



26.02.2019

Kokousaika 26.02.2019 15:30 - 19:07

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Asko-Seljavaara, Sirpa
Heinäluoma, Eveliina
Hyttinen, Nuutti
Kaleva, Atte
Kivelä, Mai
Lovén, Jape
Rissanen, Laura
Soininvaara, Osmo

läsnä: § 85-107, saapui klo 16:16

läsnä: § 80-85 osa 86 §:ää, poistui klo 16:30

Rantanen, Tuomas
Haglund, Mia
Saarinen, Ada Rosa Johanna
Stranius, Leo
Särelä, Mikko

varajäsen
varajäsen
varajäsen
varajäsen

läsnä: osa 86 §:ää, § 87-107, saapui klo 16:30

Vierunen, Maarit
varajäsen

Muut

Aho, Mikko
Hyvärinen, Silja
Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-
päällikkö

Manninen, Rikhard
Piimies, Marja

yleiskaavapäällikkö
asemakaavapäällikkö
läsnä: § 80-88, poistui klo 17:05

Putkonen, Reetta
Ravantti, Mikko
Mäntymäki, Heikki
Sillanpää, Laura
Sulkko, Katja
Ahonen, Pertti
Ahtiainen, Markus

liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
hallintopäällikkö
viestintäpäällikkö
lakimiesharjoittelija
hallintosihteeri
it-asiantuntija
liikenneinsinööri
asiantuntija



26.02.2019

Berlin, Kristian	läsnä § 83 kiinteistölakimies asiantuntija
Haaparinne, Peter	läsnä § 90 tiimipäällikkö asiantuntija
Heinänen, Jouni	läsnä § 85 tiimipäällikkö asiantuntija
Huttunen, Suvi	läsnä § 89 arkkitehti asiantuntija
Kajansinkko, Matti	läsnä § 83 tiimipäällikkö asiantuntija
Moilanen, Katja	läsnä § 90 liikennetutkija asiantuntija
Prokkola, Janne	läsnä § 91 yksikön päällikkö asiantuntija
Rantsi, Jari	läsnä § 93 liikenneinsinööri asiantuntija
Strengell, Niina	läsnä § 92 maisema-arkkitehti asiantuntija
Sutela, Leena	läsnä § 83 talouspäällikkö asiantuntija
Säntti, Outi	läsnä § 88 projektinjohtaja asiantuntija
Tirkkonen, Pekka	läsnä § 90 suunnittelupäällikkö asiantuntija
	läsnä § 88
Puheenjohtaja	
Sirpa Asko-Seljavaara Tuomas Rantanen	80 § 81-107 §
Esittelijät	
Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja



26.02.2019

80-107 §

Pöytäkirjanpitäjä

Katja Sulkko

hallintosihteeri
80-107 §



26.02.2019

§	Asia	
80	Asia/1	Tilapäisen puheenjohtajan valinta, kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
81	Asia/2	Ilmoitusasiat
82	Asia/3	Laajasalon ratikkakorttelin (Yliskylä) asemakaavan muutosluonnos (sisältää liikennesuunnitelman)
83	Asia/4	Laajasalon ratikkakorttelin asuntotonttien hintakilpailun kilpailuohjelma ja kilpailun järjestäminen
84	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden hyväksymiseksi
85	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi MajaMaja Oy:lle merellisen matkailuhankkeen suunnittelua varten (Vuosaari, Nuottasaari)
86	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Atte Harjanteen ym. valtuustoaloitteesta koskien Vanhankaupunginkosken padon purkamisen kannattavuutta ja suunnittelua
87	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien esiintymislavan rakentamista Alppipuistoon
88	Asia/9	Kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2018
89	Asia/10	Kaisaniemenpuiston puistosuunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet
90	Asia/11	Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari)
91	Asia/12	Helsingiläisten liikkumistottumukset 2018
92	Asia/13	Kestävän kaupunkiliikkumisen seuranta - SUMP-indikaattorit
93	Asia/14	Suomenlinna, Iso Mustasaari, C25, poikkeamishakemus
94	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kontulan tontin 47018/11 (Keinutie 9) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12526)



26.02.2019

-
- | | | |
|-----|---------|--|
| 95 | Asia/16 | Vesala, Koskenhaantie 34, asemakaavan muuttaminen (nro 12539) |
| 96 | Asia/17 | Kuusisaari, Kuusisaarenpolku 7:n asemakaavan muuttaminen (nro 12547) |
| 97 | Asia/18 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto-
tuotantorahaston kartuttaminen vuoden 2018 tuloksella |
| 98 | Asia/19 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle myynti-
periaatteiden vahvistamiseksi eräälle tontille (Länsisatama, Jätkäsaari,
tontti 20829/3) |
| 99 | Asia/20 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin
varaamiseksi Y-Säätiölle kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien
vuokra-asuntojen sekä tuetun asumisen asumisyksikön suunnittelua
varten (Suutarila, tontti 40049/14) |
| 100 | Asia/21 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle val-
tuutettu Emma Karin ym. valtuustoaloitteesta koskien Helsingin niitty-
verkoston laajentamista |
| 101 | Asia/22 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle val-
tuutettu Alviina Alametsän toivomusponnosta Puistolan aseman viih-
tyisyyden lisäämiseksi |
| 102 | Asia/23 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helen
Oy:n Salmisaaren voimalaitoksen ympäristöluvan tarkistamisesta |
| 103 | Asia/24 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle val-
tuutettu Terhi Peltokorven ym. valtuustoaloitteesta koskien ilmastovai-
kutusten arvioinnin käyttöönottamista päätöksenteossa |
| 104 | Asia/25 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle val-
tuutettu Said Ahmed Suldaanin ym. valtuustoaloitteesta koskien Ilmas-
tonmuutos-kampanjan käynnistämistä |
| 105 | Asia/26 | Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna
2019 sovellettavat enimmäistonttihinnat |
| 106 | Asia/27 | Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalvelui-
den vs. lakipalvelut yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä
06.06.2018 102 § (Puistola) |
| 107 | Asia/28 | Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
14.2.–20.2.2019 tekemien päätösten seuraaminen |



§ 80

Tilapäisen puheenjohtajan valinta, kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti sekä puheenjohtajan että varapuheenjohtajan ollessa poissa kokouksesta, valita iältään vanhimman läsnä olevan jäsenen johdolla tilapäiseksi puheenjohtajaksi jäsen Tuomas Rantasen.

Tilapäisen puheenjohtajan valinnan jälkeen kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Leo Straniuksen ja varatarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan tarkastajaksi Amanda Pasasen sijasta Leo Straniuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Amanda Pasasen ja varatarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 81
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 30.1.2019 § 31

Vuokrauseriaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Laajasalo, Kruunuvoorenranta ja Mellunkylä, Mellunmäki)

HEL 2018-010761 T 10 01 01 02

Kvsto 30.1.2019 § 32

Pihlajiston Hattelmalantie 2 ympäristöineen asemakaavan muutos (nro 12488)

HEL 2016-003681 T 10 03 03

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tulleet asemakaavat

Kaupunginvaltuuston 12.12.2018 § 416 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Kamppi, tontti 87/13 (piirustus nro 12498, Bulevardi 14)

HEL 2016-004833

Helsingissä 14.2.2019

Seuraava kaupunginvaltuuston 12.12.2018 § 418 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Vartiokylä, Myllypuro, tontit 45146/5, 45147/2 sekä katu- ja puistoalueet (piirustus nro 12517, Myllypuron peruskoulu).

HEL 2017-003451

Helsingissä 14.2.2019



26.02.2019

Asia/2

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



26.02.2019

Asia/3

§ 82

Laajasalon ratikkakorttelin (Yliskylä) asemakaavan muutosluonnos (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-005378 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 5.2.2019 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnos koskee Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49023 tonttia 5, korttelin 49027 tonttia 4 sekä katu-, puisto-, suojaviher-, urheilukeskus-, urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä yleisiä pysäköimisalueita (muodostuvat uudet korttelit 49073 ja 49089)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 5.2.2019
- 4 Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 5.2.2019
- 5 Havainnekuva 5.2.2019
- 6 Ratikkakorttelin liikennesuunnitelma (piir.nro 6892)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.2.2019 ja muistiot asukastilaisuuksista
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Laajasalon Yliskylässä Reposalmentien varrella Laajasalon liikuntapuiston kupeessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa raitiovaunuvarikon ja siihen liittyvien aputilojen sekä osittain varikon päälle tulevien asuinkorttelien rakentamisen. Kaava-alueella on myös opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, joiden kehittäminen on mahdollistettu lisärakennusoikeudella.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 41 700 k-m² ja liiketilaa on noin 1 200 k-m². Asuntojen lukumäärä on noin 550 ja asukasmäärän lisäys on noin 900. Asuinkortteleiden tehokkuus asumisen ja liiketilojen osalta on keskimäärin 1,17. Tehokkuusluvussa ei ole mukana istutetun kannen alla oleva varikko. Varikon pinta-ala on noin 17 350 k-m² ja pysäköinnin 12 700 k-m², joka käsittää noin 430 ap. YO-tontille osoitetaan opetustoimintaa palvelevaa rakennusalaan 3 700 k-m² lisää nykyiseen. Lisäksi YO/VU-tontille osoitetaan 500 k-m² rakennusalaan.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen synnyttää noin 3 500 uutta matkaa. Kaava-alueen läheisyydessä on huomattava määrä palveluita ja joukkoliikennepalvelut ovat erinomaisesti saavutettavissa. Asukasmäärä synnyttää arviolta noin 1 300 joukkoliikennematkaa 750 autoliikenteen matkaa 550 pyöräliikenteen matkaa ja 900 jalankulkumatkaa vuorokaudessa. Koulun toiminnan ja virkistyspalveluiden lisäys synnyttävät osaltaan erityisesti jalankulun kasvua. Raitiovaunuvarikko ja korttelin liiketilat synnyttävät melko vähäisen määrän henkilö- ja huoltoliikennettä. Varikolla tapahtuva raitiovaunujen säilytys synnyttää arviolta noin 50 ulos- ja sisäänajotapahtumaa vuorokaudessa. Linjaliikenteessä olevaa raitiotiekalustoa liikkuu Reposalmentien päätepysäkillä arviolta noin 150 vaunua vuorokaudessa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että asuntotuotantoa edistetään ja kehitetään elävää, omakeinomaista ja turvallista kaupunginosaa liikkumisen sujuvuus ja kestävä kulkumuodot huomioiden.

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee vehreällä alueella Laajasalon liikuntapuiston ja uimaran kupeessa. Ratikkakortteli tulee sijoittumaan alueelle, jossa on tällä hetkellä metsäinen kumpare ja puistoaluetta. Puistoalueella on koira-puisto, lasten leikkipuisto ja neljä rantalentopallokenttää. Kaava-alueessa mukana oleva Laajasalon peruskoulun alakoulun tontti sijaitsee ratikkakorttelin länsipuolella. Länsipuolella kulkee myös Holmanmoisionpolku, joka kuuluu Helsingin kaupungin arvoympäristöluokitukseen / (-tietokantaan). Sen vieressä on rakentamaton koivu- ja kasvava kosteikko. Reposalmentien alue on vanhaa kulttuurimaisemaa Degerön ja Yliskylän kartanoiden välimaastossa. Nykyään entinen, viljelyalueiden muodostama, huomattavan avoin maisemakuva on miltei kadonnut alueelta metsittymisen ja rakentamisen seurauksena. Asemakaava-alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä osana aluetta nimeltä ”Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus - Degerön kartano”.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Kaavan mukaan metsäinen kumpare ja sen ympäristö on lasten leikkialuetta (UL), urheilukeskusalue (UK) ja pysäköimisalue (LP). Koulutontilla on voimassa asemakaava, jossa koulutontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja sen kaakkoispuolella oleva tontti urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi. Holmanmoisionpolun päässä on voimassa asemakaava, jossa Holmanmoisionpolun luoteisosassa on suojaviheralue EV. Reposalmentien alueella on voimassa asemakaava, joka on hankkeen osalta katualuetta. Lisäksi alueella on voimassa asemakaava, joka on osa Koulutanhuan katualuetta sekä asemakaava, johon kuuluu rakentamaton osa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (Y).

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa tonttituloja.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat kaupunginmuseon osalta Holmanmoisionpolun suojeluarvoihin sekä kulttuuriympäristön ja maisemallisten arvojen säilymiseen. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikunnan palvelukokonaisuus oli huolissaan liikuntapuiston supistamisesta. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä piti hyvänä kaavahankkeen vaikutuksia Kruunusillat-hankkeen toteutumiselle. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Holmanmoisionpolun vaiheista on teetetty ympäristöhistoriallinen selvitys ja liikuntapaikoille on etsitty korvaavia sijainteja Holmanmoisionpolun länsipuolelta sekä viereiseltä Itärannan kaava-alueelta.

Luonnosaineiston (viitesuunnitelman) erillisestä nähtävilläolosta saatiin myös kannanottoja. HSY:n kannanotto luonnosaineistosta kohdistui uuden jäteveden pumppaamon sijoittamiseen alueelle. Lisäksi kannanoton mukaan kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavasielostuksen osana. Hankkeen paloturvallisuuden osalta ei nähty ongelmia, jotka eivät olisi ratkaistavissa rakennuslupavaiheessa. Helen Sähköverkon kannanotossa todettiin, että alueelle ollaan suunnittelemassa jakeluverkon investointi- ja uudistamistyötä. Kannanoton mukaan Reposalmentien ratikkakorttelin sähkönjakelu tulee vaatimaan alueelle 1–2 jakelumuuntamoita. Näiden sijainti tullaan ratkaisemaan jatkosuunnittelussa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu kaavamääräyksin.



Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavoitusprosessiin, Laajasalon ja Reposalmentieen alueen liikenteeseen, ratikkakorttelin sijoittamiseen alueelle, luontoarvoihin, virkistys- ja urheilualueiden säilymiseen sekä koulujen oppimisympäristön pienenemiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavarajauksia on mietitty niin, että mahdollisimman paljon liikunta-, virkistys- ja metsäalueita säilyy ja rakentuva kortteli palvelee laajemmin kaikkia laajasalolaisia.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 49 kpl. Lisäksi saapui 2 adressia (allekirjoittajia yhteensä 2753).

Luonnosaineiston (viitesuunnitelman) erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat ratikkakorttelin sijaintiin ja kokoon, virkistysalueiden vähenemiseen sekä liikenneturvallisuuteen. Lisäksi asukkaat kokevat, että heitä ei kuulla eikä heidän mielipiteitään oteta huomioon kaavoituksessa. Osaan luonnosaineiston nähtävillä olon yhteydessä saatuihin mielipideasioihin on vastattu jo OAS-vaiheen mielipiteiden vastineissa. Kirjallisissa mielipiteissä on tuotu esiin kriittisen palautteen lisäksi myös positiivisia seikkoja. Kritiikkiä sai erityisesti liikennemäärän kasvu, ratikkakorttelin sijainti ja koko sekä virkistysalueen pieneneminen. Raitiotien tulemistä saarelle pidettiin hyvänä ja siihen liittyvää täydennysrakentamista ymmärrettävänä asiana.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet



26.02.2019

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 5.2.2019
- 4 Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 5.2.2019
- 5 Havainnekuva 5.2.2019
- 6 Ratikkakorttelin liikennesuunnitelma (piir.nro 6892)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.2.2019 ja muistiot asukastilaisuuksista
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito OAS-vaiheesta
- 2 Mielenpito luonnosvaiheesta
- 3 Adressit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.02.2019 § 60

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus 8.8.2017

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.6.2017



26.02.2019

Asia/4

§ 83

Laajasalon ratikkakorttelin asuntonttien hintakilpailun kilpailuohjelma ja kilpailun järjestäminen

HEL 2019-000454 T 10 01 01 00

Reposalmentie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteenä 2 olevan Laajasalon Ratikkakorttelin asuntonttien hintakilpailun kilpailuohjelman
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntonttitiimin tiimipäällikön tekemään kilpailuohjelmaan vähäisiä muutoksia, täydennyksiä ja tarkistuksia
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun järjestämään kilpailun

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja ote asemakaavaluonnoksesta
- 2 Kilpailuohjelma / Laajasalon Ratikkakorttelin asuntonttien hintakilpailu
- 3 Yleispiirteinen Ratikkakorttelin suunnittelun ja toteutuksen prosessikuvaus aikatauluineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Laajasalon niin kutsutun Ratikkakorttelin asuntonttien hintakilpailun kilpailuohjelman hyväksymistä sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun oikeuttamista järjestämään kilpailu.



Kilpailuohjelma on liitteenä 2. Kilpailuohjelman liitteitä ei ole tämän esityksen liitteinä, vaan ne tulevat osaksi internetissä julkaistavaa kilpailuaineistoa.

Esityslistalla toisena asiana on Ratikkakorttelin kaavaluonnos.

Laajasalon Ratikkakortteli koostuu Kruunusilltoja palvelevasta varikosta, varikon ympärille ja osin päälle sijoittuvista asuntotonteista, pysäköintilaitoksesta ja kannen päällä olevista piha- ja puistoalueista.

Kilpailulla etsitään yhteistyökumppania mukaan kumppanuuskaavoitukseen ja asuntotonttien toteuttajaksi. Kyseessä on hintakilpailu.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta

Kaupunginvaltuusto päätti Kruunusillat-hankkeen toteuttamisesta elokuussa 2016. Kaupunginvaltuuston päättäessä hankkeesta, todettiin myös, että Kruunusillat-hanke tarvitsee varikon, sillä nykyisten HKL:n raitiovaunuvarikoiden kapasiteetti ei mahdollista Kruunusilltojen raitiovaunukaluston huoltoa ja säilytystä.

Varikon paikkavaihtoehtoja tutkittiin ennen Laajasalon Ratikka-korttelin arkkitehtuurikutsukilpailua ja asemakaavaluonnosta. Sijainniksi päätettiin Laajasalon Yliskylän Reposalmentien alue.

Ratikkakorttelin hankekokonaisuus käsiteltiin aluerakentamisen johtoryhmässä 4.5.2017. Johtopäätöksenä todettiin, että varikosta ja sitä ympäröivästä asutuksesta päädytään kehittämään hankekokonaisuutta, jossa varikon lisäksi varikon kattopihan ympärille toteutetaan asuntorakentamista.

Hankekokonaisuuden suunnittelun ja kaavoituksen pohjaksi päätettiin pitää arkkitehtuurikutsukilpailu. Kilpailu pidettiin 6/2017 – 3/2018. Kilpailun voittajaksi valittiin Scapes-nimisen ehdotuksen tehnyt Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy erityisalojen suunnittelijoinen.

Asuntotonttien osalta valittiin vaihtoehdoksi sellainen malli, että niiden toteuttajia haetaan kilpailulla mukaan kumppanuuskaavoitukseen jo kaavaluonnoksen perusteella, jotta voidaan varmistua toteuttamiskelpoisesta lopputuloksesta myös asuntotonttien osalta.

Hankkeen kokonaisuukaataulu

Hanke on alkanut edellä mainitulla arkkitehtuurikutsukilpailulla, joka on päättynyt keväällä 2018. Arkkitehtuurikutsukilpailun voittajan kanssa viitteen suunnitelmaa on muokattu kevästä 2018 alkaen ja lopputuloksena



on siihen pohjautuva kaavaluonnos, joka on käsiteltävänä toisena asiana tällä samalla esityslistalla.

Helsingin kaupungin liikennelaitos –liikelaitos (HKL) on käsitellyt varikohankkeen johtokunnassa tammikuussa 2019, jolloin se teki päätöksen hankkeen jatkosuunnitteluun ryhtymisestä. Viitesuunnitelma toimii varikon jatkosuunnittelun pohjana.

Asuntotontteja koskevan kilpailun ratkettua arviolta huhti-toukokuussa 2019 on tarkoitus aloittaa kumppanuuskaavoitus, jonka osana työstetään paitsi asuntotontteja ja pysäköintilaitosta myös varikon tarkempaa hankesuunnitelmaa.

Kumppanuuskaavoituksena laadittava asemakaavaehdotus olisi tarkoitus käsitellä kaupunkiympäristölautakunnassa helmikuussa 2020. Samaan aikaan olisi tarkoitus päättää asuntotontteja ja pysäköintitonttia koskevasta esisopimuksesta.

Asemakaavan arvioitu käsittely kaupunginvaltuustossa olisi kesällä 2020. Samassa yhteydessä olisi tarkoitus HKL:n johtokunnan esityksestä päättää varikon hankesuunnitelmasta ja siihen liittyvästä kustannusarviosta.

Mahdolliset kaavaan liittyvät muutoksenhakuajat huomioiden varikon urakan on arvioitu alkavan 2023 ja valmistuvan alkuvuonna 2026.

Varikon kanssa samaan aikaan voidaan rakentaa varikosta erilliset kaksi asuntotonttia ja muut viisi asuntotonttia varikon valmistuttua. Kilpailuohjelman ehtojen mukaan asuntotonttien tulisi olla valmiita viimeistään 8 vuoden kuluttua varikon valmistumisesta. Tontit luovutetaan, kun tontin rakennustyöt aloitetaan.

Kaupunginhallituksen varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Laajasalon Yliskylän Reposalmentien alueen luovutettavaksi kumppanuuskaavoituksella sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Nyt esitettävä kilpailumuoto on kilpailun valmistelun yhteydessä täsmennytyt hintakilpailuksi. Menettely sisältää tästä huolimatta kuitenkin paljon ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn piirteitä, sillä kilpailun voittajan kanssa laaditaan yhteistyössä asemakaavaehdotusta ja asuntohankkeiden suunnitelmia muutoinkin. Erillistä laatuosiota ei kilpailuun sinänsä ole tarvetta eikä tarkoituksenmukaista sisällyttää, sillä kilpailu



ja kaavaluonnos pohjautuvat jo pidetyn arkkitehtuurikutsukilpailun viite-suunnitteluun.

Kaupunkiympäristölautakunnalla on hallintosäännön mukaan oikeus tehdä tarkistuksia kaupunginhallituksen päättämiin varausehtoihin. Tässä on kyse kilpailumuodon vähäisestä tarkistamisesta.

Rahoitus- ja hallintamuodot ja perheasuntovaatimus

Ratikkakorttelin rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa on arvioitu paitsi Laajasalon alueella laajemmin myös Ratikkakorttelin kustannus- ja toteutettavuusnäkökulmasta.

Arvioinnin tuloksena on päädytty siihen, että Ratikkakorttelissa ei todennäköisesti ole mahdollista toteuttaa valtion tukemaa vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantoa eikä Hitas-tuotantoa niiden edellyttämän kustannustason vuoksi.

Laajasalon Yliskylän alueen laajempi tarkastelu kuitenkin osoittaa, että alueellinen rahoitus- ja hallintamuotojen tasapaino voidaan saavuttaa muilla alueella suunnitteilla olevilla tonteilla.

Näillä perusteilla Ratikkakorttelin asuntotontit osoitetaan kokonaisuudessaan sääntelemättömään tuotantoon.

Ratikkakorttelin asuntotuotannosta vähintään noin 60 % tulisi kilpailuohjelman mukaan toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vuokra-asuntotuotantona. Omistusasuntotuotannon asuinpinta-alasta vähintään 40 % tulisi toteuttaa perheasuntoina.

Kilpailumuoto ja tonttien luovutusmuoto

Hintakilpailu rakentuu siten, että tarjoukset annetaan omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien kauppahinnan perusteeksi tulevana prosenttiosuutena. Omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien kauppahinnat määräytyvät siten prosenttiosuutena tontille toteutettavien asuntojen ja muiden tilojen yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.

Koska asuntotonteista osa voidaan ja todennäköisesti toteutetaankin vuokra-asuntotuotantona, ei edellä mainittua prosenttiperusteista hinnoittelua voida soveltaa tältä osin. Sen vuoksi vuokra-asuntotuotantona toteutettaville tonteille asetetaan ulkopuoliseen arvioon perustuvat kiinteät hinnat. Kiinteät hinnat tarkistetaan 2 % vuotuisella korolla vuodesta 2021 alkaen.

Vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien kiinteät hinnat ovat:



- asuintilat 600 euroa
- liiketilat, mikäli ne toteutetaan päivittäistavarakauppana 420 euroa
- muut liiketilat 310 euroa

Kaikki tontit on tarkoitus myydä. Ainoastaan vakiintuneen käytännön mukaisesti pysäköintitonttia ei myydä, vaan se vuokrataan pitkäaikaisesti.

Vaikka kyseessä on hintakilpailu, liittyy menettelyyn paljon suunnittelua. Suunnittelun pohjana on asemakaavaluonnos, jonka tavoiteltavaa lopputulosta viitesuunnitelma osaltaan havainnollistaa. Osana suunnittelua ja toteutusta on myös korttelitaide, johon asuntotonttien tulee investoida 7 euroa / kerrosneliometri.

Kilpailuohjelmassa on määritelty ne kaavaluonnoksen ratkaisut, joita voittaja voi jatkosuunnittelussa tutkia edelleen. Tietyt kokonaisuuden kaupunkikuvallista ilmettä ja laatutasoa määrittelevät kaavaratkaisut ovat sitovia.

Toteutusvastuut ja yhteisjärjestelyasiat

Ratikkakortteli koostuu varikkotontista, asuntotonteista, varikon keskellä sijaitsevasta pysäköintitontista sekä varikon ja pysäköintitontin päälle sijoittuvista yleisestä puistoalueesta ja asuntotonttien omista piha-alueista.

Varikon rakennuttajana toimii Helsingin kaupungin liikennelaitos –liikennelaitos (HKL). Varikkotontti rakennuksineen jää kaupungin (HKL:n) omistukseen ja hallintaan, ellei kaupunki myöhemmin toisin päättä.

Asuntotonttien ja niiden piha-alueiden sekä pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kilpailun voittaja.

Korttelin keskellä olevan yleisen puistoalueen ja sen vieressä olevan kulkuyhteyden sekä luonnollisesti muiden yleisten alueiden toteutuksesta ja omistuksesta vastaa kaupunki.

Kilpailuohjelmaan on sisällytetty erinäisiä yhteisjärjestelyjä koskevia periaatteita sekä ehtoja. Tarkemmat yhteisjärjestely- ja vastaavat sopimukset / ehdot neuvotellaan varausaikana ja ennen lopullisia luovutuksia.

Varikon urakan yhteydessä tehtävät rakennustoimenpiteet, joista kaupunki vastaa

Ratikkakorttelin hybridisyydestä johtuen erinäisiä rakennustoimenpiteitä asuntohankkeita ja pysäköintilaitosta palvelevasti tulee tehdä jo varikon urakan yhteydessä.



26.02.2019

Ratikkakorttelin alue vaatii ensinnäkin todennäköisesti yhteistä pohjarakennusta.

Toiseksi kannen päällä kokonaan tai osittain olevien asuntorakennusten kuormat on huomioitava varikon rakenteissa (kuten kantava kansi varikon alueella) ja varikon urakan yhteydessä on rakennettava muut yhteiset rakenteet.

Lisäksi varikon urakan yhteydessä on mahdollisesti välttämätöntä tehdä asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen omia rakenteita varikon välittömässä läheisyydessä.

Edellä mainitut toimenpiteet ajoittuvat siis varikon rakentamisen ajankohtaan ja sitä ennen arviolta vuosille 2022 – 2025.

Tarpeellinen yhteinen alueellinen pohjarakennus, asuinrakennusten huomioiminen varikon rakenteissa, yhteisten rakenteiden sekä välttämättömiltä osin asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen omien rakenteiden rakentaminen ovat asuntotonttien näkökulmasta hyvin etupainotteisia investointeja.

Lisäksi toimenpiteitä voidaan pitää tarjoajien kannalta vaikeasti arvioitavina, sillä ne ovat pääosin osa varikon rakenteita ja asuntorakentamisen osuus (hyöty) niistä on etukäteen vaikeasti määriteltävissä. Täsmentymättömyys tarjouksen kohteessa olisi omiaan johtamaan riskin hinnoitteluun tarjouksissa.

Edellä mainituin perustein on päädytty siihen, että kaupunki vastaa mainituista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Näin hintakilpailun tarjouksen kohde on helpommin arvioitavissa tarjouksia laadittaessa.

Kilpailun aloitus ja kilpailuaika

Kilpailu on tarkoitus aloittaa heti, kun lautakunta on hyväksynyt kilpailuohjelman. Kilpailuaika on arviolta noin kaksi kuukautta päättyen siten arviolta huhtikuun puolella välissä.

Tonttien varaamisesta kilpailun voittajalle päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi



26.02.2019

Asia/4

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja ote asemakaavaluonnoksesta
- 2 Kilpailuohjelma / Laajasalon Ratikkakorttelin asuntotonttien hintakilpailu
- 3 Yleispiirteinen Ratikkakorttelin suunnittelun ja toteutuksen prosessikuvaus aikatauluineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.02.2019 § 61



26.02.2019

Asia/5

§ 84

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden hyväksymiseksi

HEL 2019-000311 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- että kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin tontinluovustotoiminnassa noudatettavaksi liitteenä 1 olevat Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä liitteenä 2 olevan soveltamisohjeen
- että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemään tontinluovutusta koskeviin linjauksiin sekä soveltamisohjeeseen vähäisiä muutoksia.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuuston syyskuussa 2017 hyväksymän kaupunkistrategian mukaan valtuustokauden alkupuolella tehdään maapoliittinen tarkastelu siten, että maanmyynnin lähtökohtana ovat elinkeinopoliittiset ja muut kaupungin strategiset tavoitteet. Kaupunkistrategian mukaisesti



kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa ryhtynyt valmistelemaan Helsingin kaupungin maapoliittisia linjauksia. Valmistelu jakautuu siten, että ensimmäisessä vaiheessa valmistellaan nyt käsiteltävät kaupungin tontinluovutusta koskevat linjaukset. Toisessa vaiheessa valmistellaan kaupungin maanhankintaa ja muita maapoliittisia toimenpiteitä koskevat linjaukset.

Helsinki on Suomen merkittävimpiä maanomistajia ja tonttien luovuttajia. Kaupungin laaja maanomistus antaa kaupungille poikkeuksellisen laajat mahdollisuudet kaupunkistrategian ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseen tontinluovutuksen keinoin. Helsingin tontinluovutustoiminta on perustunut aiemmin eri aikoina luottamusmieselimissä tehtyihin päätöksiin sekä ajan saatossa muodostuneisiin käytänteisiin. Tämä on heikentänyt tontinluovutuksen avoimuutta ja ennustettavuutta. Nyt käsiteltävien kaupungin tontinluovutustoimintaa kokonaisvaltaisesti tarkastelevien linjausten ja niitä tarkentavien ohjeiden keskeisenä tavoitteena onkin parantaa tontinluovutustoiminnan avoimuutta sekä luoda pohja pitkäjänteiselle ja ennustettavalle tontinluovutustoiminnalle.

Kaupungin tontinluovutuskäytäntöjen tulee olla mahdollisimman asiakas- ja markkinalähtöiset. Näin mahdollisimman moni toimija pystyy toteuttamaan hankkeita kaupungin tonteille, mikä edistää kilpailua ja omalta osaltaan nopeuttaa tonttien rakentumista. Markkinaehtoinen tontinluovutustoiminta edistää siis välillisesti myös kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toisaalta tontinluovutustoiminta ei voi myöskään perustua pelkästään kunkin hetken markkinatilanteeseen, sillä tällä voisi olla kaupungin taloudellisten ja maapoliittisten intressien kannalta negatiivisia vaikutuksia pitkällä tähtäimellä. Tontinluovutuslinjausten valmistelussa onkin pyritty löytämään tasapaino lyhyen aikavälin markkinaehtoisuuden ja kaupungin pitkän tähtäimen intressien välillä. Kaikissa tilanteissa ehdottoman tärkeää kuitenkin on, että kaupungin tontinluovutustoiminta on hankkeiden toteuttajien kannalta ennustettavaa. Vain näin kaupunki voi olla houkutteleva investointikohde myös tulevaisuudessa.

Tontinluovutuslinjausten valmistelun lähtökohtana on pidetty sitä, että kaupungin tontinluovutuksen nykykäytännöt luovat toimivan ja käytännössä koetellun pohjan uusille tontinluovutuslinjauksille. Kaupunkistrategian linjausten, valmistelussa tehtyjen selvitysten ja muiden syiden vuoksi nykykäytäntöihin on kuitenkin tarpeen tehdä muutoksia. Kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi esitettävät linjaukset sekä soveltamisohje sisältävät seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tontinluovutustoiminnan avoimuutta lisätään mm. tontinluovutuskäytänteiden kokonaisvaltaisella tarkastelulla, lisäämällä hintakilpai-



lujen määrää sääntelemättömässä asuntotuotannossa sekä kehittämällä tontinluovutustoiminnan tilastointia ja tiedotusta.

- Maaomaisuuden tehokasta käyttöä edistetään mm. varmistamalla tonttien markkinaehtoinen hinnoittelu, kehittämällä asuntotonttien maanvuokrasopimusten indeksikäytäntöjä sekä kannustamalla rakennusalan toimijoita kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeisiin.
- Maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään mm. siten, että jatkossa vain erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat asuntotontit luovutetaan myymällä ja hintakilpailuja järjestetään myös vuokraamalla luovutettavilla tonteilla. Lisäksi kaupunki myy jatkossa jo vuokrattuja rakennettuja tontteja vain poikkeustapauksissa.

Valmistelun yhteydessä on arvioitu tontinluovutuslinjausten vaikutuksia, jotka toteutuvat suurelta osin muutaman vuoden viiveellä. Keskeisiä toiminnallisia vaikutuksia ovat mm. tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääntyminen sekä tonttihinnoittelun reagointikyvyn paraneminen. Taloudellisten vaikutusten osalta nyt käsiteltävien linjausten arvioidaan nopeuttavan kaupungin maanvuokra-tulojen kehitystä. mm. kaupungin maaomaisuudesta saamien tulojen kehitykseen kokonaiskertymän lisäyksen ollessa 50 vuoden ajanjaksolla on karkeasti tasoa noin 500-700 miljoonaa euroa tonttien luovutusvolyymistä riippuen. Maanmyyntitulojen arvioidaan säilyvän ainakin lähivuosina nykytasolla.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohdat

Maapolitiikasta lyhyesti

Maapolitiikan katsotaan perinteisesti käsittävän ne toimenpiteet, joita julkinen valta käyttää maanhankintaan ja maanluovutukseen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Yleisesti hyväksytyinä maapolitiikan tavoitteina on Suomen kunnissa pidetty mm. taloudellisen ja tehokkaan yhdyskuntarakenteen turvaamista, maahinnan tason kohtuullisuuden ja vakauden ylläpitoa, kiinteistömarkkinoiden toimivuuden edistämistä sekä yhdenvertaisuuden toteuttamista.

Kaupungin käytössä olevat maapolitiikan keinot perustuvat osin lakiin ja osin kaupungin yksityisoikeudellisiin toimenpiteisiin, jotka tukevat toisiaan. Lakiin perustuvia keinoja ovat esimerkiksi maan lunastus ja kunnan etuosto-oikeus. Yksityisoikeudellisia toimenpiteitä ovat puolestaan esimerkiksi maanhankinta kaupoin sekä tontinluovutus.



Onnistuneella maapolitiikalla on huomattava merkitys kaupungin yhdyskunta-rakenteen kehitykselle, strategisten linjausten toteuttamiselle sekä kaupungin taloudelle. Maapoliittisille toimenpiteille on leimallista prosessien pitkäkestoisuus ja maapoliittiset toimenpiteet ovatkin usein kestoiltaan valtuustokauden ylittäviä. Maapolitiikan onnistumisen edellytyksiä ovat siten erityisesti johdonmukaisuus ja pitkäjänteisyys sekä eri toimijoiden (esim. maanmyyjien) yhdenvertainen kohtelu myös pidemmällä aikavälillä.

Tontinluovutustoiminnan nykykäytännöt lyhyesti

Helsingin tontinluovutustoiminnan yleisenä tavoitteena on pidetty kysyntään nähden riittävää ja kohtuullisesti hinnoiteltua tonttitarjontaa. Tontinluovutus-toimintaa ja sen painopisteitä ovat ohjanneet kaupungin ylemmän tason strategiset tavoitteet, niitä koskevat toimenpideohjelmat (esim. AM-ohjelma), talousarvioiden yhteydessä hyväksytyt euromääräiset ja toiminnalliset tavoitteet sekä eri aikoina luottamusmieselimissä tehdyt tontinluovutusta koskevat periaatepäätökset. Kokonaisvaltaisia luottamusmieselimissä hyväksytyjä tontinluovutusta koskevia periaate-linjauksia ei kuitenkaan ole, ja tontinluovutustoiminta onkin perustunut monelta osin vuosien saatossa hioutuneisiin käytänteisiin sekä viranhaltijatasolla annettuihin ohjeisiin. Tämä on ollut omiaan heikentämään kaupungin tontinluovutustoiminnan avoimuutta.

Tontinluovutuksen nykykäytännöillä on, asuinrakennusoikeuden luovutusmäärille asetettuja tavoitteita lukuun ottamatta, pystytty viime vuosina saavuttamaan käytännössä kaikki tontinluovutukselle asetetut määrälliset ja toiminnalliset tavoitteet. Käytäntöjen arvioidaan myös vastavan verrattain hyvin nykyiseen markkinakysyntään, jolloin tontinluovutuksen toimintatavat eivät lähtökohtaisesti rajoita tonteista kiinnostuneiden potentiaalisten toimijoiden määrää. Tämä edistää tonttien kysyntää ja rakentamista sekä rakennusalan kilpailua. Kaupungin nykyisin noudattamat tontinluovutuskäytännöt ovatkin osoittautuneet käytännössä toimiviksi ja ne ovat siten muodostaneet lähtökohdan myös nyt käsiteltävien tontinluovutuslinjausten tarkastelulle ja valmistelulle.

Kaupungin asunto- ja yritystonttien tontinluovutuskäytäntöjä on käsitelty tarkemmin liitteenä 3 olevassa perustelumuiiossa. Kaupungin tontinluovutustavan (myynti/vuokraus) valintaa nykyisellään ohjaava keskeinen periaatepäätös (kaupunginhallitus 16.6.2014 § 714) on puolestaan esityslistan liitteenä 6.

Tontinluovutuksen keskeiset tilastotiedot

Helsinki omistaa pitkäjänteisen maanhankintansa ansiosta noin 65 % hallintoalueensa maa-alasta. Kaupunki onkin alueensa merkittävin tontinluovuttaja, sillä karkeasti noin 60–70 % vuosittain luovutetusta raken-



nusoikeudesta on kaupungin luovuttamilla tonteilla. Tämä antaa Helsingille Suomen oloissa poikkeuksellisen laajat mahdollisuudet tontinluovutuksen keinoin toteuttaa päättämäänsä asunto- ja elinkeinopolitiikkaa sekä ohjata kaupungin kehittämistä strategioidensa mukaisesti.

Pinta-alallisesti tarkasteltuna kaupungin maanomistus on kasvanut vuosittain tonttien myynnin lisääntymisestä huolimatta. Vuosien 2008-2017 aikana kaupunki myi maata Helsingin alueella yhteensä noin 65 hehtaaria. Samaan aikaan kaupunki on kuitenkin hankkinut maata yhteensä noin 750 hehtaaria pääosin Östersundomin alueelta. Maanhankinta on siis ylittänyt myynnin kaikkina tarkasteluvuosina maaomaisuuden nettolisäyksen ollessa tänä aikana noin 685 hehtaaria.

Tonttien luovutusmäärät sekä luovutustapojen (myynti/vuokraus) suhde ovat vaihdelleet verrattain voimakkaasti eri vuosina ja vuosikymmeninä kulloinkin voimassa olleiden tavoitteiden sekä vallinneiden taloudellisten suhdanteiden mukaan. Vuotuiset vaihtelut esimerkiksi tonttien luovutustapojen suhteellisissa osuuksissa voivat olla merkittäviäkin riippuen siitä, mitkä hankkeet ovat kyseisen vuoden aikana edenneet toteutusvaiheeseen.

Asuntotontit

Kaupunki on luovuttanut asuntotontteja vuosina 2008-2017 yhteensä 2 300 000 k-m², eli yhteensä noin 29 000 asunnon rakentamiseksi (laskennallinen keskiala 80 k-m²/asunto). Keskimäärin kaupunki on siten luovuttanut asuntotontteja viimeisen 10 vuoden aikana 230 000 k-m²/vuosi. Vuoden 2019 talousarvion mukaan asuinrakennuksen sitova luovutustavoite on 400 000 k-m², eli noin 74 % korkeampi kuin vuosien 2008-2017 asuntotonttien luovutusten toteuman keskiarvo. Vuonna 2018 kaupunki luovutti asuinrakennusoikeutta ennätyselliset noin 313 000 k-m².

Asuntotonteista pääosa luovutetaan vuokraamalla. Vuosien 2008-2017 aikana noin 75 % tonteista on luovutettu vuokraamalla ja noin 25 % myymällä. Myynnin suhteellinen osuus luovutustapana on kuitenkin kaupungin strategisten linjausten vuoksi noussut vuodesta 2013 eteenpäin. Vuosina 2013-2017 luovutetuista asuntotonteista noin 69 % luovutettiin vuokraamalla ja noin 31 % myymällä.

Kaupungilla on voimassa tällä hetkellä yhteensä noin 5 600 eri vuosikymmeninä tehtyä asuntotonttien pitkäaikaista maanvuokrasopimusta. Asuntotonttien vuokrasopimuskanta kasvaa vuosittain karkeasti noin



50-150 sopimuksella riippuen pitkälti kunakin vuonna toteutuvista omakotitalotonttien luovutuksista. Omakotitalotontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia tulee vuokra-ajan päättymisen johdosta uudistettavaksi vuosina 2020-2030 yhteensä noin 1 100.

Yritystontit

Yritystonttien luovutusmäärät ovat lisääntyneet vuodesta 2013 eteenpäin vuosien 2013-2017 keskiarvon ollessa noin 120 000 k-m²/vuosi. Luovutusten vähäisen määrän vuoksi yksittäisten suurempien luovutusten merkitys tilastoissa kuitenkin korostuu huomattavasti sekä vuotuisia määriä että luovutustapojen suhdetta tarkasteltaessa. Esimerkiksi vuonna 2015 toteutunut Kalasataman keskuksen liikerakennusoikeuden käsittänyt tonttikauppa vaikuttaa kyseisen vuoden lukuihin merkittävästi. Vuonna 2018 yritystontteja luovutettiin noin 106 000 k-m².

Yritystonteista on vuosina 2008-2017 luovutettu vuokraamalla noin 45 % ja myymällä 55 %. Vuosina 2013-2017 vastaavat luvut ovat vuokraamalla 49 % ja myymällä 51 %.

Kaupungilla on voimassa tällä hetkellä yhteensä noin 2 100 eri vuosikymmeninä tehtyä yritystonttien pitkäaikaista maanvuokrasopimusta. Vuokrasopimuskanta kasvaa vuosittain karkeasti noin 15 sopimuksella riippuen erityisesti teollisuus ja varastotonttien luovutusmääristä kunakin vuonna. Yritystonttien maanvuokrasopimuksia tulee vuokra-ajan päättymisen johdosta uudistettavaksi vuosina 2020-2030 yhteensä noin 660.

Maaomaisuudesta saatavat tulot

Kaupungin maaomaisuudestaan saamat tulot muodostuvat maanvuokratuloista ja maanmyyntituloista. Ne olivat vuonna 2017 yhteensä noin 355 miljoonaa euroa, mikä vastaa karkeasti noin 2,5 kunnallisveroprosentin tuottoa.

Kaupunki on saanut vuosina 2008-2017 maanmyyntituloja yhteensä noin 920 miljoonaa euroa (92 milj. €/v) ja maanvuokratuloja yhteensä noin 1,6 miljardia euroa (160 milj. €/v) eli yhteensä 2,5 miljardia euroa (250 milj. €/v).

Kaupungin ulkoiset maanvuokratulot ovat kasvaneet vuosina 2008-2017 noin 9 miljoonaa euroa/vuodessa, johon ovat kuitenkin vaikuttaneet yksittäisenä tekijänä satama- ja energialiikelaitosten yhtiöittämisen johdosta tehdyt maanvuokrasopimukset. Maanvuokratulojen arvioidaan kehittyvät lähivuosina noin 6 milj. euroa/vuosi, mikäli tonttien luovutusmäärissä ei tapahdu merkittävää muutosta. Maanmyyntitulojen arvioi-



daan toteutuvan lähivuosina tasolla noin 100 miljoonaa euroa/vuosi olemassa olevasta esisopimus- ja tonttikannasta johtuen.

Uudet tontinluovutuslinjaukset ja niiden perustelut

Esittelijä katsoo jäljempänä esitetyin sekä liitteenä 3 olevasta perustelumistiosta ilmenevin perustein, että kaupungin tontinluovutustoiminnassa voitaisiin jatkossa noudattaa liitteenä 1 olevia tontinluovutuslinjauksia sekä sitä tarkentavaa liitteenä 2 olevaa soveltamisohjetta. Linjaus- ja soveltamisohjekohtaiset perustelut ilmenevät liitteistä 4 ja 5.

Tontinluovutuslinjausten valmistelu ja valmistelun keskeiset tavoitteet

Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan valtuustokauden alkupuolella tehdään maapoliittinen tarkastelu siten, että maanmyynnin lähtökohtana ovat elinkeinopoliittiset ja muut kaupungin strategiset tavoitteet.

Kaupunkistrategian mukaisesti kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kaupungin kanslian kanssa ryhtynyt valmistelemaan Helsingin kaupungin maapoliittisia linjauksia. Valmistelu jakautuu siten, että ensimmäisessä vaiheessa valmistellaan nyt käsiteltävät kaupungin tontinluovutusta koskevat linjaukset. Toisessa vaiheessa valmistellaan kaupungin maanhankintaa ja muita maapoliittisia toimenpiteitä koskevat linjaukset.

Tontinluovutuslinjausten valmistelua varten on perustettu poikkihallinnollinen ohjausryhmä. Ohjausryhmä on teettänyt tontinluovutuslinjausten valmistelua varten seuraavat selvitykset:

- asiantuntijatarkastelu ”Näkökulmia Helsingin maapoliittisiin linjauksiin ja tontinluovutuksen periaatteisiin” (Kaupunkitutkimus TA)
- asiantuntijatarkastelu ”Helsingin asuntotonttien luovutuksesta” (Aalto-yliopisto)
- asiakaskysely Helsingin tontinluovutuskäytännöistä ja kehittämistarpeista (97 vastaajaa)
- selvitys muiden suurten kuntien tontinluovutuskäytännöistä (Newsec Evaluation Oy)

Edellä mainitut selvitykset ovat esityslistan liitteinä 7-10.

Tontinluovutuslinjausten valmistelun lähtökohtana on pidetty sitä, että kaupungin tontinluovutuksen nykykäytännöt luovat toimivan ja käytännössä koetellun pohjan uusille tontinluovutuslinjauksille. Tontinluovutuslinjausten sekä niitä täydentävän soveltamisohjeen valmistelua ovat ohjanneet muun muassa seuraavat yleiset tavoitteet:



26.02.2019

- tontinluovutuksen avoimuuden lisääminen ja tontinluovutustoiminnan kehittäminen luomalla mahdollisimman kattavat poliittisessa päätöksenteossa hyväksytyt tontinluovutuslinjaukset sekä niitä tarkentavat ohjeet
- kaupungin kaupunkistrategian toteutumisen edistäminen sekä kaupungin kilpailukyvyyn, tontinluovutustoiminnan avoimuuden, toimijoiden yhdenvertaisen kohtelun, rakennusalan kilpailun ja kaupungin maaomaisuuden tehokkaan käytön edistäminen
- pitkäjänteisen ja ennustettavan tontinluovutustoiminnan mahdollistaminen siten, että tonteista kiinnostuneet ja hankkeiden toteuttajat saavat selkeän kuvan kaupungin tontinluovutuskäytännöistä

Tontinluovutuslinjauksien valmistelun osalta on lisäksi tehty seuraavat rajaukset:

- Päällekkäisen tavoitteenasettelun välttämiseksi tontinluovutuslinjaukset eivät sisällä tontinluovutukselle asetettavia määrällisiä tai muita vastaavia strategisia tavoitteita, vaan ne asetetaan kaupunkistrategiassa, AM-ohjelmassa, tarvittaessa vuosittain talousarviossa sekä muissa ylemmän tason strategioissa ja toimenpideohjelmassa.
- Tontinluovutuslinjauksien yhteydessä ei käsitellä kaupungin maa-alueiden sisäistä vuokrausta eri palveluiden ja toimialojen välillä eikä alueiden lyhytaikaista luovuttamista. Tontinluovutuslinjaukset käsittelevät siten vain kaupungin tonttien ja alueiden luovutuksen pysyviin tai pysyväisluonteisiin käyttötarkoituksiin kaupungin ulkopuolisille tahoille.

Tontinluovutuslinjausten tarkoitus ja suhde kaupunkistrategiaan

Uusien tontinluovutuslinjausten sekä niitä täydentävän soveltamisohjeen myötä kaupungilla tulee ensimmäistä kertaa olemaan luottamusmielisissä hyväksytyt kokonaisvaltaiset tontinluovutustoimintaa ohjaavat periaatteet. Tontinluovutuslinjausten sekä soveltamisohjeen tarkoituksena on tulevaisuudessa ohjata kaupungin tontinluovutus päätösten valmistelua sekä lisätä tontinluovutukseen liittyvän päätöksenteon sujuvuutta.

Kaupungin tontinluovutustoiminnan laajuudesta johtuen tontinluovutuksen variaatioiden ja erilaisten rakennushankkeiden kirjo Helsingissä on poikkeuksellisen laaja. Tämä edellyttää kaupungin tontinluovutukselta joustavuutta, sillä kategorisesti kaikkiin tilanteisiin ja kaikille alueille soveltuvia tontinluovutuskäytäntöjä on vaikea tai jopa mahdotonta luoda. Linjaukset muodostavatkin tontinluovutustoiminnan pääsääntötasoiset periaatteet, joista tulee voida perustellusta syystä poiketa, jos se on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista. Soveltamisohjeessa on py-



ritty esittämään tunnistetut tilanteet, joissa linjauksissa esitetyistä pääsäännöistä on perusteltua poiketa.

Linjausten ja soveltamisohjeen tarkoituksena on lisätä olennaisesti kaupungin tontinluovutustoiminnan avoimuutta, mikä parantaa osaltaan tontinluovutustoiminnan yleistä uskottavuutta, luotettavuutta ja ennustettavuutta. Kattavilla linjauksilla pyritään osaltaan myös lisäämään eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua kaupungin tontinluovutustoiminnassa.

Tontinluovutuslinjausten valmistelun yhteydessä on pyritty tunnistamaan ne kaupunkistrategian teemat, joita kaupungin tontinluovutuksen tulee edistää. Tontinluovutustoiminnan vaikutukset kaupunkistrategian toteuttamisessa voivat olla sekä suoria että välillisiä. Suorat vaikutukset koskevat esimerkiksi tontinvaraajan valintaa yleisillä asuntotonttien varauskierroksilla sekä tontinluovutustavan valintaa tietyssä hankkeessa. Välillisiä vaikutuksia ovat puolestaan esimerkiksi vaikutukset tonttien kysyntään sekä kaupungin houkuttelevuuteen investoinneista kilpailtaessa.

Kaupunkistrategiasta johdettavia maapoliittisiin linjauksiin vaikuttavia teemoja ovat ainakin seuraavat asiakokonaisuudet:

- kaupungin investointien rahoittaminen tulorahoituksella siten, ettei lainakanta asukasta kohden kasva
- maankäytön ja liikenneinvestointien suunnitteleminen yhdessä
- kaupungin toiminnan avoimuus, nopeus ja ketteryys
- kaupunki kokeilualustana (innovaatio- ja kehittämishankkeet)
- segregaaation ehkäisy, asuntorakentamisen määrä, asumisen hinnan ja rakentamiskustannusten nousun hillitseminen ja muut AM-ohjelmasta ilmenevät asuntopoliittiset tavoitteet
- eri kaupunginosien monipuolisuuden ja elinvoimaisuuden turvaaminen, täydennysrakentamisen tehostaminen
- hiilineutraalisuutta koskevat tavoitteet
- arkkitehtuurin ja rakentamisen laadun edistäminen
- monipuoliset ja riittävät sijaintimahdollisuudet yrityksille

Liitteenä 3 olevassa perustelumuiotiossa on esitetty tarkemmin, miten linjaukset vastaavat em. kaupunkistrategiasta johdettuihin teemoihin.

Keskeiset muutokset tontinluovutuksen nykykäytäntöön

Vaikka nykyisin noudatettavat tontinluovutuksen käytännöt ovat osoittautuneet toimiviksi, kaupunkistrategian tavoitteiden edistäminen, maaomaisuuden käytön tehostaminen, tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääminen sekä kaupungin nykyinen rahoituksellinen asema



edellyttävät ja perustelevat nykykäytäntöjen kokonaisvaltaista tarkastelua sekä kehittämistä.

Tontinluovutuslinjausten keskeiset muutokset nykykäytäntöön voidaan karkeasti jakaa kolmeen kokonaisuuteen:

Tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääminen

- kaupungin tontinluovutusta ohjaavat keskeiset periaatteet ja käytännöt kootaan yhdeksi kokonaisuudeksi (kokoamalla kaupungin tontinluovutusta ohjaavat periaatteet ja käytännöt yhdeksi kokonaisuudeksi)
- hintakilpailujen määrää lisätään sääntelemättömän asuntotuotannon tonteilla (lisäämällä hintakilpailujen määrää sääntelemättömän asuntotuotannon tonteilla)
- tonttien suoravarauksille luodaan selkeät periaatteet (selkeiden periaatteiden luomisella tonttien suoravarauksille)
- tontinluovutuksen keskeiset tilastot julkistetaan ja luovutustoiminnan tiedotusta lisätään (julkistamalla tontinluovutuksen keskeiset tilastot ja lisäämällä tiedotusta luovutustoiminnasta)

Maaomaisuuden tehokasta käyttöä edistetään:

- markkinaehtoinen tonttihinnoittelu muodostaa pääsäännön, jolloin kaupunki hyväksyy myös tonttihinnojen vaihtelun
- hintakilpailujen määrää lisätään, mikä parantaa myös tonttihinnoittelun reagoitokykyä
- asuntotonttien maanvuokran indeksikäytäntöjä kehitetään siten, että maanvuokran taso seuraa paremmin tonttien arvonkehitystä
- asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamiseen liittyvää subventiota vähennetään
- kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeiden houkuttelevuutta lisätään muun muassa mahdollistamalla suoravaraukset tällaisille hankkeille

Maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään:

- jatkossa vain erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat asuntotontit myydään ja hintakilpailuja järjestetään myös vuokraamalla luovutettavilla tonteilla
- tontin vuokraaminen osto-oikeudella on hankkeen toteuttajan valinnan mukaan vaihtoehto tontin ostamiselle (sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto, hotelli- ja toimistotontit)
- asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa kaupunki ei enää tarjoa mahdollisuutta tontin ostamiseen



- rakennettujen yritystonttien vuokralaisille ei enää jatkossa aktiivisesti tarjota mahdollisuutta tontin ostamiseen, myyminen vain erityisin perustein (hotelli-, toimisto- ymv. tontit)

Vaikutusten arviointia

Vaikutuksista yleisesti

Uusien tontinluovutuslinjausten toimivuuden ja vaikutusten arvioiminen on monelta osin haastavaa muun muassa tontinluovutusprosessien pitkän keston sekä arvioinnin eri osatekijöihin (esim. yleinen taloudellinen kehitys, rahoitusmarkkinoiden toimivuus jne.) liittyvien epävarmuuksien vuoksi. Tästä syystä esimerkiksi taloudellisissa arvioissa joudutaan tyytymään suuruusluokkatasoiseen tarkasteluun ja linjausten toimivuudesta saadaan varmuus vasta useamman vuoden käytännön kokemuksen perustella.

Nykyiset tontinluovutuskäytännöt ja -periaatteet ovat osoittautuneet varsin toimiviksi sekä asiakkaiden että kaupungin näkökulmasta. Nykykäytäntöjen luodessa pohjan myös uusille linjauksille voidaan yleisellä tasolla arvioida, että uudet linjaukset luovat toimivan pohjan myös tulevien vuosien tontinluovutus-toiminnalle. Linjausten toimivuutta tulee kuitenkin seurata ja tarvittaessa niitä on muutettava. Mahdolliset muutokset eivät kuitenkaan saa heikentää kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuutta.

Linjaukset ja sitä tarkentavat ohjeet lisäävät tontinluovutustoiminnan avoimuutta merkittävästi. Kattavat linjaukset ohjeineen lisäävät kaupungin tontinluovutustoimintaa koskevaa markkinainformaatiota, joka alentaneen uusien toimijoiden kynnystä tulla Helsingin markkinoille sekä tasapuolistaa markkinatoimijoiden välistä kilpailua. Etukäteen määritetyt linjaukset ja ohjeet myös edistävät toimijoiden yhdenvertaista kohtelua kaupungin tontinluovutustoiminnassa. Näillä tekijöillä voidaan arvioida olevan pitkällä tähtäimellä positiivinen vaikutus rakennusalan kilpailun edistämisessä, mikä ainakin välillisesti edistää myös kaupungin strategisten tavoitteiden, kuten asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden, toteutumista.

Edellä mainitun lisäksi uusilla tontinluovutuslinjauksilla sekä soveltamisohjeella voidaan arvioida olevan nykykäytäntöön nähden seuraavia vaikutuksia:

- Linjaukset edistävät maaomaisuuden tehokasta käyttöä markkinaehtoisen tonttihinnoittelun muodostaessa selkeän pääsäännön, siirryttäessä asunto-tonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen hinnoittelussa asteittain lähemmäs arviotavissa olevia markkinahintoja ja kehitettäessä asuntotonttien maanvuokrasopimusten indek-



- sointimekanismeja siten, että maan-vuokran taso seuraisi nykyistä paremmin tonttien arvojen todellista kehitystä.
- Kaupungin tonttihinnoittelun reagointikyky suhdanne- yms. vaihteluihin paranee markkinahinnoittelun muodostaessa selkeän pääsääntön ja kaupungin hyväksyessä tonttihinnoittelun vaihtelun. Myös asuntotonttien hintakilpailujen lisääminen parantaa tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisäksi myös tonttihinnoittelun reagointikykyä. Hintakilpailujen lisääminen lisää myös muutoin kuin hintakilpailulla luovutettavien tonttien hinnoittelussa käytettyjen vertailukauppatietojen määrää sekä luotettavuutta, joka alentaa tällä tavoin luovutettavien tonttien yli- ja alihinnoittelun riskiä. Tonttihinnoittelun joustavuus edistää tonttien rakentamista myös laskusuhdanteen aikana.
 - Tonttien suoravarauksia koskevat linjaukset lisännevät kehittämissä täydennysrakentamishankkeiden houkuttelevuutta toimijoiden kannalta, koska linjaukset mahdollistavat tontin suoravaruksen (tontin varaaminen ilman kilpailua tai julkista hakua) tällaisia hankkeita varten.
 - Maanvuokrauksen merkitys tulevien vuosien tontinluovutustapana korostuu erityisesti asuntotonttien luovutuksessa. Asuntotonttien osalta maanvuokrauksen osuus luovutustapana nousee arviolta laskennallisesti tasolle noin 75 - 80 % nykyisestä laskennallisesta tasosta 55 %.
 - Erityisesti uusien linjausten edellyttämä hintakilpailujen lisääminen asunto-tonttien tontinluovutuksessa edellyttää hintakilpailuprosessien huomattavaa sujuvoittamista ja riittävää resursointia.

Vaikutukset kaupungin tuloihin

Kaupungin maaomaisuudesta saamien tulojen pitkän aikavälin kehitykseen vaikuttavat ennen kaikkea yleisten taloudellisten suhdanteiden kehitys, rahoitusmarkkinoiden toiminta ja kaupungistumiskehitys sekä se, miten hyvin kaupunki pystyy kaavoituksella ja tontinluovutuksella vastaamaan mainittujen tekijöiden synnyttämään tonttien kysyntään. Käytännössä kaupungin maaomaisuudesta saatavien tulojen pitkän aikavälin kehityksen kannalta suurin merkitys lieneekin tonttien luovutusvolyymillä.

Tontinluovutuslinjauksilla voidaan vaikuttaa tontinluovutusvolyymiin verrattain rajallisesti. Tonttien luovutusvolyymiin ja kaupungin tulonmuodostuksen kannalta merkittävää on kuitenkin se, kuinka hyvin kaupungin tontinluovutuksen käytännöt vastaavat markkinoilla toimivien tahojen kysyntää ja toimintatapoja esimerkiksi tontinluovutustavan osalta. Mitä markkinaehtoisemmin kaupunki pystyy tontinluovutustoimintaa harjoittamaan, sitä todennäköisemmin tontille löytyy nopeasti varaaja, joka puolestaan nopeuttaa tonttien rakentamista ja näin myös kaupungin tonteista saaman kassavirran muodostumista. Myös rakennusalan



kilpailun edistämiseen tähtäävillä linjauksilla on todennäköisesti merkitystä tulevien vuosien tontinluovutusvolyymien kehityksen kannalta.

Muutokset kaupungin tontinluovutuksen käytännöissä vaikuttavat kaupungin talouteen viiveellä, koska lähivuosien maanmyynti- ja maanvuokratulot muodostuvat jo vireillä olevista tontinluovutuksista. Kaupungin maanmyynnin ja siitä saatavien tulojen osalta linjaukset vaikuttavat käytännössä vain asuntotonttien luovutukseen. Linjausten mukaan jatkossa vain erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoituvat asuntotontit luovutettaisiin pääsääntöisesti myymällä. Karkealla tasolla tarkasteltuna uusien linjauksen arvioidaan laskennallisesti vähentävän asuntotonttien rakennusoikeuden myyntiä noin 50 % nykykäytännön laskennalliseen tasoon nähden.

Muutoksesta johtuvaa maanmyyntitulon vähennystä arvioidaan kuitenkin kompensoivan se, että kaupungilla tulee luovutettavaksi seuraavan 5-10 vuoden aikana tontteja erityisen vetovoimaisilta alueilta kuten Jätkäsaaren, Hernesaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan rantavyöhykkeiltä, joilla asuntotuotannon pääpaino tulee olemaan sääntelemättömässä asuntotuotannossa. Näistä tonteista hintakilpailuilla saatavat rakennusoikeuden yksikköhinnat tulevat todennäköisesti olemaan Suomen korkeimpia, jolloin tontteja on tarpeen luovuttaa sekä kappalemääräisesti, pinta-alallisesti että rakennusoikeuden määrän suhteen vähemmän kuin viime vuosina on ollut tarpeen voimassa olleiden sitovien maanmyyntitavoitteiden saavuttamiseksi. Myytävien asuntotonttien rakennusoikeuden yksikköhinnan keskiarvon arvioidaan siis nousevan. Mainitun lisäksi viime vuosina vireille tulleiden suurten hotelli- ja toimistohankkeiden tontinluovutuksesta saataneen seuraavina vuosina merkittäviä maanmyyntituloja.

Edellä mainittuun perustuen arvioidaankin, että kaupungilla on mahdollisuus saavuttaa huomattavat maanmyyntitulot myös vuodesta 2022 eteenpäin, vaikka asuntotonttien luovuttamista myymällä mainituin tavoin vähennetään. Maanmyyntitulojen vuotuiset vaihtelut voivat kuitenkin olla huomattavan suuria ja maanmyyntitulojen tasoa tulisikin seurata ja arvioida esimerkiksi kolmen vuoden liukuvana keskiarvona.

Uusilla tontinluovutuslinjauksilla on merkitystä kaupungin maanvuokratulojen pitkän aikavälin kehitykselle. Kehitykseen vaikuttaa erityisesti jo edellä kuvattu asuntotonttien myynnin laskennallinen väheneminen ja vastaava maanvuokrauksen lisääminen. Kuten edellä on todettu, myös luovutusvolyymillä on huomattava merkitys maanvuokratulojen kehitykselle. Lisäksi merkitystä on muun muassa sillä, että linjausmuutoksen perusteella vuokraamalla luovutettavaksi tulevat tontit vuokrataan sääntelemättömään asuntotuotantoon, jossa rakennusoikeuden yksik-



köhinat ja siten luovutettua rakennusoikeutta kohden saatavat maanvuokrat ovat korkeimmat.

Valmistelun yhteydessä suoritettujen skenaariotarkastelujen perusteella voidaan todeta, että nykykäytäntöön verrattuna uudet tontinluovutuslinjaukset nopeuttaisivat laskennallisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitystä 50 vuoden ajanjaksolla keskimäärin noin 10-14 miljoonaa euroa/vuosi luovutusvolyymistä riippuen. Vanhan ja uuden käytännön mukainen ero maanvuokratulojen kokonaiskertymässä 50 vuoden ajanjaksolla on tasoa noin 500-700 miljoonaa euroa luovutusvolyymistä riippuen.

Kaupungin maanvuokratulojen pitkän tähtäimen kehityksen kannalta olennaisena linjauksena voidaan pitää myös asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamiseen liittyvää subvention asteittaista pienentämistä, joka tulee nopeuttamaan maanvuokratulojen vuotuista kasvua pitkällä aikavälillä. Muutoksen vaikutusta ei kuitenkaan ole tarkemmin arvioitu.

Lopuksi

Tontinluovutuksen ja maapolitiikan näkökulmasta kaupungin perustehävänä ei ole maaomaisuudesta saatavien tulojen maksimointi, vaan kaupungin laadullisten ja määrällisten tavoitteiden mukaisen kaupunkikehityksen edistäminen. Tontinluovutuksen keinot asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi ovat rajalliset ja tavoitteiden saavuttaminen edellyttääkin laajaa yhteistyötä kaupunkiorganisaation eri toimijoiden välillä. Kaupungin kehittäminen ei voi myöskään tapahtua vain kaupunkiorganisaation toimesta, vaan kaupungin tulee saada myös kaupunkilaiset sekä yksityisen ja kolmannen sektorin toimijat mukaan kehittämään kaupunkia. Kaupungilla tulee siten olla mahdollisuus tontinluovutuksen keinoin kannustaa eri toimijoita innovaatioihin, täydennysrakentamiseen sekä kaupungin maankäytön kehittämiseen.

Kaupungin tontinluovutuskäytäntöjen tulee olla mahdollisimman asiakas- ja markkinalähtöiset. Näin mahdollisimman moni toimija pystyy toteuttamaan hankkeita kaupungin tonteille, mikä edistää kilpailua ja omalta osaltaan nopeuttaa tonttien rakentumista. Markkinaehtoinen tontinluovutustoiminta edistää siis välillisesti myös kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toisaalta tontinluovutustoiminta ei voi myöskään perustua pelkästään kunkin hetken markkinatilanteeseen, sillä tällä voisi olla kaupungin taloudellisten ja maapoliittisten intressien kannalta negatiivisia vaikutuksia pitkällä tähtäimellä. Tontinluovutuslinjausten valmistelussa onkin pyritty löytämään tasapaino lyhyen aikavälin markkinaehtoisuuden ja kaupungin pitkäjähtäimen intressien välillä. Kaikissa tilanteissa ehdottoman tärkeää kuitenkin on, että kaupun-



gin tontinluovutustoiminta on hankkeiden toteuttajien kannalta ennustettavaa. Vain näin kaupunki voi olla houkutteleva investointikohde myös tulevaisuudessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinluovutusta koskevat linjaukset
- 2 Tontinluovutuslinjausten soveltamisohje
- 3 Perustelumuistio
- 4 Tontinluovutuslinjaukset perusteluineen
- 5 Soveltamisohje perusteluineen
- 6 Kaupunginhallituksen päätös 16.6.2014, § 714
- 7 Näkökulmia Helsingin maapoliittisiin linjauksiin ja tontinluovutuksen periaatteisiin
- 8 Helsingin asuntotonttien luovutuksesta
- 9 Asiakaskysely Helsingin tontinluovutuskäytännöistä ja kehittämistarpeista
- 10 Selvitys muiden suurten kuntien tontinluovutuskäytännöistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.01.2019 § 43



§ 85

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi MajaMaja Oy:lle merellisen matkailuhankkeen suunnittelua varten (Vuosaari, Nuottasaari)

HEL 2019-000533 T 10 01 01 00

Nuottasaari

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että MajaMaja Oy:lle (y-tunnus 2909687-8) perustettavan yhtiön lukuun varataan Vuosaaren Nuottasaaresta alue merellisen matkailu- ja majoituspalveluiden off-grid -koerakentamiskohteen suunnittelu varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen suunniteltu matkailukortteli 54332 (RM). Alueen pinta-ala on noin 7 500 m². Vuokrattavan maa-alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa ja neuvotteluissa.
- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varauksensaajat ovat lisäksi velvollisia noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.



(varaustunnus L1-1-54-32)

Tiivistelmä

Vuosaaren Nuottasaaresta esitetään varattavaksi matkailupalvelujen korttelialuetta merellisen matkailuhankkeen suunnittelua varten. Varausta esitetään MajaMaja Oy:lle, joka on luonut konseptin saaristoon sopivasta majoituspalvelusta.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

MajaMaja Oy kehittää suomalaisen suunnittelutiimin ja kansainvälisten partnereiden kanssa pienen mittakaavan omavaraista ja siirrettävää majoitusyksikköä, joka yhdistää korkealuokkaisen ja resurssioptimoidun puuarkkitehtuurin sekä omavaraisen suljetun kierron energia- ja vesiteknologian. Ensimmäinen malli on suunniteltu saariston majoitustarpeisiin ja sen testiversio sijaitsee Helsingin Liuskasaarella. Kohde kaksikerroksinen 20 m²:n mökki ja siihen mahtuu majoittumaan neljä henkilöä. Hankkeen pääsuunnittelija on arkkitehti Pekka Littow.

Kansainvälisellä rintamalla MajaMaja on mukana ensimmäisenä pohjoismaalaisena yrityksenä Pariisissa sijaitsevan Station F -startup-keskuksen kiihdyttämöohjelmassa.

Nuottasaareen olisi mahdollista sijoittaa noin 30 kappaletta majoitusmökkejä. Mökit tulisivat matkailijoiden ja kaupunkilaisten vuokrattavaksi varausjärjestelmän kautta. Lisäksi saarelle olisi mahdollista sijoittaa sauna-, ravintola-, ja muita majoitusta tukevia palveluja.

Yhteenveto konseptista oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitilanne

Yleiskaavassa 2016 Nuottasaari on merellisen virkistys- ja matkailun aluetta. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Nuottasaaren on tarkoitus laatia asemakaavamuutos pääosin retkeily- ulkoilualueeksi ja osin merellisetä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Kaupunki on hankkinut Nuottasaaren vuonna 2013 ja MajaMajalle on ehdotettu sijaintia Nuottasaaresta. Kaupungin asiantuntijat ovat yhdessä katsoneet hankkeen soveltuvan Nuottasaaren pohjoisosaan ja osittain länsirannalle. Matkailupalveluiden rakentamisen painopisteeksi on suunniteltu aluetta, jolta on purettu majoitusrakennus kesällä 2018. Nykyisin purettu rakennus on sepelilentä. Painottamalla rakentaminen purettu rakennuksen pihapiiriin säästetään alueen herkkää



luontoa, mahdollistaen samalla monipuolisten matkailutoimintojen kehittämisen.

Erityiset varausehdot

Suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota yleiseen virkistyskäyttöön Nuottasaassa ja rantareitin mahdollistaminen saassa sekä rantakallioiden ja puuston säilyttäminen. Lisäksi alueelle tulee suunnitella yhteistyössä kumppaneiden kanssa muutakin majoitusta täydentäviä palveluja, kuten esimerkiksi sauna-, kioski-, ravintola-, ja vesiliikennepalveluja. Matkailutoiminnan rakentaminen ja huolto tulee toteuttaa vesiteitse ja huomioida, että kulkuyhteys mantereelta saareen on polku. Lähimmät käytettävissä olevat pysäköintipaikat sijaitsevat palstaviljelyalueen yhteydessä noin 500 metrin kävelymatkan päässä. Saareen ei saa kulkea mantereelta moottoriajoneuvolla edes satunnaisia huoltotoimia varten. Mökit tulee olla kaupunkilaisten ja matkailijoiden varattavissa, jolloin yksityinen vapaa-ajan asuminen ei ole mahdollista.

Strategiset tavoitteet

Rantojen avaaminen kaupunkilaisten käyttöön on pitkään ollut yksi Helsingin kaupunkisuunnittelun keskeisiä periaatteita. Kaupungin kasvamisen ja tiivistymisen myötä virkistyskäyttöpaineet rannoille ja saarille ovat suuret. Uudet ympärivuotiset majoitusratkaisut saaristossa on tärkeä aihe, jota halutaan kehittää ja tukea.

Merellisen toiminnan mahdollistaminen Helsingin kansainvälisen tunnettuuden ja vetovoiman rakentamisen näkökulmasta keskeinen. Tällä hankkeella olisi merkittävä potentiaali kansainvälisen huomion rakentamisessa. Viime vuoden isot arkkitehtuuriavaukset, kuten Amos Rex ja Oodi, ovat saaneet laajan kansainvälisen huomion ja tätä työtä on tärkeä jatkaa.

Helsinki vastaanotti 7.11.2018 Brysselissä European Capital of Smart Tourism –kilpailun voiton ja kaupungilta odotetaan nyt kansainvälisesti kiinnostavaa sisältöä kestävän matkailun ratkaisujen osalta. MajaMaja -konsepti vastaa juuri tähän tarpeeseen olisi juuri sellainen.

Kaupunki matkailun kestävätkä ratkaisut myös yhdeksi ensi vuoden kansainvälisen markkinointiviestinnän teemaksi. Mahdollisuus MajaMajan kaltaiseen yöpymisvaihtoehtoon merellisessä Helsingissä on tärkeä lisä Think Sustainable -teemaisen konseptin osalta.

Helsingin saariston kunnallistekniikka on vielä hyvin keskeneräinen. Kehittämällä infrastruktuurista irrallaan olevia toimintakonsepteja, mahdollistetaan toiminta saarissa, joissa muuten matkailupalvelut eivät olisi mahdollisia.



26.02.2019

Asia/6

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Alustava luonnos Halkullanniemen/Nuottasaaren asemakaavasta

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Maka/Make

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kanslia/Maria Nelskylä
Rakennusvalvonta/Hannu Havas

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.02.2019 § 76



§ 86

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Atte Harjanteen ym. valtuustoaloitteesta koskien Van- hankaupunginkosken padon purkamisen kannattavuutta ja suunnit- telua

HEL 2018-010592 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Rantanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Takainen, insinööri, puhelin: 310 38448
heikki.takainen(a)hel.fi
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi Vanhankaupun-
ginkosken padon purkamisen yhteiskunnallinen arviointi -raportin ja an-
taa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Taustaa

Kaupunginvaltuusto katsoi 25.11.2015 loppuun käsitellyksi länsihaaran
padon purkamisesta vuonna 2014 tehdyn aloitteen. Vastauksessaan
valtuustolle kaupunginhallitus totesi, että padon suojelemisen edellytyk-
sistä on käynnistetty selvitys, ja selvityksen tulokset jatkotoimenpitei-
neen tuodaan kaupunginhallitukselle tiedoksi. Sitä ennen asiaa käsitel-
tiin 14.9.2015 kaupunginhallituksessa, joka päätti palauttaa asian uu-



26.02.2019

delleen valmisteltavaksi siten, että käynnistetään tarvittavat selvitykset, jotta kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle voidaan myöhemmin tuoda esitys padon purkamisesta tai säilyttämisestä.

Kaupunginhallitus merkitsi 9.1.2017 tiedoksi Vanhankaupunginkosken padon purkamisen oikeudellisia edellytyksiä ja vaihtoehtoisia toimenpiteitä koskevat selvitykset sekä Uudenmaan ELY -keskuksen lausunnon. Samalla kaupunginhallitus totesi, että saatuihin lausuntoihin ja selvityksiin pohjautuen tulee valmistella esitys, jossa pato säilytetään ja kalojen nousuedellytyksiä parannetaan kunnostamalla kosken itähaaraa.

Vuonna 2017 kaupunginjohtaja asetti työryhmän selvittämään itähaaran kunnostuksen toteutusvaihtoehtoja. Poikkihallintokunnallinen työryhmä selvitti vaihtoehtoja ja valmisteli itähaaran kunnostuksesta hankesuunnitelman kustannusarvioineen. Kansliapäällikkö merkitsi tiedoksi 18.12.2018 työryhmän toimenpide-ehdotukset ja laaditun hankesuunnitelman. Samalla kansliapäällikkö päätti todeta, että kaupunkiympäristön toimiala jatkaa hankkeen edistämistä osana normaalia toimintaa yhteistyössä asianomaisten muiden kaupungin ja ulkopuolisten toimijoiden kanssa.

Aikaisemmin tehtyjen arviointien riittävydestä

Kysymykseen Vanhankaupunginkosken padon purkamisesta liittyy luonto- ja kulttuuriarvojen edistämisen tai turvaamisen osalta keskenään osittain ristiriitaisia tavoitteita. Aikaisemmissa vaiheissa on padon purkamista käsitelty monipuolisesti ja arvioitu toimenpiteiden vaikutuksia ja seurauksia. Vaikutusten tarkka arviointi edellyttäisi monella osalla mittavia selvityksiä sekä purkamis- ja ennallistamistoimenpiteiden suunnittelua pidemmälle. Saatujen selvitysten ja lausuntojen perusteella on muodostunut kuva siitä, että padon purkaminen kokonaan tai edes osittain ei olisi realistinen vaihtoehto olemassa olevassa oikeustilassa. Uudenmaan ELY-keskus on myös lausunnossaan vuonna 2016 todennut, että käytettävissä olleen tiedon perusteella sellaisen asemakaavamuutoksen laatiminen, jossa kivipadolle ei osoiteta suojelumerkintää, olisi kulttuuriympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten vastainen.

Eri vaihtoehtojen vaikutusten arviointia tehtäessä on lähdetty siitä, että suunnittelu- ja selvitysresursseja ei kohdenneta epätarkoituksenmukaisen paljon sellaisiin vaihtoehtoihin, jotka on painavista syistä arvioitu toteuttamiskelvottomiksi. Juridiset ja kulttuuriympäristön suojeluun liittyvät tekijät tulkittiin aikaisemmissa vaiheissa niin merkittäviksi, että aloit-



teessa mainittujen asioiden laajaa selvittämistä ei pidetty tarkoituksenmukaisena.

Yhteiskunnallisen kannattavuuden arviointi

Kaupunkiympäristön toimiala teetti vuodenvaihteessa 2018–2019 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:llä aikaisempien vaikutusten arviointien täydentämiseksi padon purkamisen yhteiskunnallisen kannattavuuden arvioinnin. Työssä koottiin yhteen olennainen arviointitieto padon purkamisen vaikutuksista ja tuotettiin monialainen asiantuntija-arvio. Vaikutusarviointia täydennettiin tarkastelulla matkailuun, virkistyskäyttöön, luontoon, kalakantaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvista vaikutuksista. Lisäksi laadittiin laadullinen kannattavuusarvio.

Aineistona käytettiin hanketta koskevia aiempia selvityksiä, aihealueen tutkimuksia ja tilastoja, viranomaisten ja muiden sidosryhmien lausuntoja, muistioita, kannanottoja ja sidosryhmätilaisuuksien muistioita. Työn yhteydessä toteutettiin joulu-tammikuun aikana 11 asiantuntija-haastattelua, joihin osallistui yhteensä 18 henkilöä Helsingin kaupungin eri toimialoilta, Helsingin Energiasta, Helsingin kaupunginmuseosta, Museovirastosta, Uudenmaan ELY-keskuksesta, Luonnonvarakeskuksesta, Tekniikan museosta ja Arabianranta-Toukola-Vanhakaupunki kulttuuri- ja kaupunginosayhdistyksestä.

Olemassa olevan aineiston ja selvityksessä tehtyjen haastattelujen perusteella selvityksessä päädyttiin pitämään selvänä, että padon purkaminen jakaa eri sidosryhmien näkemykset kahtia eikä täydellisen konsensuksen löytyminen ole todennäköistä. Vaikka usean vuoden aikana on toteutettu monia tutkimuksia, ei olemassa olevan tiedon pohjalta pystytä luotettavasti arvioimaan padon purkamisen todellisia vaikutuksia erityisesti luontoon. Tarkemmat suunnitelmat pohjapatorakenteista ja teknisistä ratkaisuista puuttuvat.

Kokonaisvaltaisen taloudellisen, sosiaalisen ja ekologisen kestävyysvarmistaminen on kasvavan Helsingin tärkeimpiä tavoitteita. Vanhankaupunginkosken alue patoineen, kalastus- ja muine virkistysmahdollisuuksineen, teollisuuden ja asutuksen historiasta kertovana miljööneä, tukee nykyisellään jo hyvin tätä tavoitetta. Tehdyn arvion perusteella vaikutti selvältä, että alueen kehittämiseen olisi kuitenkin jatkossa syytä panostaa huomattavasti tähänastista enemmän.

Matkailuun liittyviä kysymyksiä ei pidetty merkittävänä tekijänä padon purkamisesta päätettäessä. Haastatteluissa vahvistui se näkemys, että vastakkaisistakin näkökulmista tarkasteltuna Vanhankaupunginkoski on kiistämättä huippukohde juuri luonnon ja kulttuurihistorian kohtaamispaikkana. Siellä olisi mahdollista yhdistää sekä historiallisen ympäristön vaaliminen, että luonnon ja kalojen hyvinvoinnin näkökohdat huo-



mioon ottava vaihtoehto. Arvion johtopäätöksissä pidettiin padon purkamiseen ja kosken ennallistamiseen liittyvien arviointien ja suunnitelmien teettämiskustannuksia suurina. Sen sijaan pienemmillä kustannuksilla pystyttäisiin toteuttamaan kohtuullisen hyvä kompromissiratkaisu eli kosken itähaaran kunnostaminen vuonna 2018 valmistuneen suunnitelman mukaisesti.

Selvityksestä käy ilmi, että purkamisen myönteiset yhteiskunnalliset vaikutukset ovat pienemmät kuin sen säilyttämisen. Näin ollen voidaan todeta, että padon purkaminen ei olisi yhteiskunnallisesti kannattavaa. Purkamisen edistäminen edellyttäisi myös laajaa jatkosuunnittelua. Selvityksen aikana tunnistettiin lisäksi uusia selvitystarpeita. Mahdollisiin suunnitelmiin ja selvityksiin käytettävä aika vaikuttaa prosessin pituuteen ja vaikuttaisi suoraan myös hankkeen kokonaiskustannuksiin.

Selvityksen lopputulemana suositellaan, että padon purkamiseen ei ryhdytä, vaan että Vanhankaupunginkosken alueen kehittämisessä edetään vuonna 2018 valmistuneen Vanhankaupunginkosken itähaaran kunnostamisen hankesuunnitelman mukaan kohti toteutussuunnittelua ottaen huomioon jatkosuunnitteluvaiheeseen kuuluvat selvitystarpeet ja vaikutusten arvioinnit. Itähaaran padon purkamisen edellyttämien kaavaprosessien, lupaprosessien, selvitysten ja suunnittelun käynnistäminen ei ole hankkeesta aikaisemmin saatujen lausuntojen, aiemmin tehtyjen selvitysten ja nyt täydentyneen arvioinnin sekä kaupunginhallituksen päätösten valossa perusteltua.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Atte Harjanne ja 15 muuta ovat tehneet 10.10.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Helsingin kaupunkistrategia vuosille 2017-2021 linjaa, että kaupungissa parannetaan vesistöjen tilaa ja kiinnitetään huomiota vaelluskalakanthojen elpymiseen. Helsingin merkittävin vaelluskalakantojen elpymisen este on Vanhankaupunginkosken länsihaaran sulkeva pato. Padon purkaminen olisi merkittävä konkreettinen toimenpide, jolla kaupunki suojelee luonnon monimuotoisuutta, joka on maailmanlaajuisesti uhatuna. Purkaminen mahdollistaa myös vetovoimaisen matkailukohteen kehittämisen, mikä on sekin linjassa strategian kanssa.

Padon purkamista on esitetty useita kertoja, viimeksi vuonna 2014 valtuutettu Jukka Relanderin aloitteesta. Aloitteen käynnistämisen selvitys- ja valmistelutyön pohjalta kaupunki julkisti vuonna 2018 suunnitelman Vanhankaupunginkosken itähaaran kunnostamisesta. Päätöstä suunnitelman toteuttamisesta ei kuitenkaan ole tehty, eikä itähaaran kunnos-



26.02.2019

tus ole hyödyiltään padon purkamiseen verrattava toimenpide. Relanderin aloitteen yhteydessä kaupunki toteutti selvityksen padon purkamisen oikeudellisista edellytyksistä ja padon purkamisvaihtoehtojen selvityksen. Selvitysten perusteella on ilmeistä, että purkaminen on juridisesti monimutkainen hanke, ja vaatii erittäin painavat perustelut. Varsinaista arviota yhteiskunnallisesta kannattavuudesta ei kuitenkaan vielä tehty. Tällaisen arvion tulisi kattaa purkamisen vaikutukset luontoarvoihin ja virkistys- ja matkailuarvoihin kulttuurihistoriallisten arvojen ohella. Lopulta kyse on hyötyjen ja haittojen suhteuttamisesta ja poliittisesta tahtotilasta. Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki toteuttaa Vanhankaupunginkosken padon osittaisen tai kokonaisen purkamisen yhteiskunnallisen kannattavuuden arvioinnin tarvittavassa laajuudessa, ja valmistelee suunnitelman padon purkamisesta, mikäli se on arvion pohjalta perusteltua.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.02.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Takainen, insinööri, puhelin: 310 38448
heikki.takainen(a)hel.fi
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37257
jouni.heinanen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Harjanne Atte Aloite Kvsto 10102018 6
- 2 FCG Vanhankaupunginkosken padon purkamisen arviointi RAPORTTI_22012019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.02.2019 § 71



26.02.2019

Asia/8

§ 87

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien esiin- tymislavan rakentamista Alppipuistoon

HEL 2018-011135 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Alppipuisto on yksi Helsingin vanhimmista puistoista, ja se on yhdessä Leninipuiston ja Eläintarhan alueen kanssa ympäristöhistoriallisesti arvokas kokonaisuus, jonka puistohistoria ulottuu 1850-luvulle.

Alueelle laaditaan asemakaavan muutosta, jossa huomioidaan puiston suojelutavoitteet uusien toimintojen sijoittelussa ja rajauksissa. Asemakaavan valmistelun yhteydessä on kartoitettu puistoalueen arvot ja yleiset kehittämisperiaatteet.

Alppipuiston alueella käynnissä olevat hankkeet vaikuttavat puiston käyttöön, rajaukseen ja yleisilmeeseen. Hankkeita ovat Pisararadan linjaus Alppipuiston kautta, Linnanmäen pysäköinti-laitoksen sijoittaminen puiston alueelle sekä uuden asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Viipurinkadun ja Tivolitien risteykseen.

Alppipuisto sijaitsee kaupunginosissa, joissa on Helsingin mittakaavassa suhteellisen vähän viheralueita ja korkein asukastiheys. Puistot ovat asukkaiden ahkerassa käytössä. Alueen käytön paineita lisäävät Linnanmäen turistivirrat sekä puistossa järjestettävien tapahtumien suuret kävijämäärät.

Kaupungin ja Alppipuistossa tapahtumia järjestävien toimijoiden lähtökohtana on ollut se, että arvokkaassa puistoympäristössä ei järjestetä kaupallisia tapahtumia, ja että tapahtumat ovat pienimuotoisia. Lisäksi asukkailta on tullut palautetta melusta ja luvattomista konserteista. Tavoitteena on myös, että puisto ja sen lähiympäristö kestävät tapahtumista aiheutuvan kulutuksen, melun ja muut vaikutukset sekä säilyvät viihtyisinä.

Uusien rakenteiden sovittaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen puistoon on aina haasteellista. Kiinteän esiintymislavan rakentaminen edellyttää myös selkeää omistajuutta, ylläpitovastuuta ja riittäviä ylläpitoresursseja, jotta ratkaisu olisi kestävä. Alppipuisto on myös todettu ilkeätahtiseksi ympäristöksi, jossa suuri osa puiston kiinteistä rakenteista on huonossa kunnossa tai ne ovat tuhoutuneet.



26.02.2019

Tapahtumat ovat hyvin erilaisia ja niiden tarpeet vaihtelevat. Siirrettävien esiintymislavojen tekniikka on kehittynyt viime vuosina ja niiden kuljettaminen ja kokoaminen on aikaisempaa vaivattomampaa. Kaupunkiympäristön toimiala tarjoaa puitteet tapahtumien järjestämiselle: tapahtumasähkö ja siihen liittyvä muu infrastruktuuri, kulutusta kestävä pohja ja huoltoajon mahdollistaminen.

Vuonna 2016 Alppipuiston asemakaavamuutoksen pohjaksi tehdyssä yleissuunnitelmassa tarkasteltiin myös tapahtumakäytön sovittamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Tapahtumat tulee ohjata puiston keskiosaan. Avoimen puistotilan luoteisreunaan voidaan varata paikka väliaikaiselle esiintymislavalle, joka pystytetään sinne keuhkolla tapahtumien ajaksi. Lavan kohdalla ja edustalla oleva nurmikko voidaan vahvistaa jalkapallonurmen periaatteen mukaan.

Aloitteessa on tuotu esiin myös Stoan aukio ja Sibeliuksen puisto. Stoan aukiolla on käynnissä laaja peruskorjaus, jonka yhteydessä toteutetaan esiintymislava. Aukio on osa tonttia, joten lähtötilanne Stoassa on hyvin erilainen kuin Alppipuistossa. Lähtökohtana on, että lavaa hallinnoi Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala, jolla on tarjota lavalle paljon ohjelmaa. Sibeliuksen puistoon tutkitaan tänä vuonna alkavan puistosuunnittelun yhteydessä pienimuotoisten musiikkiesitysten pitopaikkaa, jossa on tapahtumasähkö.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi

Liitteet

1 Muttilainen Sami Aloite Kvsto 24102018 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite



Valtuutettu Sami Muttilainen ja 29 muuta valtuutettua ovat tehneet 24.10.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

Alppipuisto on vakiintunut viimeisen vuosikymmenen aikana tapahtumapaikkana, siellä järjestetään kesäisin lukuisia ulkoilmakonsertteja. Puhutaan koko perheen tapahtumista ja tuhansista osallistuneista, ne ovat sisällöltään monipuolisia kaikille avoimia, sekä helposti saavutettavissa. Konsertteja ja tapahtumia järjestetään pääosin yhdistys- ja vapaaehtoisvoimin. Tapahtumat ovat kuitenkin myös taloudellisesti riippuvaisia kulttuuripalveluiden tapahtuma-avustuksista, joista iso osa menee infrastruktuuriin (esiintymislava, sähkö, vesi, saniteettitilat). Alppipuistoon on jo päätetty rakentaa käymälä lähivuosina.

Kiinteistä esiintymislavojen investoinneista sähköineen on esimerkkejä mm. Sibeliuksen puisto ja Stoa aukio jotka rakentuvat kuluvan kesän aikana.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme Alppipuistoon kiinteää esiintymislavaa sähköineen. Näin ollen tapahtuma-avustuksia voitaisiin ohjata enemmän ohjelman sisältöön sekä toteuttaa lisä matalan kynnyksen tapahtumia.

Aloitteeseen pyydetään vastausta Kulttuuri- ja vapaa-aika, sekä Kaupunki- ja ympäristötoimialalta.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.02.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi

Liitteet

1 Muttilainen Sami Aloite Kvsto 24102018 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.02.2019 § 72



§ 88

Kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2018

HEL 2019-001129 T 02 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vuodelta 2018.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli talouspäällikkö Leena Sutela. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristön toimialan tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2018_1
- 2 Määrä ja taloustavoitteet 31001 kaupunkirakenne_2
- 3 Määrä ja taloustavoitteet 31002 Rakennukset_3
- 4 Määrä ja taloustavoitteet 31003 Asuntotuotanto 4
- 5 Talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne käyttötalouden toteuma palvelukokonaisuuksittain ja palveluittain_ 5
- 6 Yhteenvedo investointien toteuma 6
- 7 Kaupunkiympäristön toimialan strategian toimenpideohjelman toteutuminen_7
- 8 Selonteko riskienhallinnasta_8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Käyttötalous



3 10 01 Kaupunkirakenne

Kaupunkirakenteella oli talousarviossa käytettävissä 185,7 milj. euroa ja lisäksi edellisenä vuonna käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella hissiavustuksiin myönnettyä ylitysoikeutta 0,2 milj. euroa. Menojen toteuma oli 180,7 milj. euroa alittaen talousarvion 5 milj. eurolla. Henkilöstökulut toteutuivat noin 3,2 milj. euroa budjetoitua pienempinä ja palveluiden ostoista säästyi noin 1,2 milj. euroa.

Kaupunkirakenteen tuloarvio oli talousarviossa 457,4 milj. euroa. Tulosten toteuma oli 475,6 milj. euroa, ylittäen talousarvion 18,2 milj. eurolla. Maan- ja rakennusten myynneistä saatiin myyntivoittoja 112,5 milj. euroa. Ulkoisista maanvuokrista kertyi tuloja noin 220 milj. euroa ja toimintavuoden aikana toteutuneista 11 maankäyttösopimuksesta kaupunki sai maksuja noin 19 milj. euroa

3 10 02 Rakennukset

Rakennusten sitova toimintakate oli 236 milj. euroa ja toteuma 227,4 milj. euroa, mikä alitti toimintakatetavoitteen 8,7 milj. eurolla.

Talousarvion käyttötulotavoite 512,1 milj. euroa, alittui noin 5,4 milj. eurolla. Vuokratuloja kertyi arvioitua vähemmän. Toimialauudistus pienensi kaupunkiympäristön toimialan sisäisiä vuokratuloja, asuntojen korjaustoiminnan hidastuminen lisäsi asuntojen tyhjäkäyttöä ja Kätilöopiston sairaalan vuokrasopimuksen päätyminen aiheuttivat tulojen menetyksiä.

Talousarvion käyttömenot 276,1 milj. euroa ylittyivät noin 3,2 milj. eurolla. Kustannuksia lisäsi väistötiloista aiheutunut vuokrien ja vastikkeiden nousu noin 2,5 milj. euroa korkeammiksi talousarvioon nähden sekä lämmön ja sähkön ostojen kustannukset noin 6 milj. euroa korkeammaksi, kuin aiempina vuosina.

3 10 03 Asuntotuotanto

Asuntotuotannon sitova toimintakatetavoite oli talousarviossa 3,7 milj. euroa ja toteuma 8,3 milj. euroa, mikä ylitti toimintakatetavoitteen 4,6 milj. eurolla. Toimintakatteen ylitys kirjataan asuntotuotantorahastoon.

Käyttömenot olivat yhteensä 12,1 milj. euroa, mikä alitti talousarvion noin 7,4 milj. eurolla. Henkilöstökulut toteutuivat noin 1,3 milj. euroa budjetoitua pienempinä ja palveluiden ostoista säästyi noin 1,9 milj. euroa. Lainojen korot olivat yhteensä noin 2,2 milj. euroa, mikä alitti talousarvion noin 3,5 milj. eurolla. Asuntotuotannon tulot kertyvät rakennuttamispalkkioista. Tilikaudelle oli budjetoitu palkkioita 23,2 milj. euroa, joista toteutui 20,4 milj. euroa.



3 10 04 HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksuosuudet

HSL ja HSY kuntayhtymien maksuosuuksiin oli talousarviossa varattu 200,1 milj. euroa, josta toteutui 197,7 milj. euroa. HSL:n maksuosuuden toteuma oli 195,6 milj. euroa ja HSY:n 2,1 milj. euroa.

3 10 06 Tuki HKL liikelaitokselle

Tukeen HKL liikelaitokselle oli talousarviossa varattu 21,6 milj. euroa, josta toteutui 15,2 milj. euroa.

Investoinnit, tulot

Talousarviossa maaomaisuutta arvioitiin myytävän 100 milj. eurolla. Vuoden 2018 aikana toteutui 59 kauppaa, joiden kauppahinnat yhteensä olivat noin 123 milj. euroa, mikä ylitti talousarvion noin 23 %:lla. Noin 70 % kauppahintakertymästä muodostui Jätkäsaaren ja Kalasataman asuntotonttien myynneistä. Joukkoon mahtui lisäksi yksi toimistotontti Vallilassa ja Kansakoulunkatu 3:n kaupan tonttiosuus.

Talousarviossa rakennuksia ja osaketiloja arvioitiin myytävän 20 milj. eurolla. Myynneistä saatiin noin 8 milj. euroa. Merkittävin myyntitulo saatiin Kansakoulukadun kiinteistön kaupasta. Loput myyntituloista saatiin pienrakennusten ja osakkeiden myynneistä.

Investoinnit, menot

Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitetusta investointimäärärahoista 391,3 milj. euroa ylitysoikeuksineen käytettiin noin 312 milj. euroa (80 %).

Maanhankintaan ja lunastuksiin sekä kaavoituskorvauksiin oli käytettävissä 16,3 milj. euroa, josta käytettiin 6,5 milj. euroa. Vuoden aikana tehtiin yhteensä 24 kauppaa.

Esirakentamiseen, täyttötöihin ja rakentamiskelpoiseksi saattamiseen oli käytettävissä 24,8 milj. euroa, josta käytettiin 20,4 milj. euroa.

Talonrakennushankkeille oli käytettävissä 253,6 milj. euroa, josta käytettiin 208,7 milj. euroa.

Katujen ja liikenneväylien uudisrakentamis-, perusparantamis-, liikennejärjestely- ja muihin investointeihin oli käytettävissä 75,4 milj. euroa, josta käytettiin 59,2 milj. euroa (78,5 %).

Puisto- ja liikunta-alueinvestointeihin oli käytettävissä 19,6 milj. euroa, josta käytettiin 13,5 milj. euroa (69 %).



Irtaimen omaisuuden hankintoihin oli käytettävissä 4,3 milj. euroa. Määrärahaa käytettiin tietotekniikkahankintoihin 2,4 milj. euroa ja muihin hankintoihin 0,3 milj. euroa, yhteensä 2,7 milj. euroa (65 %).

Hitas-osakkeiden ostamiseen oli käytössä määrärahaa 1,0 milj. euroa. Määrärahaa käytettiin 1,012 milj. euroa. Vuoden 2018 aikana ostettiin yksitoista Hitas-huoneistoa.

Sitovien tavoitteiden toteutuminen

Asuntotuotantoon oli tavoitteena luovuttaa rakennusoikeutta vähintään 380 000 kerrosneliometriä. Tavoite ei toteutunut. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä vuonna 2018 oli noin 313 000 kerrosneliometriä, mikä kuitenkin oli kaikkien aikojen suurin luovutettu määrä vuodessa. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 67 500 kerrosneliometriä (n. 22 %) luovutettiin myymällä ja noin 245 500 kerrosneliometriä vuokraamalla. Eniten rakennusoikeutta luovutettiin Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan projektialueilta, yhteensä noin 212 000 kerrosneliometriä.

Kaupunkiympäristön toimialan muut sitovat toiminnalliset tavoitteet toteutuivat.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristön toimialan tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2018_1
- 2 Määrä ja taloustavoitteet 31001 kaupunkirakenne_2
- 3 Määrä ja taloustavoitteet 31002 Rakennukset_3
- 4 Määrä ja taloustavoitteet 31003 Asuntotuotanto 4
- 5 Talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne käyttötalouden toteuma palvelukokonaisuuksittain ja palveluittain_ 5
- 6 Yhteenvedo investointien toteuma 6
- 7 Kaupunkiympäristön toimialan strategian toimenpideohjelman toteutuminen_7
- 8 Selonteko riskienhallinnasta_8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi



26.02.2019

Asia/9

Kaupunginkanslia/Ville Vastamäki



§ 89

Kaisaniemenpuiston puistosuunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet

HEL 2018-009559 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Jouni Heinänen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mikko Särelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37257
jouni.heinanen(a)hel.fi
Jere Saarikko, aluesuunnittelija, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Ilari Heiska, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37220
ilari.heiska(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen 1 mukaiset 26.2.2019 päivätyt Kaisaniemenpuiston puistosuunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet jatkosuunnittelun pohjaksi sekä merkitä tiedoksi puiston, katujen, kunnallistekniikan, rakenteiden ja valaistuksen rakentamisen kustannusarvion.

Esittelijän perustelut

Suunnittelun lähtökohdat

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Kaisaniemenpuisto sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa, päärautatiaseman välittömässä läheisyydessä, 2. kaupunginosassa (Kluuvi). Kaisaniemenpuisto on Suomen vanhin julkinen puisto. Se on Helsingin keskustan laajin yhtenäinen virkistysalue ja sijaintinsa vuoksi tärkeä kaupunkipuisto. Puistokokonaisuus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009), ja se on suojeltu asemakaavalla. Kaupungin yleisten alueiden arvoympäristöluokituksessa Kaisaniemenpuisto on arvioitu korkeimpaan I-luokkaan. Puiston kokonaispinta-ala on noin 17 ha, josta Kasvitieteellisen puutarhan osuus on noin 5 ha.

Kaisaniemenpuistoon on laadittu lukuisia selvityksiä ja suunnitelmia viimeisten 20 vuoden kuluessa. Puiston asemakaava (11808) ja siihen liittyvä liikennesuunnitelma ovat tulleet voimaan vuonna 2011. Puiston kehittämisideoita haettiin asemakaavaa laadittaessa maisema-arkkitehtuurikilpailulla vuosina 2000–2001, mutta voittajaehdotusten mukaisia suunnitelmia ei ole vielä toteutettu.

Puiston kehittämisen lähtökohtana toimivat Kaisaniemenpuiston ja Kaisaniemenrannan ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämisperiaatteet (2016) sekä Kaisaniemenpuiston tekninen yleissuunnitelma (2018). Puiston kasvillisuus on inventoitu vuonna 2010, inventointia päivitetty ja puuston kuntokartoitus tehty vuonna 2016.

Kaisaniemenpuistoon ja sen rajapintoihin vaikuttaa useita käynnissä olevia hankkeita. Baanaverkkoa kehitetään koko Helsingin alueella, ja verkkoa täydentävät yhteydet kulkevat myös Kaisaniemenpuiston kautta. Puiston lounaiskulmaan liittyy tammikuussa 2019 kaupunginvaltuuston hyväksymä Kansalaistori-Kaisaniemi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulkuyhteyden yleissuunnitelma. Puistoon liittyy läheisesti myös Töölönlahden tulvasuojelu sekä Kaisaniemen kasvitieteellinen puutarha.

Kaisaniemenpuiston teknisessä yleissuunnitelmassa on esitetty joukko puistoalueen liikenteeseen ja toimintoihin liittyviä järjestelyitä sekä rakenteisiin liittyviä hankkeita. Muun muassa jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantaminen, Kaisaniemenrannan rantamuurin uusiminen, ravintola Kaisaniemen ympäristön selkeyttäminen sekä Kasvitieteellisen puutarhan uuden pääsisäänkäynnin järjestelyt ovat osa Kaisaniemenpuiston kunnostushanketta.

Suunnittelun yleiset tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Kaisaniemenpuistosta vehreä, viihtyisä ja tahtumarikas kaupunkilaisten olohuone. Puistoa on muutettu vaiheittain sen 200-vuotisen historian aikana. Kerroksellisuus on osa historiallisen puiston identiteettiä, mutta puisto kaipaa kokonaisvaltaista perus-



parannusta. Kaisaniemenpuiston historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita kerroksia säilytetään ja vahvistetaan.

Puiston kehittämisen painopisteet ovat liikenteellisissä järjestelyissä, puistorakenteiden kunnostamisessa ja toimintojen jäsentelyssä puiston kulttuuri- ja maisemahistorialliset arvot huomioon ottaen. Keskeistä on myös puiston arvokkaan kasvillisuuden uudistaminen ja täydentäminen tarvittavilta osin.

Puiston kehittämistoimenpiteissä huomioidaan sen erityisasema suojelutuna historiallisena ympäristönä. Kerroksellinen kaupunki- ja maisemakuva pyritään säilyttämään. Kaikessa suunnittelussa käytetään puiston luonteeseen sopivia suunnitteluratkaisuja ja yhtenäisiä materiaaleja, kalusteita ja varusteita sekä kasvilajeja. Tavoitteena on puistoympäristön kehittäminen kokonaisuutena.

Liikenne

Yleisenä tavoitteena on puiston jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantaminen ja selkeyttäminen. Puiston alueen järjestelyt perustuvat 2011 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavaan. Kaavassa on päätetty Kaisaniemenrannan ja Kaisaniemen puistokujan käyttötarkoitukset. Puistoalueen sisäistä reitistöä kehitetään täydentämään baanaverkkoa siten, että varmistetaan puiston kautta sujuvat yhteydet päärautatieaseman, Linnunlaulun sekä Unioninkadun välille ottaen huomioon suunnittelussa puiston kulttuurihistorialliset ja maisemalliset lähtökohdat. Puistossa kehitettävät reitit ovat pääasiassa nykyisiä puistoraitteja ja ajoratoja, jotka muutetaan jalankulun ja pyöräliikenteen käyttöön. Poikkeuksena tästä Kaisaniemen kentän pohjoislaitaan linjataan uusi yhteys Kaisaniemen puistokujalta Kaisaniemenrantaan alueen maisema-arvoja kunnioittaen. Puistoraitteja säilytetään myös pitkälti nykytilassaan verkkaisempaa liikkumista varten. Lisäksi tavoitteena on moottoriajoneuvoliikenteen rajaaminen ainoastaan Kaisaniemenranta-kadulle.

Autoliikenne ja pysäköinti sallitaan vain Kaisaniemenranta-kadulla. Kadun päätteeksi muodostetaan kääntöpaikka muun muassa tilausajobusseille. Katu on myös osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa ja se toimii itä-länsisuuntaisena baanayhteytenä.

Kaisaniemen puistokujalle ei sallita ajoliikennettä tai pysäköintiä lukuun ottamatta Kaisaniemen kentän huoltoajoa. Puistokujaa kehitetään jalankulun ja pyöräliikenteen reittinä ja osana pohjoista baanayhteyttä.

Ravintola Kaisaniemen ympäristöä selkeytetään raittien kehittämisellä, liikenteen ohjaamisen keinoin ja pintamateriaalivalinnoin. Ravintolan edustalle muodostetaan katuaukio. Ravintolan huoltoliikenne tapahtuu jatkossa ravintolan pohjoispuolelta Kaisaniemenrannan jatkeen kautta



Radan ja Kaisaniemenlahden sekä Eläintarhanlahden välisellä Kaisaniemen kannaksella olevaa etelä-pohjoissuuntaista raittia kehitetään jalankulun ja pyöräilyn pääreitteinä ja tärkeänä osana baanaverkkoa. Raittia levennetään, ja jalankulku ja pyöräiliikenne erotetaan toisistaan puurivillä.

Kaisaniemen kentän luoteislaitaa pitkin linjataan uusi puistoraitti täydentämään pyöräily-yhteyttä Kaisaniemen puistokujan ja Kaisaniemenrannan välillä. Tapahtumakentän huoltoajo hoidetaan kentän lounaisosasta Kaisaniemen puistokujalta.

Kaisaniemenpuiston lounaiskulmassa ja Bergbominkujalla selkeytetään suunnitellun pyöräliikenteen alikulun edustan liikennejärjestelyitä. Parannetaan pyöräliikenteen liittymistä Kaisaniemen puistokujalle sekä Birger Brunilan puistokujan ja Svante Olssonin puistokujan suuntaan.

Toiminnalliset kohteet

Kaisaniemenpuisto on historiallisesti ollut paitsi kävelypuisto, myös keskeinen liikunta- ja tapahtumapaikka. Omaleimaisen muotoinen Kaisaniemen kenttä oli pitkään kaupungin ensimmäinen ja ainoa urheilukenttä, jota on käytetty myös erilaisten kansanjuhlien pitopaikkana. Kentälle tullaan jatkossa osoittamaan yhä suurempia yleisötapahtumia.

Nykyisin hajanaisia muita toimintoja keskitetään Svante Olssonin puistokujan suuntaiselle, historialliselle tapahtuma-akselille kasvitieteellisen puutarhan eteläpuolelle sekä tapahtumakentän yhteyteen. Lisäksi puiston kalusteita ja varusteita yhtenäistetään ja uusitaan tarvittavilta osin.

Kaisaniemen kenttää kehitetään tapahtumakäyttöön parantamalla kentän tapahtumainfrastruktuuria (sähköverkko ja vesihuolto) sekä uusimalla kentän pinnoite.

Pienempiä toiminnallisia alueita keskitetään Svante Olssonin puistokujan suuntaiselle tapahtuma-akselille. Kasvitieteellisen puutarhan uuden eteläisen portin yhteyteen, nykyisten tenniskenttien paikalle, suunnitellaan sisäänkäyntiaukio. Kaisaniemenpuiston hajanaiset leikkialueet keskitetään yhdeksi leikkipaikaksi Kasvitieteellisen puutarhan eteläisen portin yhteyteen. Tenniskentät siirretään nykyisen koulupaviljongin paikalle.

Lähiliikuntapaikan sijoittamista tutkitaan Kaisaniemen kentän pohjoispuolelle.

Kunnallistekniikka

Puistossa kehitetään sähköverkkoa yleisötapahtumia varten sekä uusitaan vesihuoltoa HSY:n vesihuollon kehittämissuunnitelman linjausten



mukaisesti. Vesihuollon järjestelmiä uusitaan ja tehostetaan ottaen huomioon puiston toiminnalliset tarpeet. Hulevedet eriytetään jätevesistä. Näin vähennetään sekaviemärin osuutta vesihuoltoverkostosta. Teknisen yleissuunnitelman mukaisesti poistetaan käyttämättömiä ja ylilimitoituja linjoja, rakennetaan uutta jäte- ja hulevesiverkostoa ja vesijohtoa sekä toteutetaan vesihuollon saneerausta.

Puiston rakenteet

Merkittävimpinä toimenpiteinä uusitaan Kaisaniemenrannan huonokuntoinen rantamuuri ja kunnostetaan puiston sydänalueen vaurioitunut vesiallas. Nämä rakenteelliset toimenpiteet parantavat sekä rannan että vesialtaan käytettävyyttä samalla kun kohteiden historiallinen ilme säilytetään. Lisäksi puiston alueella tehdään pienempiä kunnostustoimenpiteitä.

Nykyinen, huonokuntoinen Kaisaniemenrannan rantamuuri uusitaan ja rannan vesisyvyyttä kasvatetaan laivoja ja veneitä varten. Uusi rantamuuri toteutetaan osittain maanvaraisena (225 m) ja osittain porapaalu-/ponttiseinärakenteella (220 m). Rantamuurin uusiminen on investointikustannuksiltaan puiston kehittämisen mittavin yksittäinen toimenpide.

Puiston eteläosassa sijaitseva vesiallas kunnostetaan. Kunnostuksessa säilytetään altaan historiallinen muoto. Jatkosuunnittelussa tutkitaan vedenpinnan nostoa reunakiven tasoon siten, että allas muodostaan niin sanotun vesipeilin. Tavoitteena on vesiaiheen korostaminen puistokokonaisuudessa ja veden ääreen pääsyn mahdollistaminen.

Eri puolilla puistoa sijaitsevia huonokuntoisia muureja ja portaita kunnostetaan ja uusitaan tarvittavilta osin. Puiston eteläosassa sijaitsevaa Esirippu-veistosta siirretään Bergbominkujan jalkakäytävän leventämisen vuoksi.

Valaistus

Puiston käytettävyyttä ja turvallisuutta parannetaan uusimalla valaistus koko puiston alueelle. Valaistuksen tavoitteena on luoda historialliseen ympäristöön sopiva yhtenäinen kokonaisuus, joka parantaa näkyvyyttä raiteilla ja toiminnallisissa kohteissa sekä korostaa puiston historiallisia erityispiirteitä, kuten vesiallasta ja veistoksia. Valaisimet uusitaan yhtenäisen ulkoasun mukaisiksi. Puistossa valaistaan katualueet ja puistoraitit sekä laajemmat alueet, kuten leikkipaikat. Tapahtumakenttä valaistaan valonheittimin. Puistossa käytetään erikoisvalaistusta esimerkiksi vesialtaalla ja kohdevalaistusta veistosten ja muistomerkkien kohdalla.

Kasvillisuus



26.02.2019

Puistoalueen kasvillisuus ja varsinkin vanha, monilajinen puusto on arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä elementti. Kaisaniemenpuisto on historiallisesti ollut luonteeltaan nimenomaan puustoinen puisto, ei niinkään kukka- ja pensasistutusten luonnehtima. Merkittäviä ovat varsinkin Kaisaniemenrannan ja puiston sisäosien puurivit ja -kujanteet. Puistoalueen vanhaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon.

Kasvillisuutta on uusittu ja täydennetty vähittäin ajan saatossa. Nykyään puiston ilme on paikoin huonokuntoinen ja vaatii kasvillisuuden osittaista uusimista sekä täydentämistä puuston, pensaiden ja nurmipintojen osalta. Kasvillisuuden kehittämällä ja hoidolla lisätään alueen puistomaisuutta.

Svante Olssonin puistokujan huonokuntoinen koivukujanne uusitaan. Kaisaniemen kannaksen huonokasvuinen lehmusrivi ja pensaat uusitaan raitin rakentamisen yhteydessä. Kaisaniemenrannan siluettissa merkittävä lehmuskujanne pyritään säilyttämään muurin kunnostuksesta huolimatta. Kadun rakentamisen yhteydessä puiden kasvualustaa uusitaan tarvittavilta osin. Huonokuntoisia pensas-, ruusu- ja perennaistutuksia uusitaan varsinkin puiston sydänalueella altaan ympäristössä.

Kustannukset

Puiston kunnostamisen kustannukset tilaaja- ja työmaatehtävineen on arvioitu yhteensä 21–23 miljoonan euron suuruisiksi. Suurimmat erät muodostavat tekniseen yleissuunnitelmaan perustuvan arvion mukaan Kaisaniemenrannan huonokuntoisen rantamuurin uusiminen ja rannan kehittäminen (n. 7 M€), altaan kunnostaminen (n. 3,8 M€) ja Kaisaniemenranta-kadun ja ravintolarakennuksen huoltotien uusiminen (n. 3,5 M€). Varsinaisen puiston kustannukset ovat noin 5,9 M€. Kaupunkiympäristön toimiala tulee esittämään kaupunginkanslialle tarvittavat määrärahatarpeet hankkeen toteuttamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37257
jouni.heinanen(a)hel.fi
Jere Saarikko, aluesuunnittelija, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Ilari Heiska, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37220



26.02.2019

Asia/10

ilari.heiska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaisaniemenpuiston puistosuunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet
- 2 Kaisaniemenpuiston ja Kaisaniemenrannan ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämisperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 90

Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2018-010767 T 10 01 01 00

Atlantinkatu, Länsisatamankatu

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Outi Sänntti, kiinteistölakimies Kristian Berlin ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Outi Sänntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.santti(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskeneen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella varata kilpailualueen asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten Länsisataman Jätkäsaaresta alla olevin ja liitteestä 2 ilmenevien ehdoin:

- Varauksensaajina ovat YIT Suomi Oy (Y-tunnus 1565583-5), A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8), Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



26.02.2019

- (Y-tunnus 0787027-9), NAL Asunnot Oy (Y-tunnus 0950402-9) ja Saraco D&M Oy (Y-tunnus 1738349-0)
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
 - Varausalue on liitteenä 1 olevan kartan mukainen kilpailualue, joka sijoittuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaan (Länsisatama) Jätkäsaaren keskiosiin (pinta-ala noin 14 274 m²)
 - Tonttipäällikkö oikeutetaan jatkamaan varausta perustellusta syystä enintään kahdella vuodella.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta, ettei nyt tehtävää varauspäätöstä ole aiheen tarkentaa tonttikohtaisesti asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen, ellei siihen myöhemmin ilmene tarvetta.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien kaksivaiheisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaisemista ja kilpailualueen varaamista asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten.

Varauksensaajaksi esitetään konsortiota, jossa rakennuttajakumppaneina toimivat YIT Suomi Oy, A-Kruunu Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, NAL Asunnot Oy sekä Saraco D&M Oy. Rakennuttajakumppanit sekä palvelu- ja teknologiakumppanit ovat esittäneet hakumenettelyssä edellytetyn ja kokonaisuutena arvioiden parhaimman alueen toteuttamista koskevan konseptisuunnitelman, jonka perusteella on laadittu palvelukortteleita koskeva lopullinen projektisuunnitelma. Projektisuunnitelma ”Jätkän messi” rakentuu monipuolisen asumisen, lähi- ja hyvinvointipalveluiden, yhteisöllisen kylätalon ja liikkumisen ratkaisujen ympärille. Projektisuunnitelman kokonaiskonsepti ja perusratkaisut määrittävät palvelukortteihin toteutettavien eri hankkeiden sitovat toiminnalliset, sisällölliset ja laadulliset lähtökohdat. Tämän lisäksi palvelukortteiden kaavoituksen ja jatkosuunnittelun tueksi on laadittu yhteistyössä varauksensaajien kanssa kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmassa esitetään jo varsin tarkasti eri asunto- ja muiden hankkeiden sijoittautuminen kortteihin, hankkeiden kerrosalat, kerroskorkeudet sekä piha-, pysäköinti- ja pelastautumisratkaisut.

Varausalueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kokonaislaajuus tulee olemaan yhteensä noin 46 600 k-m², josta eri rahoitus- ja hallintamuodoin toteutettavaa asumista on yhteensä noin 35 000 k-m². Tämän lisäksi palvelukortteihin tulee noin 8 400 k-m²:n suuruinen hotelli sekä yhteensä noin 3 200 k-m² liike- ja palvelutiloja. Varauksensaajien ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on palvelukorttelien mahdollisimman



pikainen rakentamisen aloittaminen varausaluetta koskevan asema-
kaavan muutoksen voimaantulon jälkeen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaresta alueen (jäljempänä ja edellä kilpailualue) kilpailulliseen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa haetaan uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostamalle kokonaisuudelle (nk. palvelukorttelit). Edelleen varauspäätöksen mukaan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella kilpailualue varataan yhdelle tai useammalle varauksensaajalle tai näiden muodostamalle konsortiolle vapaarahoitteiseen, hitas- tai välimuodon asuntotuotantoon sekä arkea tukevien kaupallisten ja yksityisten palveluiden toteuttamiseksi.

Kilpailualueelle (palvelukortteleihin) haetaan toiminnoiltaan monimuotoista konseptia. Palvelukorttelien rakenne tulee suunnitella eri sukupolville, käyttäjäryhmille, korttelien asukkaille ja muille kaupunkilaisille. Kilpailualueen kokonaislaajuus (rakennusoikeus) tulee olemaan arviolta noin 30 000 – 40 000 k-m², josta asumista tulee olemaan arviolta enintään noin 35 000 k-m².

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nykyään kaupunkiympäristölautakunta) järjestämään päätöksen tarkoittaman ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään sen ehdoista sekä ratkaisemaan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Hakumenettelyn järjestäminen ja tarkoitus

Kiinteistölautakunta päätti 15.12.2016 (510 §) hyväksyä 20. kaupunginosaan (Länsisatama) suunniteltuja Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskevan ja päätöksen liitteenä olleen 15.12.2016 päivätyn hakuohjeen ”Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely” ja järjestää po. hakumenettelyn.

Kaksivaiheisen hakumenettelyn tarkoituksena oli hakuohjeessa tarkemmin kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa parhaiten hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttävä alustavien konseptisuunnitelmien perusteella laadittava lopullinen projektisuunnitelma sekä siihen liittyvä kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma kilpailualueen toteuttamisen ja asemakaavan laatimisen perustaksi. Kyseessä oli siten ensisijaisesti nimenomaan konseptikilpailu, ei arkkitehtuurikilpailu.



26.02.2019

Edelleen hakumenettelyn tarkoituksena oli, että kiinteistölautakunta varaisi kilpailualueen jäljempänä kuvatulla tavalla parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle eri yhteisöjen muodostamalle yhteenliittymälle, konsortiolle (varauksensaaja), joka osallistuu kilpailualueen kaavoitukseen kumppanuuskaavoitukseksi ja toimii vastaisuudessa kilpailualueelle kaavoitettavien asuinkerrostalo- ja muiden tonttien toteuttajana.

Kilpailualue varattaisiin siten, että ensi vaiheessa ja neuvottelujen päätteeksi siitä tehdään varauspäätös kumppanuuskaavoitusta varten parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle konsortiolle. Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen varauspäätöstä tarkennettaisiin vielä tonttikohtaisesti.

Hakumenettelyn ilmoittautumisvaiheen pääkohdat

Hakumenettelyn ensimmäinen vaihe eli ilmoittautumisvaihe konseptisuunnitelmien toimittamiseksi käynnistyi 15.12.2016 kiinteistölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja menettelyn järjestämisen. Menettelystä ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä silloisen kiinteistöviraston tonttiosaston kotisivuilla.

Ilmoittautumisvaihe konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyi keskiviikkona 31.5.2017 klo 15.00. Menettelyssä saatiin yhteensä 8 hakemusta (alustavaa konseptisuunnitelmaa), joiden sisältöä on selostettu tarkemmin jäljempänä sekä liitteenä 10 olevassa hakemusten arviointia koskevassa muistiossa.

Ilmoittautuneiden hyväksyminen menettelyyn (osallistumisoikeus)

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnattiin rakennusliikkeiden, rakennuttajien, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille). Konsortiossa tuli olla vähintään 3 selkeästi toisistaan riippumatonta ja itsenäistä rakennusliikettä ja/tai rakennuttajaa. Tämän lisäksi edellytettiin, että konsortion osapuoliksi otettaisiin myös palveluiden ja/tai teknologioiden kehittäjiä sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen pienempiä ja/tai keskisuuria toimijoita, jolloin konsortion osapuolten lopullisen lukumäärän tuli olla suuntaa-antavasti 6-8. Lisäksi konsortiossa tuli olla mukana yritys, joka pystyy toteuttamaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuuden Ara:n ohjeiden mukaisesti.

Konsortiolle (ilmoittautujalla) tuli lisäksi olla arviointihetkellä käytettävissä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja esittämänsä rakennusteknisesti vaativan yhteensä arviolta noin 30 000 – 40 000 k-m²:n suuruisen hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (yleiset kelpoi-



suusedellytykset). Ilmoittautujan tuli esittää selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) arviointiryhmälle. Ilmoittautujilta edellytettiin lisäksi, että nämä ovat huolehtineet yhteiskuntavelvoitteistaan. Ilmoittautumisesta menettelyyn ei hakuohjeen mukaisesti maksettu mitään korvausta.

Ilmoittautujien suunnittelutehtävän sisällöstä ja hakuohjeessa asetetuista reunaehdoista

Hakuohjeen ehdot asettivat lähtökohtaisesti sitovat konseptisuunnitelmien ja lopullisten projektisuunnitelmien laatimista ohjaavat lähtökohdat ja ne toimivat koko hakumenettelyn perustana.

Hakuohjeen mukaisesti konseptisuunnitelmat sekä jatkoneuvottelujen tuloksena laadittava lopullinen projektisuunnitelma tuli laatia koko kilpailualueelle. Kilpailualueelle haettiin uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostamalle kokonaisuudelle. Arjen hyvinvointia tukevien asuntoratkaisujen kehittäminen, asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun kuvaaminen sekä kilpailualueelle sijoittuvien eri toimintojen ja hankkeiden määrittely olivat keskeinen osa laadittavia konseptisuunnitelmia sekä lopullista projektisuunnitelmaa.

Hakuohjeen kohdassa 3.2 kerrottiin seikkaperäisesti suunnittelua ohjaavista sitovista lähtökohdista. Nämä lähtökohdat, jotka ilmoittautujien tuli ottaa huomioon koskivat mm. kilpailualueen ohjeellista kokonaiskerrosalaa, sille vastaisuudessa kaavoitettavien asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa ja suunniteltavien kortteleiden tehokkuutta sekä kerroskorkeutta. Lisäksi kilpailualueelle tuli sijoittaa moderneja päivittäistavara- ja noutomyynnin palveluita tai elintarvikkeiden markkinapaikkoja ym. palveluita.

Edelleen hakuohjeen kohdassa 3.3 kerrottiin ne kriteerit, joita käytettiin suunnitelmia vertailtaessa arviointi- ja valintakriteereinä (asetetut tavoitteet) ja konseptisuunnitelmien tuli sisältää kirjallinen kuvaus mainituista seikoista. Arviointi- ja valintakriteerien sisältöä selostetaan tarkemmin jäljempänä. Edelleen konseptisuunnitelmissa tuli esittää kuvaus kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta aksonometrisenä esityksenä.

Lopuksi konseptisuunnitelmien ja erityisesti lopullisten projektisuunnitelmien tuli olla muodoltaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden esitettyjen tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimer-



kiksi rakennuslupasuunnitelmista tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin puolueettomin selvityksin.

Konseptisuunnitelmien toimittaminen

Osallistuminen hakumenettelyyn tapahtui toimittamalla Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle osoitetut hakemukset/ilmoittautumisasiakirjat (konseptisuunnitelmat sekä muut edellytetyt selvitykset) liitteineen silloisen kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalveluun. Ilmoittautumisasiakirjojen tuli olla perillä 31.5.2017 klo 15.00 mennessä.

Hakuohjeen mukaisesti kaupunki pidätti itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut ilmoittautumisasiakirjat. Menettelyn ehtojen mukaa kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättäisi hylätä niiden esittämät konseptisuunnitelmat tai mikäli niitä ei päätettäisi toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättäisi sulkea ilmoittautujan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten veloitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Ilmoittautumisasiakirjojen arviointi ja konsortion valitseminen jatkoneuvotteluihin

Ilmoittautumisvaiheen päättymiseen mennessä yhteensä 8 konsortiota oli toimittanut kaupungille ilmoittautumisasiakirjat eli kilpailualueen toteuttamista koskevat konseptisuunnitelmat liitteineen. Kaikki hakemukset täyttivät hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset.

Ilmoittautumisasiakirjat avattiin 31.5.2017 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1. Hakemuksen jättivät seuraavat konsortiot, jotka muodostuivat alla olevista pääasiallisista toteuttajista eli rakennuttajista ja/tai rakennusliikkeistä:

- COR Group -konserni; Health City Finland Oy, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy, Kunta-asunnot Oy ja ES-Laatuasunnot Oy / ES-Laatuasumisoikeus Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on "Jätkän Sydän".

- Yrjö ja Hanna -säätö sr / Asoasunnot Uusimaa Oy, Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuonesäätö sr, Rakennusliike Reponen Oy, Suomen Laatuasunnot Oy ja Taitokaari Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on "Sukupolvien saari".

- YIT Suomi Oy, A-Kruunu Oy, Asuntosäätö, NAL Asunnot Oy ja Saraco D&M Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on "Jätkän messi".



26.02.2019

- Fira Oy, Bonava Suomi Oy, NREP Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Tyvene Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on "Porteur".
- Avain Yhtiöt Oy tytäryhtiöineen, JM Suomi Oy, Attendo Oy ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunta. Konseptisuunnitelman työnimi on "Jätkäsaa-ren scifi".
- SRV Yhtiöt Oyj, TA-Yhtiöt, OP Kiinteistösijoitus Oy ja Suomen Hoiva-tilat Oyj. Konseptisuunnitelman työnimi on "WellNest Jätkäsaari".
- Suomen Asuntokehitys Oy, Jatke Oy, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Etera ja Y-Säätiö. Konseptisuunnitelman työnimi on "Erilaiset ihmiset".
- SATO Oyj, Northern Horizon Capital Oy, Taaleritehdas, Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy ja Guud Invest Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on, niin ikään "Jätkän sydän".

Hakemusten arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat hakumennettelyn järjestäjän nimeäminä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksiköstä kiinteistölakimies Kristian Berlin (puheenjohtaja), kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksiköstä projektinjohtaja Outi Sääntti, maankäyttö- ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelusta tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko ja arkkitehti Kirsi Rantama sekä kaupunginkanslian elinkeino-osastolta yksikön päällikkö Santtu Von Bruun.

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina seuraavien ha-kuohjeen kohdassa 3.3 mainittujen arviointi- ja valintakriteerien perusteella:

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti:

1

Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkai-sun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.

2

Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen si-sällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja las-tenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkotito, päivittäistavarakaup-pa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asu-mista ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen eri-tisryhmät).

3



Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.

4

Kuvaus kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus:

5

Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

6

Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön:

7

Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Tältä osin ilmoittautujien tuli myös huomioida se, mitä hakuohjeen kohdassa 5.1 oli sanottu.

8

Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteisen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).

Suoritetun kokonaisarvioinnin perusteella parhaimman hakemuksen eli konseptisuunnitelman työnimellä ”Jätjän messi” jättivät YIT Suomi Oy (jäljempänä myös: ”YIT”), A-Kruunu Oy (jäljempänä myös: ”A-Kruunu”), Asuntosäätiö, NAL Asunnot Oy (jäljempänä myös: ”NAL Asunnot”) ja



Saraco D&M Oy (jäljempänä myös: "Saraco"). Edellä mainittujen rakennuttajakumppanien lisäksi konsortioon kuuluvat yhteistyökumppaneina lisäksi seuraavat palveluiden ja/tai teknologioiden tuottajat: Majoituspalvelu Forenom Oy, HOK-Elanto, Mehiläinen Oy, Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkki ry, Famifarm Oy, 24 Rental Network Oy, Liikennevirta Oy, Toughbyte Oy ja W3 Group Finland Oy, joka on sittemmin muuttanut toiminimensä City Dev Labs Oy:ksi.

Tämän jälkeen arviointiryhmä päätti hakuohjeen mukaisesti valita jatko-neuvotteluihin parhaimman konseptisuunnitelman esittäneen ja edellä mainitun konsortion, jossa pääasiallisina kilpailualueen toteuttajina toimisivat YIT, A-Kruunu, Asuntosäätiö, NAL Asunnot ja Saraco.

Konseptisuunnitelmien arvioinnista laadittu muistio on esityslistan liitteenä 10.

Hakumenettelyn neuvotteluvaiheen pääkohdat

Yleistä

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuivat arviointiryhmä ja sen erikseen nimeämät asiantuntijat. Arviointiryhmä kuuli asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelun lupayksikköä sekä liikenne- ja katusuunnittelu- palvelun suunnitteluüksikköä. Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena oli saattaa neuvotteluihin valitun konsortion esittämä konseptisuunnitelma laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopulliseksi projektisuunnitelmaksi) ottaen huomioon hakuohjeessa asetetut tavoitteet. Tämän lisäksi neuvottelujen tavoitteena oli kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman (jäljempänä ja edellä: "viitesuunnitelma") laatiminen konsortion toimittaman konseptisuunnitelman perusteella. Viitesuunnitelma ohjaisi vastaisuudessa kilpailualueen kaavoitusta ja jatkosuunnittelua.

Käytyjen jatkoneuvottelujen keskeinen sisältö

Hakumenettelyn neuvotteluvaiheen neuvottelut konseptisuunnitelman viimeistelemiseksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi käytiin pääosin syksyn 2017 sekä kevään 2018 aikana. Neuvotteluissa keskityttiin seuraaviin aihekokonaisuuksiin: kilpailualueen toteuttaminen, suunnitelman toteutuskelpoisuus, toteutuksen vaiheistaminen ja alueen rakentamiskelpoisuus, tontinluovutuksen periaatteet ja tonttien alustavat myynti- ja vuokraushinnat, kaavoitus ja kaupunkikuva sekä palvelut ja teknologiat. Lisäksi neuvotteluissa käytiin seikkaperäisesti läpi konseptisuunnitelman keskeisiä ratkaisuja, palveluita ja innovaatioita, niiden toteutuskelpoisuuden varmistamista ja konsortion eri osapuolten rooleja.



26.02.2019

Neuvottelut kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman laatimiseksi esitetyn konseptisuunnitelman perusteella aloitettiin syksyllä 2017. Tuolloin järjestettiin nk. kaupunkirakennetyöpaja, jossa käytiin yhdessä konsortion kanssa läpi kilpailualueen kaavoituksen periaatteita ja tulevien kortteleiden rakennetta ns. ideatasolla. Pääosin neuvottelut kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman laatimiseksi käytiin kevään ja syksyn 2018 aikana. Neuvotteluissa keskusteltiin mm. seuraavista aihekokonaisuuksista: palvelukortteleiden rakenne ja eri hankkeiden/toimintojen sijoittuminen alueelle, pysäköinnin järjestämisen periaatteet, korttelien tehokkuus ja kerrosluku, kortteleiden liittyminen Hyväntoivonpuistoon ja katualueisiin, pelastusteiden järjestäminen ja kortteleiden väliin sijoittuvan aukion suunnitteluratkaisu. Lisäksi neuvotteluissa käytiin läpi viitesuunnitelman arkkitehtonisia perusratkaisuja.

Neuvottelujen päätyttyä asiassa on saavutettu neuvottelutulos eli nyt ko. varauspäätösesitys siihen sisältyvine ehtoineen ja liitteineen. Voittaneen kilpailuehdotuksen ja varauspäätöksen sisältöä selostetaan tarkemmin jäljempänä.

Hakumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen

Lopullisen projektisuunnitelman "Jätjän messi" ja kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman keskeinen sisältö

Hakumenettelyn voittajaksi esitettävän konsortion lopullinen projektisuunnitelma "Jätjän messi" rakentuu monipuolisen asumisen, lähi- ja hyvinvointipalveluiden, yhteisöllisen kylätalon ja liikkumisen ratkaisujen ympärille. Konsepti nivoutuu toisiinsa liittyvien keskeisten teemojen ("moderni markkinapaikka", "saumaton liikkuminen", "hyvinvointiraitti" ja "yhteisöllinen kylätalo") ympärille ja se on kuvattu monipuolisesti. Konseptin osat eivät ole irrallisia, vaan esitetty lopputulos on synteesisomainen. Suunnitelman erityisinä ansioina ovat ensinnäkin yhteisöllinen kylätalo, jonne sijoitetaan kortteleiden yhteiskerhotilat sekä mm. kahvila ja Järvikylän (Famifarm Oy) lähituotantolaitos. Edelleen kortteleihin esitetyt palvelut (mm. päivittäistavarakauppa, digiklinikka ja yhteiskäyttö- sekä vuokra-autot) ovat monipuoliset ja niiden keskinäiset vuorovaikutussuhteet on suunnitelmassa kuvattu ansiokkaasti.

Projektisuunnitelman mukaan palvelukortteihin toteutetaan eri ikä- ja käyttäjäryhmille suunnattuja asuntoja niin, että kokonaisuus on toimiva ja monipuolinen. Erityisesti kohtuuhintaisten asumisen ratkaisujen edistäminen on suunnitelman ansioita. Konsortion rakennuttajakumppaneiden asuntohankkeet eivät suoraan kilpaile toisiaan vastaan, vaan täydentävät toisiaan, minkä voidaan katsoa edistävän kortteleiden nopeaa rakentumista. Asuntohankkeiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa hakuohjeessa esitettyä.



26.02.2019

Asuntotuotannon osalta A-Kruunu toteuttaa osan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannosta ns. ryhmävuokrauskonseptilla, jolla pyritään osaltaan ratkaisemaan pienten ja edullisten vuokra-asuntojen pulaa. NAL Asuntojen toteuttamista nuorisotasunnoista noin 15 % on tarkoitettu ensisijaisesti erityistä tukea tarvitseville nuorille. Välimallin asuntotuotanto jakautuu Hitas- ja asumisoikeusasuntotuotantoon. Hitas -asunnot toteutetaan Saracon johdolla rakennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena ja Asuntosäätiö toteuttaa kortteleihin asumisoikeusasuntoja. YIT toteuttaa palvelukortteleihin vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osuuden. YIT:n tarjoamaa Kotikumppani-palvelua, asuntojen muuntojoustavuutta sekä mm. siivous- ja hoivapalveluita tarjoavaa Koti palveluilla -konseptia voidaan pitää lisäarvoa tuovina ratkaisuin. Edellä mainittujen asuntohankkeiden lisäksi palvelukortteleihin tulee sijoittumaan Forenomin huoneistohotelli, yksityinen päiväkotiki sekä kaupungin tilaohjelman mukainen julkinen asukaspuiston sisätila.

Palvelukortteleiden kaavoituksen ja jatkosuunnittelun lähtökohdaksi on lisäksi laadittu osana jatkoneuvotteluja kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmassa esitetään jo varsin tarkasti eri asunto- ja muiden hankkeiden sijoittautuminen kortteleihin, hankkeiden kerrosalat, kerroskorkeudet sekä piha-, pysäköinti- ja pelastautumisratkaisut. Varausalueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kokonaislaajuus on yhteensä noin 46 600 k-m². Viitesuunnitelmaan sisältyvät myös luonnosasteiset aluejulkisivu-, leikkaus- ja ilmaperspektiivikuvat.

Viitesuunnitelmassa palvelukorttelit on jaettu kahteen kortteliin. Pohjoisemman korttelin pohjoisosaan sijoittuu viisitoistakerroksinen huoneistohotelli sekä YIT:n asuntohanke. Pohjoisimpaan kortteliin sijoittuvat lisäksi A-Kruunun ja NAL-asuntojen asuntohankkeet sekä toinen YIT:n asuntohanke. Kortteleiden väliin sijoittuu julkinen tapahtuma-aukio ("Jätkän aukio"), joka luo elävää kaupunkitilaa. Tapahtuma-aukioon rajautuvat pohjois-eteläsuunnan katutasossa kylätalo monine toimintoineen, päiväkotiki ja arkkitehtikoulu Arkki sekä useita eri kivijalkaliiketiloja. Eteläisempään kortteliin sijoittuvat Saracon ja Asuntosäätiön asuntohankkeet sekä kaksi YIT:n asuntohanketta. Pysäköinti toteutetaan kortteleiden alueella pihakannen alaisina pysäköintilaitoksina. Hajapaikkoja sijoitetaan Atlantinkaaren maanpäälliseen pysäköintitaloon.

Lopullisen projektisuunnitelman ja sitä täydentävän viitesuunnitelman osalta kysymys on varauksensaajien antamasta sitovasta laatulupauksesta. Näin ollen myös nyt ko. kilpailualueen varauspäätökseen sisällytetään asiasta tarvittavat nimenomaiset ehdot.

Lopullinen projektisuunnitelma on liitteenä 3 ja kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma liitteenä 4.



Keskeisiä varausehtoja

Varauksensaajat ovat velvollisia hakuohjeen ehtojen mukaisesti kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailualueelle vastaisuudessa laadittavalla asemakaavan muutoksella muodostettavat ja varauksensaajille luovutettavat tontit ja näitä palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset kokonaan valmiiksi hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman, laadittavan asemakaavan muutoksen sekä varauspäättöksen ja lopullisten tontinluovutus sopimusten mukaisesti. Tällöin varauksensaajat ovat myös velvollisia noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan hakemaan kaikki luovutettavien tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Lisäksi varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista varausalueelle muodostettavien tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Helsingin kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Muilta osin viitataan liitteenä 2 oleviin palvelukortteleiden varausehtoihin, liitteenä 5 olevaan hakuohjeeseen ja sen liitteisiin, liitteenä 6 oleviin Helsingin kaupungin yleisiin varausehtoihin, liitteenä 7 oleviin Jätkäsaaren alueellisiin lisäehtoihin, liitteenä 8 olevaan toimintaohjeeseen ja Hitas-asuntotuotannon osalta liitteenä 9 oleviin Hitas -tontinvarausehtoihin.

Kilpailualueelle muodostettavien tonttien luovutusmuodot sekä myytävien tonttien alustavat vähimmäismyyntihinnat

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavat vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit sekä hotellitontti tai näitä vastaava rakennusoikeus luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona luovutettavien tonttien alustava vähimmäismyyntihinta on asuinrakennusoikeuden osalta ja Hyväntoivonpuistoon rajautuvien tonttien osalta 1 300 euroa / k-m². Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona luovutettavien tonttien alustava vähimmäismyyntihinta on asuinrakennusoikeuden osalta ja Atlantinkatuun rajautuvien tonttien osalta 1 225 euroa / k-m². Hotellia varten luovutet-



26.02.2019

tavan tontin po. rakennusoikeuden alustava vähimmäismyyntihinta on 600 euroa / k-m² ja myytävälle tonteille toteutettavien ns. kivijalkaliike, -myymälä, -päivittäistavarakauppa, -toimisto, -ravintola, -työ, -päiväkoti tai muiden vastaavien tilojen osalta rakennusoikeuden alustava vähimmäismyyntihinta on 550 euroa/k-m². Edellä esitetyt alustavat vähimmäismyyntihinnat perustuvat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun syksyllä 2018 hankkimaan ja ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviolausuntoon.

Edellä mainittujen tonttien lopulliset myyntihinnat niihin liittyvine hinnantarkistusmekanismeineen on tarkoitus vahvistaa kaupungin toimivaltaisen luottamusmieselimen toimesta ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon perustuen ennen tonttien myymistä. Näin ollen edellä esitetyt hinnat eivät menettelyn tässä vaiheessa ole kaupunkia sitovia, vaan kyse on hintaindikaatioista.

Välimuodon asuntotuotantona (Hitas II -omistusasuntotuotanto ja asu-misoikeusasuntotuotanto) ja valtion tukemana vuokra- ja nuorisoasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin kulloinkin voimassa olevia päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tontin vuokrauksen osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Mainittujen tonttien vuosivuokra määräytyy ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Rakentamisen aikatauluista

Hakumenettelyn ja nyt tehtävän varauspäätöksen tavoitteena on palvelukortteleiden mahdollisimman pikainen rakentamisen aloittaminen asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen.

Lopulliseen projektisuunnitelmaan sisältyvän aikataulu-, vaiheistus- ja rakentamisjärjestyskaavion mukaan kortteleiden ensimmäiset rakennushankkeet käynnistyisivät vuoden 2019 kolmannella tai viimeistään viimeisellä neljänneksellä ja kortteleiden viimeiset rakennushankkeet käynnistyisivät vuoden 2021 kolmannella tai viimeistään viimeisellä neljänneksellä. Tällöin edellytyksenä on kuitenkin, että kortteleiden toteuttamisen edellyttämä asemakaava on tullut lainvoimaiseksi viimeistään toukokuussa 2019, mitä voitaneen pitää haastavana tavoitteena. Tämä reunaehto huomioiden esitetään edelleen, että kortteleiden ensimmäiset rakennushankkeet valmistuisivat kesäkuuhun 2021 mennessä ja palvelukorttelit olisi kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi viimeistään kesäkuuhun 2023 mennessä.

Varausalueen kuvaus ja asemakaavatiedot

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



26.02.2019

Jätkäsaaren palvelukortteleiden varausalue (kilpailualue) sijaitsee varsin keskeisellä paikalla Länsisataman kaupunginosassa rakennettavan Jätkäsaaren keskellä. Aluetta rajaavat pohjoisessa kokoojakatuna Länsisatamankatu, idässä ja etelässä rakennettava Hyväntoivonpuisto ja lännessä kokoojakatuna Atlantinkatu. Alue on vapautunut satamatoiminnoilta asuin- ja muuta rakentamista varten ja palvelee tällä hetkellä aluerakentamiseen liittyvien väliaikaisten toimintojen sijoituspaikkana.

Tällä hetkellä alueella voimassa oleva asemakaava on tavarasatamajalta ja siten vanhentunut. Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on lähipalveluille, asunnoille ja työpaikoille varattavaa aluetta. Kilpailualueen rakentaminen ja palvelukortteleiden hankekokonaisuuden toteuttaminen edellyttää näin ollen asemakaavan muuttamista.

Kilpailualueen kokonaispinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Kilpailualueen sijaintikartta on liitteenä 1.

Varauspäätöksen tarkentamisen tarpeellisuudesta

Hakuohjeen mukaisesti nyt tehtävää varauspäätöstä tulisi tarkentaa tonttikohtaisesti asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen. Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään kuitenkin, ettei varauspäätöksen vastaiselle tarkentamiselle ole tonttihintojen vahvistamista lukuun ottamatta tällä hetkellä tarvetta, sillä nyt tehtävä varauspäätös liitteineen sisältää jo varsin tarkat ja seikkaperäiset varausehdot, joita tukevat laadittu projektisuunnitelma ja kaavoituksen perustaksi laadittu viitesuunnitelma.

Varauspäätösesitys on valmisteltu yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön ja maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelun kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.santti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Palvelukortteleiden varausehdot
- 3 Projektisuunnitelma
- 4 Kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma
- 5 Hakuohje, 15.12.2016



26.02.2019

- 6 Kaupungin yleiset varausehdot
- 7 Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 8 Toimintaohje, 25.5.2018
- 9 Hitas -tontinvarausten ehdot
- 10 Hakemusten arviointia koskeva muistio

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Muut hakumenettelyyn osallistuneet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 10

Tiedoksi

Maka/Make/Berlin
Kanslia/Taso/Säntti



§ 91 Helsinkiäisten liikkumistottumukset 2018

HEL 2018-013437 T 08 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi tutkimuksen, jossa on selvitetty helsinkiäisten liikkumistottumuksia vuonna 2018. Tutkimuksessa tarkasteltiin helsinkiäisten tekemien kaupungin sisäisten matkojen kulkutapajakaumaa, määrää ja tarkoitusta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikennetutkija Katja Moilanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katja Moilanen, liikennetutkija, puhelin: 310 21385
katja.moilanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsinkiäisten liikkumistottumukset 2018, raporttiluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tutkimuksessa selvitettiin helsinkiäisten tekemiä Helsingin sisäisiä matkoja yhden vuorokauden aikana. Tutkimus antaa käsityksen siitä, miten helsinkiäiset liikkuvat jalan, pyöräillen, joukkoliikennevälineillä, henkilöautolla ja muilla kulkuvälineillä.

Tutkimusajankohtana syys-lokakuussa 2018 helsinkiäiset tekivät yhteensä noin 1,77 miljoonaa Helsingin sisäistä matkaa vuorokaudessa. Edellisvuoteen verrattuna tehtyjen matkojen määrä oli jonkin verran suurempi. Keskimäärin helsinkiäiset tekivät 3,0 Helsingin sisäistä matkaa päivässä.



Yleisin matkojen kulkutapa oli kävely (36 % tehdyistä matkoista). Joukkoliikenteen kulkutapaosuus oli 33 %, henkilöauton 20 % ja polkupyörän 11 % ja muiden kulkutapojen 1 %.

Tarkasteltaessa vain henkilöautolla ja joukkoliikenteellä tehtyjä matkoja, oli joukkoliikenteen osuus 62 % ja henkilöauton 38 % matkoista.

Suurin osa kaikista matkoista oli työ-, koulu- tai opiskelumatkoja (36 % tehdyistä matkoista) ja vapaa-ajan matkoja (35 % tehdyistä matkoista).

Esittelijän perustelut

Taustaa

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää helsinkiläisten liikkumistottumuksia. Tutkimus tehtiin ensimmäisen kerran vuonna 2010, ja se toteutettiin nyt kahdeksannen kerran. Vuodesta 2012 alkaen tutkimus on tehty joka vuosi.

Tutkimuksen toteutti Taloustutkimus Oy, ja sen aineisto kerättiin puhelinhaastatteluilla syys–lokakuussa 2018. Tutkimuksen kohderyhmänä oli Helsingin kaupungin 7–79-vuotias väestö. Haastatteluja tehtiin yhteensä 3029 kpl. Otos muodostettiin satunnaispoimintana Helsingin asukkaiden puhelinnumeroista. Haastateltavien valinnassa noudatettiin sukupuoli-, ikä- ja aluekiintiöintiä. 7–14-vuotiaita tavoiteltiin heidän vanhempiensa kautta.

Vastaajia pyydettiin kertomaan edellisen vuorokauden aikana tekemänsä matkat aamusta kello 4.00:sta yöhön klo 3.59 asti pääasiallisen kulkutavan mukaan (kulkutapa, jolla tehtiin kilometreissä pisin matka). Mukaan otettiin vain Helsingin sisällä tapahtuvat matkat. Tutkimuksessa matkalla tarkoitettiin siirtymistä kävellen tai jollain kulkuneuvolla paikasta toiseen. Samasta paikasta alkavat ja päättyvät matkat laskettiin kahdeksi matkaksi siten, että toinen päätepiste oli lenkin etäisin piste. Lisäksi kysyttiin kysymyksiä muun muassa matkakortin käytöstä, auton ja polkupyörän omistuksesta sekä auton ja joukkoliikenteen käytöstä.

Tutkimuksen päätulosten (n=3029) virhemarginaali on enimmillään $\pm 1,8$ prosenttiyksikköä.

Tutkimuksen raporttiluonnos löytyy liitteenä.

Tutkimuksen tulokset

Tutkimusajankohtana syys–lokakuussa Helsingin sisäisiä matkoja tehtiin yhteensä 1 765 084 vuorokaudessa. Tehtyjen matkojen absoluuttinen määrä Helsingissä oli noin 4 % suurempi kuin vuonna 2017. Kävelen tehtyjen matkojen määrä kasvoi 7 % ja pyöräillen tehtyjen matkojen



määrä noin 21 %. Joukkoliikenteellä tehtyjen matkojen määrä kasvoi 2 %. Joukkoliikenteen kulkumuodoista kasvu oli selkeästi voimakkainta metrolikenteessä, sillä sen matkojen määrä kasvoi 28 % edellisvuodesta. Junalla tehtyjen matkojen määrä puolestaan väheni 19 %. Henkilöautolla tehtyjen matkojen osalta määrä laski 4 % vuoteen 2017 verrattuna. Erityisesti pyöräilyn ja jalankulun kehitystä selittänevät mittausajankohdan edellisvuotta suotuisammat sääolosuhteet. Joukkoliikenteessä tapahtuneita muutoksia ja erityisesti metrolla tehtyjen matkojen määrän kasvua puolestaan selittää ainakin osittain länsimetron käyttöönotto.

Keskimäärin helsinkiläiset tekivät 3,0 kaupungin sisäistä matkaa vuorokaudessa. Luku oli sama kuin edellisvuonna. Kantakaupungissa asuvat tekivät matkoja hieman enemmän kuin esikaupungissa asuvat. Kantakaupungissa asuvat liikkuvat myös esikaupunkilaisia selvästi yleisemmin kävellen. Esikaupungissa asuvat käyttivät puolestaan henkilöautoa kantakaupunkilaisia useammin. Naiset (3,1) tekivät hieman enemmän matkoja kuin miehet (3,0). Naiset kulkivat miehiä useammin kävellen ja joukkoliikenteellä, miehet puolestaan käyttivät naisia enemmän henkilöautoa. Pyörällä tehtyjen matkojen määrä oli sekä miesten että naisten osalta 0,3.

Yleisin matkojen kulkutapa oli kävely (36 % tehdyistä matkoista). Kävellen tehtyjen matkojen osuus kasvoi viime vuodesta yhden prosenttiyksikön. Seuraavaksi yleisimmin matkoja tehtiin henkilöautolla kuljettajana (15 %), bussilla (13 %) ja polkupyörällä (11 %). Matkoista 10 % tehtiin metrolla, 7 % raitiovaunulla, 4 % henkilöauton matkustajana ja 3 % junalla. Taksin ja muiden kulkutapojen osuudet olivat molemmat prosentin.

Joukkoliikenteen yhteenlaskettu kulkutapaosuus oli 33 % ja henkilöauton 20 %. Näistä molempien osuus oli hieman laskenut vuoteen 2017 verrattuna: joukkoliikenteen osalta yhden prosenttiyksikön ja henkilöauton osalta 2 prosenttiyksikköä. Tarkasteltaessa vain joukkoliikenteellä ja henkilöautolla tehtyjä matkoja oli joukkoliikenteen osuus 62 % ja henkilöauton osuus 38 %.

Koko Helsingin tuloksissa kävellen tehtyjen matkojen osuus oli kasvanut hieman edellisvuodesta sekä miehillä että naisilla. Suurinta kasvu oli 18–29-vuotiaiden miesten sekä yli 65-vuotiaiden naisten keskuudessa. 7–17-vuotiaiden ja 45–46-vuotiaiden naisten kohdalla kävellen tehtyjen matkojen osuus oli puolestaan hieman laskenut vuodesta 2017. Pyörämatkojen osuus oli kasvanut erityisesti 7–17- sekä 30–44-vuotiailla naisilla.



Kävely kulkumuotona korostuu erityisesti kantakaupungissa asuvien keskuudessa (45 % tehdyistä matkoista). Kantakaupungissa asuvilla kävelyn jälkeen toiseksi yleisin kulkutapa oli raitiovaunulla matkustaminen (16 %). Esikaupungissa asuvilla kävelyn (31 % tehdyistä matkoista) jälkeen yleisin kulkutapa oli henkilöauton käyttö kuljettajana (19 %) ja bussilla matkustaminen (15 %). Joukkoliikenteen yhteenlaskettu osuus oli esikaupungissa asuvilla 32 % ja kantakaupungissa asuvilla 34 %. Henkilöautolla matkustavien kulkutapaosuus oli puolestaan esikaupunkilaisilla 26 % ja kantakaupunkilaisilla 12 %.

Kantakaupungin asukkaiden kävelen tehtyjen matkojen osuus kasvoi 4 prosenttiyksikköä vuodesta 2017 ja vastasi vuoden 2016 tasoa. Joukkoliikenteen osalta kantakaupungin asukkaiden matkojen osuudet säilyivät lähes ennallaan lukuun ottamatta raitiovaunu- ja junaliikennettä, joiden osuudet laskivat noin yhden prosenttiyksikön. Pyöräilyn osuus kantakaupungin asukkaiden matkoissa kasvoi hieman edellisvuodesta ja henkilöautolla tehtyjen matkojen osuus laski 2 prosenttiyksikköä. Esikaupungissa asuvien matkojen kohdalla suurin muutos edellisvuoteen verrattuna tapahtui metrolienteessä, jonka osuus kasvoi 3 prosenttiyksikköä. Polkupyörämatkojen osuus kasvoi 2 prosenttiyksikköä ja henkilöautomatkojen osuus laski prosenttiyksikön. Joukkoliikenteen matkaosuus esikaupunkien asukkaiden matkoista pysyi vuoden 2017 tasolla (32 %).

Vapaa-ajan matkat ja työ- ja opiskelumatkat olivat yhtä yleisiä matkan tarkoituksena (36 %). Eriteltynä 24 % kaikista matkoista oli työmatkoja ja 12 % koulu- tai opiskelumatkoja. Ostosmatkojen osuus oli 14 %, asiointimatkojen (lääkäri, pankki yms.) 8 % ja työhön liittyvien asiointimatkojen osuus 4 %. Edellisvuoteen verrattuna työ- ja opiskelumatkojen osuus kasvoi, ja ostosmatkojen osuus laski yhden prosenttiyksikön.

Vapaa-ajan matkoissa kävelyn osuus oli suurin: 47 % matkoista tehtiin jalan. Neljännes vapaa-ajanmatkoista tehtiin joukkoliikenteellä ja vajaa viidennes henkilöautolla. Osuudet olivat lähes samat vuoteen 2017 verrattuna. Työmatkoista puolet tehtiin julkisilla kulkuvälineillä, reilu viidennes henkilöautolla ja 13 % pyörällä. Koulu- ja opiskelumatkojen osalta yleisimmät kulkutavat olivat joukkoliikenne (41 %) sekä kävely (36 %).

Vastaajan ikä selittää merkittävästi sitä, millaisia matkoja tehdään. Nuorten (7–17-vuotiaat) matkoista hieman yli puolet (51 %) olivat koulu- ja opiskelumatkoja ja 42 % vapaa-ajan matkoja. Yli 65-vuotiaiden matkat olivat useimmin joko vapaa-ajan matkoja (47 %) tai ostosmatkoja (31 %). Nuorilla aikuisilla (18–29-vuotiaat) vapaa-ajan matkat (33 %) ja työmatkat (30 %) olivat yleisimpiä. 30–44-vuotiailla työmatkat olivat yleisimpiä (34 %) ja vapaa-ajan matkat toiseksi yleisimpiä (30 %). Vas-



taavasti 45–64-vuotiaat tekivät eniten työmatkoja (35 %) ja toiseksi eniten vapaa-ajan matkoja (31 %).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katja Moilanen, liikennetutkija, puhelin: 310 21385
katja.moilanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsinkiäisten liikkumistottumukset 2018, raporttiluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 92

Kestävän kaupunkiliikkumisen seuranta - SUMP-indikaattorit

HEL 2019-001349 T 08 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi tutkimuksen, joka käsittelee Helsingin kestävän kaupunkiliikkumisen seurantaan kansainvälisillä SUMP-indikaattoreilla.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Jari Rantsi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jari Rantsi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37215
jari.rantsi(a)hel.fi

Liitteet

1 SUMP indikaattorit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki on sitoutunut edistämään toiminnassaan kestävästä liikkumisesta. Helsingin kaupunginhallitus on hyväksynyt kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelmassa (SUMP) kuvattun jatkuvan suunnitteluprosessin ja ohjelman 14.5.2017.

Yhtenä tärkeänä osana kestävän liikkumisen edistämistä on sen seuranta. Tässä työssä on otettu käyttöön ensimmäistä kertaa Helsingissä kestävän liikkumisen indikaattoriyökalu, jonka on kehittänyt WBCSD (World business council for sustainable development). Hankkeessa kehitetty mittaristo sisältää yhteensä 19 indikaattoria ja ne kattavat kaikki kestävyuden kolme ulottuvuutta, ekologinen, sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys. Indikaattorien avulla voidaan arvioida kaupungin liikun-



nejärjestelmää kokonaisuutena sekä arvioida mitkä ovat liikennejärjestelmän mahdolliset vahvuudet ja heikkoudet.

Euroopan komissio on hyväksynyt käytettävät indikaattorit. Vuoden 2018 lopulla alkoi EU:n rahoittama hanke SUMI (Sustainable mobility indicators), jossa myös Helsinki on mukana. Hankkeen tavoitteena on WBCSD:n indikaattorityökalun ja indikaattorien jatkokehitys siten, että saadaan entistä luotettavimmat mittarit kestävän liikkumisen mittaamiseen. Näin mahdollistetaan myös eurooppalaisten kaupunkien parempi vertailu sekä parhaiden käytäntöjen jakaminen eri kaupunkien välillä.

Mittaristo on laadittu siten, että se olisi käytettävissä kaupungeissa ja kaupunkiseudulla eri puolilla maailmaa. Tuloksia tarkasteltaessa tulee kiinnittää huomiota, että työkalu on tarkoitettu käytettäväksi hyvin erilaisissa kaupunkiympäristöissä. Vaikka työkalu antaa Helsingille useilla indikaattorin osa-alueilla parhaan mahdollisen arvosanan on huomattava, että Helsinki on itse asettanut näille osa-alueille vielä tiukempia tavoitteita.

Indikaattorien laskemiseksi on kehitetty verkkotyökalu, jonka avulla tässä työssä raportoidut tulokset on laskettu. Laskennan taustalla on erilaisissa kaupungeissa testattu menetelmä. Osa mittareista on mitattavia ja osa perustuu laadullisiin kyselytutkimuksiin. Helsingin osalta käytettävät luvut on kerätty eri lähteistä, mikä on tuonut haasteita tiedon hyödynnettävyyteen työkalussa. Jatkossa tulisikin kehittää tiedon hankintamenetelmiä Helsingissä, sekä vaikuttaa työkalun kehitykseen siten, että se paremmin huomioisi eri kaupungeissa erilaisilla menetelmillä raportoidun tiedon.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jari Rantsi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37215
jari.rantsi(a)hel.fi

Liitteet

1 SUMP indikaattorit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 93

Suomenlinna, Iso Mustasaari, C25, poikkeamishakemus

HEL 2018-008424 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-05101, hankenumero 5044_89

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 52. kaupunginosan (Suomenlinna) tilalla 91-432-6-3 rannan suunnittelutarvetta koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta:

- puolilämpimän suojarakennuksen, autokatoksen, jätekatoksen, polttoainesäiliöiden, ponttonilaiturin sekä aluetta rajaavien aitojen ja porttien rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- mikäli Museoviraston laatimissa esiselvityksissä kiinnostaviksi osoitettuneilla alueilla on tarkoitus ruopata, Museovirastolle ilmoitetaan etukäteen, ja annetaan mahdollisuus päästä seuraamaan ruopasta
- rakennustöiden aikana esiin tulevista arkeologisista löydöksistä ilmoitetaan Museovirastolle
- uudisrakennusten ja rakenteiden jatkosuunnittelussa sekä käytettävien materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden sopivuudesta ympäristöön ja osaksi Suomenlinnan näkymiä.

Hakija

Suomenlinnan hoitokunta (jättöpäivämäärä 23.7.2018)

Rakennuspaikka

52. kaupunginosan (Suomenlinna) tila 91-432-6-3

Hakemus

Hakija hakee lupaa puolilämpimän suojarakennuksen (288 k-m²), autokatoksen, jätekatoksen, polttoainesäiliöiden, ponttonilaiturin sekä aluetta rajaavien aitojen ja porttien rakentaminen ranta-alueelle, jossa ei ole asemakaavaa (suunnittelutarve ranta-alueella).



26.02.2019

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tavoitteena on asemakaavoittamattomalla alueella muodostaa vanhoja rakennuksia korjaamalla ja uudisrakennuksilla täydentämällä ajanmukainen ja turvallisuusnäkökohdat hyvin huomioivat Suomenlinnan merivartiostoasema, joka palvelee Rajavartiolaitoksen, Poliisin ja Tullin tarpeita.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee ranta-alueita, jolla on voimassa maankäyttö ja rakennuslain 72 §:n mukainen rakentamiskielto, koska ranta-alueella ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Lähtötiedot

Suomenlinna on liitetty vuonna 1991 Unescon maailmanperintöluetteloon.

Helsingin yleiskaavassa (2016) Suomenlinnan aluekokonaisuus on osoitettu Unescon maailmanperintökohteeksi. Unescon maailmanperintökohdetta tulee hoitaa ja kehittää asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen, matkailun sekä puolustusvoimien käyttöön niin, että alueen maailmanperintöarvo ei heikenny.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suomenlinnan asemakaavaluonnos on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 7.5.2009. Kaavaluonnoksessa Suomenlinna on kokonaisuudessaan merkitty suojelualueeksi (S). Merivartioston alue on merkitty yleisten rakennusten alueen osaksi (y). Esitettyjen uudisrakennusten kohdilla ei ole merkittävää rakennusala.

Suomenlinnan alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Suunnittelualue sijaitsee Iso Mustasaaren länsiosassa, Varvilahden pohjoisrannalla. Alueella toimii Merivartiostoasema olevissa rakennuksissa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (5.11.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



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

Museovirasto toteaa lausunnossaan (12.12.2018), että alueella on todettu viistokaikuluotauksessa kiinnostavia havaintoja, joiden osalta tarvitaan lisäselvityksiä. Mikäli näiden kohteiden osalta hankkeeseen liittyy ruoppausta, Museovirastolle ilmoitetaan etukäteen ruoppauksen ajankohta ja annetaan mahdollisuus päästä seuraamaan ruoppausta. Museovirasto pitää epätodennäköisenä, että maa-alueella olisi säilyneenä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Mikäli tällaisia rakennustöiden yhteydessä kuitenkin tulee esiin, on Museovirastoon otettava välittömästi yhteyttä. Suomenlinna liitettiin 1991 Unescon maailmanperintöluetteloon. Museovirasto on tehnyt Suomenlinnasta rakennusperintölain mukaisen suojeluesityksen 19.5.2018. Siinä merivartioston rakennus C27 on suojeluluokassa S1, sekä rakennukset C25 ja C26 suojeluluokassa S2. Alueeseen ei kohdistu suojeluluokitusta. Suojarakennuksen jatko-suunnittelussa tulee huolehtia sen sovittamisesta ympäristöön ja osaksi Suomenlinnan näkymiä. Myös katokset ja aita tulee materiaaleiltaan ja olemukseltaan sovittaa ympäristöön. Olevien rakennusten korjaamisessa tulee ottaa huomioon suojelumääräysehdotukset. Museovirasto puoltaa hakemusta em. ehdot huomioiden.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hakemuksen mukainen hanke on yleiskaavan mukainen. Alueella on vireillä asemakaava ja hanke noudattaa alueen asemakaavaluonnoksen tavoitteita. Alueelle laadittava asemakaava määrittelee alueen julkisten rakennusten alueeksi. Asemakaavaluonnos on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 7.5.2009.

Poikkeamisen erityinen syy on viranomaistoiminnan turvaaminen.

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

Hakemukseen sisältynyt salassapidettävä aineisto on ollut kokouksessa nähtävillä.

Sovelletut oikeusohjeet



26.02.2019

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 72 §, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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

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

Kuulutusteksti kirjaamoon

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Janne Prokkola. Asian-
tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- 3 Ote asemakaavaluonnoksesta

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-



päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- 3 Ote asemakaavaluonnoksesta

Oheismateriaali

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Lausunto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Iso Mustasaari
- 3 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 5 k.)

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



26.02.2019

Hakija/Hakijan edustaja

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



§ 94

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kontulan tontin 47018/11 (Keinutie 9) tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12526)

HEL 2017-003110 T 10 03 03

Hankennumero 1501_14

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.2.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Melunkylä, Kontula) korttelin 47018 tonttia 11.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Asunto Oy Keinutie 9: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243
laura.viljakainen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, puhelin: 310 44131



26.02.2019

mikko.tervola(a)hel.fi

Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479

mari.soini(a)hel.fi

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 kartta, päivätty 26.2.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 28.8.2018
- 6 Viitesuunnitelma, 28.8.2018
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 27.9.2018, päivitetty 26.2.2019 ja asukastilaisuuden muistio 11.1.2018
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

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

Otteen liitteet

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

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Kontulan kerrostaloalueen Keinutie 9:n tonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin lisärakentamisen.

Tavoitteena on tontin lisärakentaminen siten, että sille sijoitetaan uusi kahdeksankerroksinen pistetalo. Keinutie 9:n nykyinen rakennus esitetään säilytettäväksi. Tontille sijoittuvan uudisrakennuksen autopaikat on mahdollista sijoittaa nykyisten autopaikkojen yhteyteen.

Tontin nykyisestä rakennusoikeudesta 5 150 k-m² on käytetty 4 800 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on 3 950 k-m². Tontin tehokkuusluku on 1,0. Asukasmäärän lisäys on noin 100 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kontulan palvelujen väestöpohja kasvaa.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen tontit ovat osa Kontulan pääosin 1960–70-luvulla aluerakentamiskohteena rakentunutta kerrostalolähiötä, jolle ovat ominaisia suuret rakennusmassat ja väljät puistomaiset pihat, joissa tonttien rajat eivät erotu. Tontilla on Matti Hakurin suunnittelema vuonna 1966 valmistunut kahdeksankerroksinen rakennus. Etelä- ja länsipuolelta tontti rajautuu Kyläkeinunpolkuun. Itä laidalla on tontin pysäköintialue ja Keinutie. Korttelikokonaisuus jatkuu tontin pohjoispuolella.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja tuottaa omistajalle merkittävää taloudellista hyötyä. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto)

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui täydennysrakentamiseen Kontulan metroaseman, ostoskeskuksen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen metroaseman läheisyydessä tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 tavoitteiden toteutumista ja on HSL:n näkökulmasta kannatettavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ole huomautettavaa Keinutie 9 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui asemakaavamuutosta hakevan taloyhtiön taloudellisiin syihin lisärakentaa, valaistusolosuhteiden ja näkymien muuttumiseen taloyhtiön omalla ja naapuritontilla, uuden rakennuksen korkeuteen sekä 1960-luvulla rakennetun alueen rakennustyyliin ja nykyisten talojen sijoittelun symmetrian muuttumiseen. Myös olevien asuntojen hintojen pelätään laskevan ja häiriköinnin lisääntyvän. Lisärakentamista ehdotetaan mielipiteessä siirrettäväksi Keinutien ja Kyläkeinunpolun kulmaan osittain bussin 95 päätepysäkin päälle maanvaihtojen avulla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Nähtävilläoloaikana saatiin 1 mielipide myös puhelimitse. Puhelimitse annetussa palautteessa todettiin, että osoitteessa Keinutie 11 sijaitsevan asunnon ikkunoiden eteen rakennettava uusi rakennus muuttaa näköaloja, naapuriin ei haluta vuokra-asuntoja sekä esitettiin mielipiteitä muihin aiheisiin, jotka eivät ole kaavoitusasioita.



Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.9.–29.10.2018

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

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 26).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Keinutien alueen täydennysrakentamiseen, ehdotetun lisärakentamisen kokoon, sijaintiin ja lainmukaisuuteen, suunnitellun rakennuksen hallintamuotoon ja talotyyppiin sekä jätekeräyksen ratkaisuihin. Luonnonvaraista maastoa otettiin säilytettävän mahdollisimman paljon.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa. Mikäli pysäköintialueen ajoyhteyteen tulee muutoksia kaavassa esitetyistä, pyydettiin ottamaan yhteyttä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymään (HSL).

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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



26.02.2019

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243
laura.viljakainen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 kartta, päivätty 26.2.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 selostus, päivätty 26.2.2019
- 5 Havainnekuva, 28.8.2018
- 6 Viitesuunnitelma, 28.8.2018
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 27.9.2018, päivitetty 26.2.2019 ja asukastilaisuuden muistio 11.1.2018
- 10 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielipide
- 2 Muistutukset ja adressi

Muutoksenhaku



26.02.2019

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

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

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Liisanantti, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



§ 95

Vesala, Koskenhaantie 34, asemakaavan muuttaminen (nro 12539)

HEL 2011-004354 T 10 03 03

Hankenumero 4021_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.2.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12539 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47111 tonttia 23.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko: www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi
- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Helsingin Eläinlääkärikeskus Ky: 3 500 euroa

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
[juuso.alaoutinen\(a\)hel.fi](mailto:juuso.alaoutinen(a)hel.fi)
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
[jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
[mari.soini\(a\)hel.fi](mailto:mari.soini(a)hel.fi)
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo(a)hel.fi)



26.02.2019

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12539 kartta, päivätty 26.2.2019
4	Asemakaavan muutoksen nro 12539 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
5	Tilastotiedot
6	Tehdyt muutokset
7	Vuorovaikutusraportti 26.2.2019
8	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta:	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 6
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan



muuttaminen
Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (ALT), joka sijaitsee osoitteessa Koskenhaantie 34. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueesta asuinpienalojen korttelialueeksi.

Tavoitteena on, että käyttötarkoituksen muutoksella tontilla sallitaan asuntorakentaminen toimisto- ja pienteollisuusrakentamisen sijasta. Tonttitehokkuus samalla nousee. Tontilla sijaitsee toimitilarakennus, joka vuodesta 1985 on toiminut eläinlääkäriasemana. Olemassa oleva huonokuntoinen toimitilarakennus on tarkoitus purkaa.

Uutta asuntokerrosalaa on 138 k-m². Yhteensä kerrosalaa on 628 k-m² ja tonttitehokkuus on e=0,30.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että täydennysrakentamista edistetään.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 8247 (vahvistettu 8.7.1980). Kaavan mukaan tontti on liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (ALT). Tontille osoitettu rakennusalan rakennusoikeus on 490 k-m².

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

Kaavaratkaisun kustannukset

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



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolla ei ole huomautettavaa.

Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennusten sijoittumiseen, korkeuteen ja pintavesien poisjohtamiseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.10.–19.11.2018

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten korkeuksiin sekä rakennusalan ja rakennusten pohjapiirrosten esittämiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



26.02.2019

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12539 kartta, päivätty 26.2.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12539 selostus, päivätty 26.2.2019
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.2.2019



26.02.2019

8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mieli-pide
2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-sianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jot-
ka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jot-
ka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpal-
velut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-
sianto

Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Liite 6

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Liite 3
Liite 4

Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Liite 7

Tiedoksi



26.02.2019

Asia/16

Kaupunginkanslia/Liisanantti (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



26.02.2019

§ 96

Kuusisaari, Kuusisaarenpolku 7:n asemakaavan muuttaminen (nro 12547)

HEL 2018-006181 T 10 03 03

Hankenumero 0740_57

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.2.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12547 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30076 tonttia 15
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteeseen ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuusisaarenpolku 7: 2 000 euroa.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Reetta Nissilä, arkkitehti, puhelin: 310 23693
reetta.nissila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12547 kartta, päivätty 26.2.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12547 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot



26.02.2019

7 Vuorovaikutusraportti 21.11.2018, täydennetty 26.2.2019
8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee asuinrakennusten tonttia (A) Munkkiniemen kaupunginosassa, Kuusisaarella, osoitteessa Kuusisaarenpolku 7. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Tonttite-



hokkuus $e=25$ ei muutu. Kerrosalaa tontilla on yhteensä 800 k-m², josta on käytettävissä 343 k-m² täydennysrakentamiseen. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa kaksi yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 60 k-m². Rakentamisen enimmäiskerrosaluku on kaksi.

Kaavaratkaisussa asuntojen ja asuinrakennusten määrä, korkeus ja rakennusten etäisyydet toisistaan sekä naapuritonttien rajoista poikkeavat voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavaratkaisu on Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen (kaupunkisuunnittelulautakunta 2005). Nykyinen asuinrakennus suojellaan merkinnällä sr-2. Määräykset istutettavasta tai luonnontilaisesta tontin alueesta ja alueesta, jolla on oltava puuvartisista kasveja, säilyttävät tontin vehreänä katu- ja merinäkymissä ja sovittavat uudisrakennuksia Kuusisaaren puistomaisen väljään ympäristöön.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamista, joka edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuusisaarenpolku 7 sijaitsee Kuusisaaren luoteisrannalla. Tontilla on vuonna 1958 valmistunut kahden asunnon asuinrakennus, joka on arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kaupunginmuseon rakennusinventoinnissa vuosilta 2003–2005. Rakennuksen kerrosala on 457 m².

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1956. Kaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 800 m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e=0,25$.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Asunto-osa-
keyhtiö Helsingin Kuusisaarenpolku 7:n hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



26.02.2019

Asemakaavamuutos ei korota tontin arvoa merkittävästi, eikä maankäyttösopimusneuvotteluja ole tarpeen käydä maanomistajan kanssa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan kaavamuutoksen olevan linjassa kulttuuriympäristön vaalimisen suhteen. Lausunnossa suositellaan tutkittavan mahdollisuutta toteuttaa Kuusisaarenpolun rajan suuntainen muuri tiilipintaisena ja kevyempihenkenä Kuusisaarenpolku 5 tapaan.

Muilla kannanottonsa ilmaisseilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kaupunginmuseon kannanotto on otettu huomioon kaavatyössä.

Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saapui 1 kpl. Mielipide kohdistui täydennysrakentamisen sijoittumiseen suhteessa naapuritontin rajaan.

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastine siihen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.11.–27.12.2018

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



26.02.2019

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaava-muutosehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista. Vastineita ei ole laadittu, koska viranomaisilla ei ollut huomautettavaa, eikä kaavaehdotuksesta tullut muistutuksia.

Kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei ole tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Reetta Nissilä, arkkitehti, puhelin: 310 23693
reetta.nissila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12547 kartta, päivätty 26.2.2019



26.02.2019

- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12547 selostus, päivätty 26.2.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.11.2018, täydennetty 26.2.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliipide, Asunto Oy Kuusisaarenpolku 5

Muutoksenhaku

- Kustannusten osalta
- Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Tiedoksi

KYMP/Asemakaavoitus/Koivula, Salmi (kuulutus)
KYMP/Hatu/Koski



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.12.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.11.2018



§ 97

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotuotantorahaston kartuttaminen vuoden 2018 tuloksella

HEL 2019-001893 T 02 02 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden asuntotuotannon toimintakatteen ylimenevä osa 4,6 milj. euroa, siirretään asuntotuotantorahastoon.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö. Kaupunginvaltuuston asettama sitova toimintakatetavoite vuodelle 2018 oli 3,7 milj. euroa. Myyntituottoja eli rakennuttamispalkkioita kertyi yhteensä 20,4 milj. euroa. Asuntotuotannolle asetettu toimintakatetavoite toteutui 8,3 milj. euroa positiivisena.

Asuntotuotantorahaston sääntöjen mukaisesti rahastoa kartutetaan toimintakatteen ylittävällä tuloksella. Tilinpäätöksen toimintakatteen ylimenevä osa on 4,6 milj. euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku



26.02.2019

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Ville Vastamäki



26.02.2019

§ 98

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi eräälle tontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20829/3)

HEL 2019-000529 T 10 01 01 01

Atlantinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti
- tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan myymään liitteestä 1 ilmenevän Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12331 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavan tontin liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Myyntiperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontille (AK) 20829/3 tai siitä muodostettavalle vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon toteutettavalle tontille esitetään myyntiperiaatteiden vahvistamista.



Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 (1081 §) varata AK-tontin 20829/3 yhteisesti Brita Maria Renlunds Minne säätiölle, Svenska Handelshögskolanille ja Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle asuntohankkeiden suunnittelua varten ja muun ohella ehdoin, että Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahasto toteuttaa tontin sääntelemättömän ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osuuden, jolloin tätä varten muodostettava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Tontin rakentamisen on alustavien aikataulujen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2019 heti asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen, joten tontille on nyt aiheellista vahvistaa myyntiperiaatteet kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on tilannut kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta arviolausunnon tontin 20829/3 eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arviolausuntoihin perustuen esitetään, että kauppahinta olisi vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta vähintään 1 500 euroa/k-m² ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 525 euroa/k-m². Esityksen mukaan kauppahinta tulisi olemaan vähintään noin 8,6 milj. euroa.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 (1081 §) varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 Brita Maria Renlunds Minne säätiölle (Y-tunnus 0222614-2), Svenska Handelshögskolanille (Hanken) (Y-tunnus 0245907-7) sekä Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2517120-1) asuntohankkeiden suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 30 % varataan Brita Maria Renlunds Minne -säätiölle toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki), noin 30 % Hankenille toteutettavaksi valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona ja loput, noin 40 % Ålandsbanken Asuntorahastolle toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

- Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-



asutokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

- Varauksensaajat ovat velvollisia tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista.

Varausehtojen muuttamista koskeva päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 24.4.2018 (218 §) muuttaa Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle, Svenska Handelshögskolanille (Hanken) ja Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle yhteisesti varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 varausehtoja rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta seuraavasti:

Asemakaavan muutoksen osoittamasta asuinrakennusoikeudesta varataan

- Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle noin 22 % toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukeamana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki)

- Svenska Handelshögskolanille noin 26 % toteutettavaksi valtion korotukemana opiskelija-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja

- Ålandsbanken Asuntorahastolle noin 52 % toteutettavaksi vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Edellä esitetyn varausehtojen muutoksen voimaantulo edellyttää, että kaavatonttia 20829/3 koskeva ja vireillä oleva asemakaavan muutos tulee vastaisuudessa lainvoimaiseksi.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 28.11.2016 (1 081 §)

Hankkeen tilanteesta

Varauksensaajat ovat varauspäätöksen tekemisen jälkeen aloittaneet yhteistyössä hankkeidensa toteutussuunnittelun. Varauksensaajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta heille varatulle tontille 20829/3 ja asemakaava tulee voimaan tämän hetkisen arvion mukaan kevään 2019 aikana. Po. asemakaavan muutos luo osaltaan edellytykset kaupunkiympäristölautakunnan varausehtojen muutospäätöksen 24.4.2018 (218 §) toteuttamiselle.



Tällä hetkellä voimassa oleva asemakaavan muutoksen nro 12331 mukainen kaavatontti 20829/3 tullaan asemakaavan muutoksella jakamaan kolmeksi uudeksi kaavatontiksi (20829/4-6), joista tontille 20829/4 tullaan toteuttamaan varauspäätöksen edellyttämä vapaarahoitteinen ja sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto. Po. tontti 20829/4 tulee sijoittumaan kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle korttelin lounaiskulmaan aivan meren tuntumaan rajautuen Melkinlaituriin ja Maideiranaukioon. Tontin rakennusoikeus tulee olemaan noin 5 890 k-m².

Tontin rakentamisen olisi alustavien aikataulujen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2019 heti asemakaavan muutoksen voimaantumisen jälkeen, joten tontille olisi nyt aiheellista vahvistaa myyntiperiaatteet kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tällä hetkellä kaavatonttia (AK) 20829/3 koskeva Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Asuinkerrostalotontin 20829/3 rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m², josta vähintään 500 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on rakennusalaista riippuen 13, 8 tai 6. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap / asunto.

Autopaikat sijoitetaan korttelin 20829 alueelle rakennettavaan maanlaiseen pysäköintilaitokseen ja tontille 20831/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan pysäköintitaloon.

Tontti 20829/3 on tällä hetkellä ohjeellinen kaavatontti, jota ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 20829/3 pinta-ala on noin 2 321 m² ja osoite Atlantinkatu.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta on oheismateriaalina.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontin 20829/3 alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tontin maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut.

Ehdotetut myyntiperiaatteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



26.02.2019

Asiassa esitetään, että tontti 20829/3 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon toteutettava tontti myytäisiin varauspäätöksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta vähintään 1 500 euroa/k-m² ja tontille toteutettavien nk. kivi-jalkaliiketilojen osalta vähintään 525 euroa/k-m² 31.12.2020 asti. Kauppahintaa korotetaan 1.1.2021 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi kahden (2) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on ennen tontin hintaneuvottelujen aloittamista tilannut kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy ja GEM Valuation Oy) arviolausunnon tontin 20829/3 eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Esitetyt hinnat vastaavat kohteen arviolausuntojen mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa, kun huomioidaan saatujen arvioiden keskiarvo ja arviointitarkkuuden vaihteluvälit.

Kauppahintaa ei perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla olisi oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Esityksen mukaan tontin 20829/3 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon toteutettavan tontin kauppahinta tulisi olemaan vähintään noin 8,6 milj. euroa. Esitys vastaa saavutettua neuvottelutulosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Myyntiperiaatteet

Oheismateriaali

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Maka/Make/Berlin
Kanslia/Taso/Säntti
Kanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve



26.02.2019

§ 99

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin varaamiseksi Y-Säätiölle kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä tuetun asumisen asumisyksikön suunnittelua varten (Suutarila, tontti 40049/14)

HEL 2018-009887 T 10 01 01 00

Siltakyläntie 11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Y-säätiö sr:lle (Y-tunnus 0623680-7) varataan Suutarilasta tontti kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä tuetun asumisen asumisyksikön suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen tontti 40094/14 (YS, pinta-ala 6159 m², rakennusoikeus 2400 k-m², osoite Siltakyläntie 11)
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksen saaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1



Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suoja-Pirtti ry:n hoitokoti Sillanpirtti, joka on päihdehuollon kuntouttava asumispalvelu, on vuokralla toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella tontilla 40094/14 Suutarilassa. Rakennuksen omistaa kaupunki. Tilat ovat huonossa kunnossa, eikä kaupungilla ole intressiä kunnostaa niitä. Kaupungin näkökulmasta hanke on kuitenkin alueellisen palvelurakenteen säilymisen kannalta kannatettava ja toiminnan jatkumista halutaan edistää.

Y-Säätiö on tarjoutunut toteuttamaan yhdessä Suoja-Pirtti ry:n kanssa Sillanpirtin toiminnan jatkumiseen tähtäävän hankkeen, jossa tontille rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa Sillanpirtille uudisrakennus. Toisessa vaiheessa, asemakaavamuutoksen tultua voimaan, vanha rakennus puretaan tontilta ja tontille toteutetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja sekä mahdollinen asumispalveluiden lisäosa. Suunnitelma mahdollistaa samanaikaisesti tilojen uusimisen sekä Sillanpirtin toiminnan jatkumisen keskeytyksettä. Tontin 40094/14 varaamista esitetään Y-Säätiölle hankkeen toteuttamiseksi eli Sillanpirtin asumisyksikön sekä valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten kumppanuuskaavoituksella.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunki omistaa rakennuksen ja tontin, joka on vuokrattu sisäisesti kaupunkiympäristötoimialalla. Alueella on voimassa vuonna 1988 voimaantullut asemakaava nro 9419, jonka mukaan tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Rakennusoikeus on 2 400 k-m². Asemakaavakartta oheismateriaalissa.

Tiloissa toimii tällä hetkellä toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella Suoja-Pirtti ry:n hoitokoti Sillanpirtti, joka on 49-paikkainen päihdehuollon kuntouttava asumispalvelu. Henkilöstöä on 0,1 asukasta kohti. Asumiseen kuuluu ruoka- ja harrastuspalveluja.

Tilat ovat huonossa kunnossa eikä kaupungilla ole intressiä kunnostaa niitä. Toimintaa halutaan kuitenkin jatkaa keskeytyksettä nykyisellä paikalla.

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Y-säätiö pyytää tontin varaamista hankkeen suunnittelua varten. Säätiön tarkoituksena on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja vähentää asunnottomuutta. Y-Säätiö-konserni on Suomen neljänneksi suurin vuokra-asuntojen tarjoaja. Säätiön toiminta on yleishyödyllistä. Konsernin liikevaihto vuonna 2017 oli noin 127 miljoonaa euroa.

Tontilla on tilaa hieman nykyistä pienemmälle uudisrakennukselle, joka voidaan sijoittaa niin, että toiminta jatkuu keskeytyttä nykyisissä tiloissa rakentamisen ajan. Uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen vanhat tilat puretaan. Tontin käyttöä voidaan tehostaa rakentamalla toisessa vaiheessa vanhan rakennuksen tilalle asuinkerrostalo, mikä edellyttää asemakaavan muutosta.

Kohde on tarkoitus toteuttaa tuetun asumisen hankkeena, jossa tarjotaan 'asunto ensin' -periaatteella toimivia, vuokrasopimukseen perustuvia asumispalveluja asunnottomille. Asukkaat ovat oikeutettuja Kelan maksamaan asumistukeen. Laitospainotteinen hoitokoti korvataan koti- ja avopainotteisella asumis- ja palveluratkaisulla, jossa tuetaan asukkaan pyrkimystä päihteettömyyteen. Osalle nykyisen hoitokodin asukkaista osoitetaan kaupungin kanssa asuin- ja hoitopaikka, joka tarjoaa ympärivuorokautisia palveluja.

Toteutus tapahtuu kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen uudisrakennukseen tulisi 31 asukapaikkaa ja toisessa vaiheessa on mahdollista tehdä 10 paikkaa lisää. Näiden osalta hanke rahoitetaan Aran pitkäaikaisella korkotukilainalla sekä erityisryhmien investointiavustuksella. Ensimmäisen vaiheen ajan nykyiset tilat toimivat väistötiloina, jonka jälkeen ne puretaan. Toisessa vaiheessa tontille toteutetaan lisäksi Aran pitkäaikaisella korkotukilainalla valtion tukemia vuokra-asuntoja (1300-1500 k-m²).

Toiminta sopii alueelle

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus näkee, että tontille sijoittuva uudisrakennus on maankäytön näkökulmasta kaupungin strategian mukaista, hankkeella edistetään toimivaa ja kaikille suunnatun kaupunkiympäristön toteutumista. Suunniteltu uudisrakennus ei tule vaikeuttamaan tulevaa asemakaavoitusta. Hanke on alueellisen palvelurakenteen säilymisen kannalta kannatettava. Päihdehuollon ja asunnottomien asuntoyksikölle uuden sijainnin löytäminen alueelta voi olla haastavaa ja se saattaa saada suurtakin vastustusta. Päihdekuntoutujien asumista tontilla on sijainnut jo 1970 luvusta lähtien ja toiminta on vakiintunut alueelle.

Rakennusten ja yleisten alueiden palvelukokonaisuus puoltaa hanketta sekä palvelutilaverkon että rakennuksesta luopumisen osalta.



26.02.2019

Varaus ja varausehdot

Varaus on perusteltu ja se toteuttaa kaupungin strategiaa maankäytön näkökulmasta. Kaupungin eri tahoilla on yhteinen tahtotila turvata kyseisen toiminnan jatkuminen. Lisäksi varaus edistää asuntotuotantotoitteiden toteutumista. Y-Säätiö toimii nykyisen vuokralaisen yhteistyökumppanina ja mahdollistaa siten päihdehuollon kuntouttavan asumispalvelutoiminnan jatkumisen alueella. Varauksensaaja vastaa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkukustannuksista.

Erityisten varausehtojen mukaan hanke tulee suunnitella ja toteuttaa ARA-hankkeena. Varausaikana neuvotellaan ja sovitaan menettelytapa ja periaatteet kaupungin omistaman rakennuksen luovuttamiseksi ja purkamiseksi. Muutoin noudatetaan yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksen saaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Rya/Roha/Raveala
Palu/Aspa/Liski, Tapana
Maka/Aska/Varkemaa, Roberts
Maka/Make/Pasuri, Haapamäki
Kanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve



§ 100

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Emma Karin ym. valtuustoaloitteesta koskien Helsingin niittyverkoston laajentamista

HEL 2018-012503 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin niittyverkoston kehittämishanke käynnistyy kaupunkiympäristön toimialalla vuoden 2020 aikana.

Helsingin kaupunkistrategiassa linjataan kaupungin tavoitteeksi luonnon monimuotoisuuden lisääminen. Huomattava osa Helsingin eliölajiston, erityisesti selkärangattomien ja putkilokasvien monimuotoisuudesta keskittyy avoimiin ja puoliavoimiin kulttuuriympäristöihin. Aloitteessa edellytetään, että kaupunki kartoittaa ne avoimet alueet, jotka on mahdollista muuttaa niityiksi ja siten lisätä kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

Avointen alueiden kartoitustyötä on tehty kaupungin toimesta useaan otteeseen 1990-luvulta lähtien. Kaupungin tavoitteena on ollut kaupunkiympäristön luonnon monimuotoisuuden lisääminen, avointen alueiden säilyttäminen, niittyjen lisääminen, kulttuurimaisemien vaaliminen ja asukkaiden virkistysmahdollisuuksien parantaminen. Hoidon piiriin otettujen niittyjen pinta-ala on kasvanut vuosittain. Monimuotoisuudeltaan arvokkaimmat keto- ja niittyalueet on tunnistettu, niille on laadittu hoitosuunnitelmat ja niiden säännöllinen hoito on aloitettu.

Kaupungin tiivistyessä osa olemassa olevista niittyalueista tulee häviämään rakentamisen tieltä, mutta uusia niittyalueita voidaan luoda sopiviin kohteisiin viherrakentamisen keinoin. Tiivistyvä kaupunki asettaa viherverkostolle kasvavia vaatimuksia käytettävyyden ja käytön kestävyuden suhteen, mikä vaikuttaa niittyjen määrän lisäämiseen. Verkostotarkastelulla voidaan tunnistaa kaupunkialueen avoimet alueet ja niiden muodostama niittyverkosto, verkoston merkittävät osat sekä niittyjen väliset toimivat ja kehitettävät yhteydet.

Helsingin niittyjen nykytila

Kaupunki on tietoisesti lisännyt avointen, niittymäisten alueiden määrää 1990-luvun alusta alkaen. Silloin hoidon piirissä olevien niittyjen pinta-ala oli noin 100 hehtaaria. Umpeenkasvaneita entisiä peltoja ja laidunalueita, villiintyneitä pihapiirejä, pensoittuneita rantaniittyjä ja vähäkäyt-



töisiä nurmialueita kartoitettiin ja otettiin hoidon piiriin. Vuosina 2005 - 2006 tehtiin uusi avointen alueiden kartoitus, jonka myötä saatiin niittyjen määrää edelleen lisättyä ja niiden ylläpitoa kehitettyä. Niityt lisättiin kaupungin yleisten alueiden rekisteriin, vuosittainen hoito määriteltiin ja ylläpidon tilauksiin sisällytettiin niittyjen säännöllinen hoito. Ilman säännöllistä, vuosittain toteutettavaa niittoa, ihmisen luomat niittyalueet eivät säily. Luonnonarvoiltaan merkittävillä niittyalueilla, niin sanotuilla arvoniityillä, laadittiin kohdekohtaiset hoitosuunnitelmat.

Helsingin kaupungin yleisten alueiden rekisterin mukaan niittymäisiä, kaupungin omistuksessa olevia alueita on Helsingissä noin 645 hehtaaria. Reilu 360 hehtaaria sisältää eri tavoin hoidettuja niittyalueita. Hoidon piirissä olevista niityistä suurin osa on vanhoja peltoja, mitkä on viljelytoiminnan loputtua pidetty avoimena niittämällä tai vesomalla. Ne on luokiteltu maisemaniityiksi. Lisäksi niityiksi luokiteltuja erilaisia avoimia ja puoliavoimia ruoho- ja heinävaltaisia alueita on noin 270 hehtaaria. Hoidon piirissä olevien, luonnon monimuotoisuuden ja kulttuurihistorian kannalta arvokkaiden niittyjen pinta-ala on 33 hehtaaria. Kohteita on yhteensä 32. Arvoniityt täyttävät uhanalaisten perinnebiotooppien kriteerit lukuun ottamatta joillakin kohteilla olevia metsäisiä, kuluneita tai rehevöityneitä alueita. Arvoniityillä esiintyy myös uhanalaisia lajeja. Osalla kaupungin peltoalueista kasvatetaan monivuotisia nurmikasveja ja ne niitetään kerran vuodessa, jolloin ne ovat käytännössä maisemaniityjä.

Helsingin yleiskaavan yhteydessä laaditussa Kestävä viherrakenne -selvityksessä esitettiin viheralueiden suuntaa-antavia tunnuslukuja karkaan elinympäristöjaottelun mukaan. Helsingin niittyjen pinta-ala oli selvityksen mukaan noin 700 hehtaaria ja avonurmien 413 hehtaaria. Selvityksessä avonurmiksi luokiteltiin kokonaan tai lähes kokonaan puuttomat alueet, jotka on nurmetettu. Luvuissa ei ole mukana Östersundomin aluetta.

Hoidon piirissä olevien niittymäisten alueiden lisäksi kaupungissa on luonnostaan avoimena pysyviä luonnonniittyjä, joiden määrää ei tarkkaan tunneta. Luonnonniittyihin sisältyy muun muassa kosteita ranta- ja tulvaniittyjä, kuivia kallioketoja sekä merenrantaniittyjä. Suojelualueilla hoidon piirissä on esimerkiksi Vanhankaupunginlahden lintuvesi Natura 2000 -alueella sijaitseva laaja, noin 20 hehtaarin suuruinen merenrantaniitty, jota hoidetaan laiduntamalla ja niittämällä. Helsingissä on lisäksi 16 kappaletta, yhteensä 5,2 hehtaaria, luontaisesti syntyneitä merenrantaniittyjä, jotka täyttävät luonnonsuojelulain 29 § mukaisen luontotyypin kriteerit. Kohteet on ELY-keskuksen päätöksellä rajattu, jolloin niitä ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.



Helsingin niittyverkosto osana uhanalaisten luontotyyppien suojelua

Niityt ovat uhanalaisimpia luontotyyppisiä, ja niiden vaalimisella Helsingissä on valtakunnallista merkitystä. 18.12.2018 julkaistiin uuden valtakunnallisen luontotyyppi-arvioinnin tulokset, joiden mukaan kaikki perinnebiotooppien luontotyyppit ovat Suomessa uhanalaisia.

Vuosina 2017 ja 2018 ympäristöpalvelut kartoitti Helsingin uhanalaisia luontotyyppisiä. Kartoituksessa on tähän mennessä rajattu 66 perinnebiotooppikohdetta, joiden yhteispinta-ala on 16,1 hehtaaria. Helsingin perinnebiotooppikohteet ovat tyypillisesti pienialaisia ja hajallaan kaupunkirakenteessa. Osa näistä kohteista on hoidon piirissä ja niille on laadittu kohdekohtainen hoitosuunnitelma (arvoniityt). Tavoitteena on, että hoitosuunnitelma tehdään tulevaisuudessa myös niille kohteille, jotka vaativat säännöllistä niittoa tai laidunnusta. Samalla käynnistetään niittyjen kunnostus- ja hoitotoimet.

Kartoitustyön tulosten perusteella on selvinnyt, että monet Helsingin saariston merenrantaniityt ovat kasvistoltaan rikkaita, monimuotoisia ja melko hyvin säilyneitä runsaasta virkistyskäytöstä huolimatta. Suurin uhka kohdistuu Itämeren hiekkarannat -luontotyyppiin kuuluville ranta-alueille, joiden kasvillisuus heikkenee ja häviää vähitellen kovan kulutuksen myötä. Kohteiden arvokkaan kasvillisuuden säilymistä voidaan parantaa kulkua ohjaamalla, vieraskasvien, kuten kurturuusukasvustojen, poistotoimilla ja tiedottamalla luontoarvoista.

Niittyverkoston kehittämiseksi on perusteita Helsingissä, koska kaupungissa jo on edustava arvoniittyverkosto. Arvoniittyjen hoito on tuottanut hyviä tuloksia: niittyjen kasvillisuus on monipuolistunut ja monien kohteiden pinta-alaa on saatu kasvatettua.

Helsingin niittyverkoston kehittäminen suunnittelussa

Niittyjen monimuotoisuutta voidaan edistää pitämällä huolta niittyjen hoidosta, säilyttämällä niittyjä ja luomalla edellytyksiä uusien niittyjen synnylle. Sen lisäksi tulee huolehtia siitä, että avoimet niittyalueet muodostavat toisiinsa kytkeytyneen niittyverkoston. Arvokkaimpien niitty-aikeiden lisäksi tarvitaan myös niitä tukevia ja täydentäviä niittymäisiä alueita.

Helsingin niittyverkostosta on tehty maisema-arkkitehtuurin diplomityö Aalto-yliopistoon 2017. Työ on lunastettu kaupungin käyttöön. Anni Mari Anttolan laatimassa työssä selvitettiin Helsingin niittyverkoston ekologisia, maisemallisia ja kulttuurisia ominaispiirteitä sekä kytkeytyneisyyttä paikkatieto- ja kartta-aineistojen avulla. Lisäksi työssä tutkittiin niittyverkoston merkitystä osana kaupungin viherrakennetta ja ihmisen elinympäristöä sekä niittyjen merkitystä ekosysteemipalvelujen tuottajana.



Työn tuloksena on hahmottunut kokonaiskuva Helsingin niittyverkostosta, niittyverkoston runko ja tärkeimmät aluekokonaisuudet. Helsingistä on tunnistettu 12 alueellisesti merkittävää niittyverkostokokonaisuutta mantereen alueelta ja kaksi saaristosta.

Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu -palvelu käynnistää Helsingin niittyverkoston kehittämishankkeen vuoden 2020 aikana yhteistyössä ympäristöpalveluiden kanssa. Työssä hyödynnetään Anttolan diplomityön tuottamaa aineistoa Helsingin niittyverkostosta ja työstetään sen pohjalta paikkatietoaineistoa kaupungin omaan paikkatietopalveluun. Niittyihin liittyvä tieto kootaan yhteen, lisätään niittyjen suunnittelun ja ylläpidon ohjeistusta sekä tietoa niittyjen merkityksestä. Tavoitteena on selkeyttää kokonaiskuva Helsingin niittyverkostosta, verkoston säilymisen edellytyksistä ja keinoista sen kehittämiseksi. Aluesuunnitelmien yhteydessä tarkastellaan vesialueista muodostuvan siniverkoston ja metsä- ja puustoisien verkoston ohella myös niittyverkostoa. Alueellisen niittyverkoston tarkastelu tuottaa tietoa niittyverkoston keskeisistä osista ja yhteyksistä sekä yhteyksien puutteista ja ongelmakohtista sekä tuo lähtötietoa maankäytön suunnitteluun ja avointen alueiden ylläpidon kehittämiseen. Lisäksi kartoitetaan uusia, niityksi muutettavia alueita. Tarvittaessa voidaan myös muuttaa hoitoa, jolloin saadaan lisättyä niittyjen määrää.

Rakentamisen keinot uusniittyjen aikaansaamiseksi

Olemassa olevien niittyjen lisäksi uusia niittyjä syntyy uusiin puistokohteisiin, jos kohteessa on niityille sopivat olosuhteet ja niittyjen suunnittelussa hyödynnetään asiantuntemusta. Uusniityt sekä rakentamisen ja niittymäisten istutusten seurauksena syntyneet tekoniityt eivät korvaa perinnebiotooppeja, mutta täydentävät hyvin niittyverkostoa.

Helsingin kaupungin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämissuunnitelman mukaan kierrätysmaita tulee pyrkiä hyödyntämään kaikissa rakentamiskohteissa. Helsinkiin on rakennettu useita puistoalueita, joissa puistojen keskeisinä elementteinä ovat erilaiset luonnonmukaiset niittyalueet, esimerkkeinä Alakivenpuisto ja Ida Aalberginpuisto. Niittyjen kasvillisuus on peräisin kohteeseen siirrettyjen pintamaiden siemenpankista sekä täydentävistä kylvöistä ja istutuksista. Kasvillisuus koostuu pääosin luonnonkasveista ja niitä täydentävistä koristekasveista. Itä-Helsingin laajin ja merkittävin hoidettu niittykohte on entiselle kaatopaikalle ja maantäyttöalueelle rakentunut Vuosaarenhuippu. Laaja, luontoarvoiltaan rikas, erilaisia niitty- ja pensaikkoalueita sisältävä virkistysalue on kokonaan ihmisen rakentama ja ylläpitämä. Kierrätysmaita voidaan hyödyntää myös kadunrakennuskohteissa, jolloin ravinneköyhiä maita hyödynnettäessä luodaan niittymäisiä piennarniittyalueita nurmikoiden sijaan.



26.02.2019

Uusia niittyjen perustamiseen sopivia kohteita ovat myös muun muassa rakennusten ja rakenteiden katot, joissa olosuhteet ovat usein suotuisat erilaisille kuiville ja paahteisuutta suosiville keto- ja niittykasveille. Luonnonmukaisten hulevesiaiheiden suunnittelussa voidaan hyödyntää kosteikko- ja rantakasveja, joilla luodaan tulvaniittyjen kaltaisia biotooppeja. Purojen varsilla niittymäiset suojavyöhykkeet estävät ravinnehuuhtoumia. Varsinkin korkeat ruohovartist kasvit yhdessä rantapuuston kanssa varjostavat puroa ja antavat suojaa kalanpoikasille ja muulle puroeliöstölle. Niityillä voi olla myös puu- ja pensasryhmiä monimuotoisuuden lisäämiseksi. Hakamaat ja niittymäiset reunavyöhykkeet avoimen ja metsäisen alueen rajalla ovat usein monimuotoisuudeltaan parhaita alueita

Ylläpidon keinot niittyjen monipuolistamiseksi

Niittyjen, erityisesti ihmisen työn tuloksena syntyneiden perinnebiotooppien, säilyminen ja monimuotoisuuden ylläpitäminen vaatii hoitoa. Niittyjen hoitoa on ohjeistettu muun muassa laatimalla Helsingin kaupungin luonnonhoidon työohje niityille ja maisemapelloille. Luonnonmonimuotoisuuden huomioiminen on tärkeässä roolissa niittyjä hoidettaessa. Työohjeessa opastetaan muun muassa arvokohteiden tunnistamiseen ja hoitoon, eläimistön huomioimiseen suunnittelussa ja hoitotöissä, haitallisten vieraskasvien torjuntaan niityillä sekä muinaisjäännösten, kuten linnoituslaitteiden, kasvillisuuden hoitoon.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi
Hanna Seitapuro, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 32062
hanna.seitapuro(a)hel.fi
Päivi Islander, projektipäällikkö, puhelin: 310 38649
paivi.islander(a)hel.fi

Liitteet

1 Emma Karin valtuustoaloite Helsingin niittyverkoston laajentamisesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Valtuustoaloite

Valtuutettu Emma Kari ja 23 muuta valtuutettua ovat tehneet 28.11.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Niittyjen lajistoon kuuluu useita uhanalaisia lajeja, ja erityisesti pölyttäjähyönteisten vähentyminen on huolestuttava ilmiö maailmanlaajuisesti. Kaupunkialueiden niittyjen roolia luonnon monimuotoisuuden ja ekosysteemipalveluiden ylläpitäjänä on siten alettu pitää yhä tärkeämpänä.

Niityillä on usein erittäin monipuolinen lajisto ja ne sitovat ravinteita toimien vesistöihin valuvien pintavesien luontaisena suodattajana. Helsingin uudessa yleiskaavassa ja sen valmistelutyöhön liittyvässä kaupunkiekologisessä tutkimusraportissa "Helsingin kestävä viherrakenne" nostettiin esiin kehittää niittyverkostoa.

Helsingissä on monipuolinen niittyjen ja muiden avointen biotooppien verkosto, joka sisältää monia luonnoltaan ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan ainutlaatuisia kohteita. Niittyverkoston kehittämisessä tärkeää on niittyjen säilyminen ja kytkeytyneisyyden turvaaminen. Samalla tulee myös pyrkiä niittyverkoston laajentamiseen ja monipuolistamiseen koko kaupungin alueella.

Niittyjä on syntynyt luonnostaan meren- ja joenvarsille sekä ihmisen toiminnan tuloksena varsinaiset perinnebiotooppeina. Noin 90 prosenttia perinnebiotooppien luontotyypeistä on luokiteltu joko äärimmäisen tai erittäin uhanalaisiksi. Suomen lajien uhanalaisarvioinnin mukaan maamme uhanalaisista lajeista 31 prosenttia eli elää ensisijaisesti perinnebiotoopeilla.

Helsingin valtuustrategiassa linjataan kaupungin tavoitteeksi luonnon monimuotoisuuden lisääminen. Niityt voivat olla tässä keskeisessä roolissa. Niittyjen monimuotoisuutta ja määrää voitaisiin kasvattaa nurmikoiden tai muiden vähälajisten avointen alueiden korvaamisella niitymäisellä kasvistolla.

Me allekirjoittaneet edellytämme, että Helsinki ryhtyy toimiin kartoittaakseen ne avoimet alueet, jotka on mahdollista muuttaa niityiksi. Tavoitteena on kasvattaa niittyjen määrää ja lisätä kaupunkiluonnon monimuotoisuutta."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.02.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



26.02.2019

Mikko Aho

Lisätiedot

Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija: 310 38540

tuuli.ylikotila(a)hel.fi

Hanna Seitapuro, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 32062

hanna.seitapuro(a)hel.fi

Päivi Islander, projektipäällikkö, puhelin: 310 38649

paivi.islander(a)hel.fi

Liitteet

1 Emma Karin valtuustoaloite Helsingin niittyverkoston laajentamisesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 101

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Alviina Alametsän toivomusponnosta Puistolan aseman viihtyisyyden lisäämiseksi

HEL 2018-011761 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta näkee lähijunien asemanseutujen kehittämisen hyvin tärkeänä. Helsingin uudessa yleiskaavassa ja sen toteutamisohjelmassa asemanseutujen kehittäminen on nostettu vahvasti esiin niin metrovyöhykkeen kuin junaratojenkin osalta. Asemaympäristöt ovat tulevaisuudessa yhä tärkeämmässä roolissa siirryttäessä kohti verkostokaupunkia, jolloin raide- ja pikaraitiotieverkoston solmukohdistta muodostuu merkittäviä keskusta-alueita.

Nykyinen Väylävirasto hallinnoi pääradan asemanseutuja ja Helsingin kaupungin liikennelaitos Vantaankosken radan asemia Helsingissä. Kaupunki tekee aktiivista yhteistyötä HKL:n kanssa Pohjois-Haagassa, Kannelmäessä ja Malminkartanossa. Tavoitteena on parantaa asemien elinvoimaisuutta julkista tilaa, täydennysrakentamista ja palveluita kehittämällä. HKL:n teettämä raportti omien rautatieasemiensa kaupallisesta kehittämispotentiaalista on valmistunut tammikuussa 2019.

Pääradan asemanseuduilla on käynnissä asemakaavahankkeita, joilla pyritään asemien ja niiden lähiympäristöjen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Puistolan asemanseudulla on meneillään täydennysrakentamiseen, palvelutilojen monipuolistamiseen ja ympäristön parantamiseen keskittyvä kehityshanke. Tapanilan aseman eteläpuoliseen teollisuuskortteliin tutkitaan asuntovaltaista täydennysrakentamista sekä radan itäpuolella edistetään pyöräilybaanan toteuttamista ja täydennysrakentamista. Malmilla on meneillään laaja visiotyö, joka tähtää keskuksen täydennysrakentamiseen ja uudistamiseen sekä olemassa olevan ympäristön elävöittämiseen. Pukinmäen aseman ympäristöön suunnitellaan asuntoja ja liiketilaa palveluille. Oulunkylän asemanseudulle suunnitellaan täydennysrakentamista pääradan molemmin puolin. Tuusulanväylän ja Käpylän aseman ympäristöön suunnitellaan uutta kaupunginosaa noin 20 000 asukkaalle.

Käynnissä olevassa HSY:n vetämässä nelivuotisessa, vähähiilistä liiketoimintaa kehitettävässä Fiksu Assa -hankkeessa tähdätään konkreettisiin toimenpiteisiin asemanseutujen kehittämiseksi. Hankkeessa on



mukana useita asemanseutujen kehittämiseen keskittyviä tahoja mukaan lukien Helsingin kaupunki ja nykyinen Väylävirasto. Helsingissä pilottiasemana ovat Oulunkylä ja Malmi.

Päämääränä on, että kehityshankkeilla on merkittävä vaikutus pääradan asemakeskusten elinvoimaisuuteen, palveluiden kehitykselle sekä ympäristön laatutason nostolle. Hankkeiden kautta mahdollistetaan uutta rakennuskantaa ja tuetaan palveluiden monipuolistumista sekä tätä kautta lisätään myös asemien käyttäjämääriä. Läsnäolon lisääminen asemilla on hyvä keino parantaa myös turvallisuuden kokemusta ja sosiaalista kontrollia. Hankkeiden yhteydessä tehdään yhteistyötä nykyisen Väyläviraston kanssa. Laajempien rakenteellisten muutostöiden käynnistäminen yleisillä alueilla ei kuitenkaan nähdä tässä vaiheessa perustelluksi asemakaavoituksen ollessa kesken.

Aloitteessa esitetään, että Helsingin kaupunki selvittää mahdollisuuksia yhdessä Liikenneviraston, eli nykyisen Väyläviraston, kanssa toteuttaa kokonaisvaltaisia toimenpiteitä lähijunien asemanseutujen kehittämiseksi, kuten yleiskaavan toteuttamishjelmassa on linjattu. Lähijunien asemanseutujen kehittäminen edellyttää vahvaa yhteistyötä ja tahtotilaa kaikilta osapuolilta. Panostusta tarvitaan erityisesti Väyläviraston ja VR:n osalta, joiden hallinnassa suurin osa pääradan lähijuna-asemista ja asemarakennuksista on. Vuoden 2019 alusta valtio on perustanut Senaatin asema-alueet tytäryhtiön, johon kootaan Senaatti-Kiinteistöjen, VR:N ja Väyläviraston omistamia maita ja kiinteistöjä. Tämän uskotaan merkittävästi vahvistavan yhteistyötä asemanseutujen kehittämisessä jatkossa.

Pääradan varren asemien omistajuuden hajanaisuuden vuoksi ylläpito ja määrätietoinen kehittäminen on haasteellista. Henkilöliikennepaikoilla Väylävirasto vastaa laitureista, kulkuyhteyksistä ja matkustajainformaatiosta. Suurimmat asemarakennukset ovat VR-Yhtymän omistuksessa. Helsingin kaupungille kuuluu asema-alueiden ylläpito kaupunkiympäristön toimialan vastuualueilla. Kaupunki ylläpitää asemaympäristöjä voimassa olevan katujen hoitoluokitusohjeistuksen mukaisesti. Asemien kulkuyhteydet sekä niihin liittyvät jalankulkureitit kuuluvat pääosin korkeimpaan ylläpitoluokkaan, mikä tarkoittaa sitä, että näkyvä roska ja lika poistetaan päivittäin ja katu pestään säännöllisesti. Esimerkiksi Puistolassa kaupunki puhdistaa kesäaikaisin aseman alikulun kaksi kertaa viikossa, kun taas raiteiden 3 ja 4 hissit ja portaat ovat Väyläviraston vastuulla. Yleisen ylläpidon lisäksi asemille tehdään kevyitä ylläpidollisia toimenpiteitä myös saadun asukaspalautteen ja kuntotason perusteella. Kaupunkiympäristön toimialan saamat asukaspalautteet käsitellään ja ne otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon yleisten alueiden kehityshankkeita suunniteltaessa. Ylläpidon niukkojen



26.02.2019

määrärahojen vuoksi merkittävimpien ja laajempien ylläpidollisten parannusten tekeminen on haasteellista.

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelussa seuraava pääradan varrelle käynnistyvä aluesuunnitelma sijoittuu Pukinmäen ja Malmin alueille. Työ käynnistyy vuoden 2019 aikana. Aluesuunnitelmassa tarkastellaan myös Pukinmäen ja Malmin asemanseudut sekä tehdään aktiivista yhteistyötä asukkaiden kanssa. Aluesuunnitelmassa esitetyt hankkeet pyritään viemään toteutukseen nykyisten investointi- ja ylläpitomäärärahojen puitteissa. Laajemmat koko pääradan asemaympäristöä koskevat yleisten alueiden kehittämishankkeet ja parantamistoimenpiteet edellyttävät pitkäjänteistä työtä.

Asukkaiden osallistumista kaupungin kehittämiseen lisätään myös osallistuvan budjetoinnin keinoin. Osallistuva budjetointi antaa asukkaille mahdollisuuden osallistua entistä aktiivisemmin oman asuinalueensa kehittämiseen. Yksi luonteva etenemistapa kevyempien toimenpiteiden edistämiseksi on osallistuvan budjetoinnin kautta. Käynnissä olevassa prosessissa on myös esitetty erilaisia ideoita pääradan asemansuutujen kohentamiseen.

Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan kanssa on keskusteltu yhteishankkeiden mahdollisuudesta. Tapulikaupunki ympäristöineen on yksi kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan avustusten painopistealueista vuosina 2019-2021. Kulttuurihankkeet edistävät osaltaan asemansuudun elävöittämistä. Keskusteluja yhteistyöstä jatketaan kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti: 09 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Alametsä Alviina, toivomusponsi, Kvsto 7.11.2018 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



26.02.2019

Toivomusponsi

Valtuutettu Alviina Alametsä on tehnyt 7.11.2018 seuraavan toivomusponnen:

Aloitteessa edellytetään, että Helsingin kaupunki selvittää mahdollisuuksia yhdessä Liikenneviraston, nykyisen Väyläviraston, kanssa toteuttaa kokonaisvaltaisesti toimenpiteitä lähijuna-asemien asemanseutujen kehittämiseksi, kuten yleiskaavan toteuttamisohjelmassa on linjattu. Kaupunkiympäristön toimialan toivotaan myös selvittävän mahdollisuuksia toteuttaa kevyempiä toimenpiteitä viihtyisyyden edistämiseksi Helsingin juna-asemien ympäristössä yhdessä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa sekä asukkaita kuunnellen, ennen aluesuunnitelmien päivitystä.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 26.2.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti: 09 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Alametsä Alviina, toivomusponsi, Kvsto 7.11.2018 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 102

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helen Oy:n Salmisaaren voimalaitoksen ympäristöluvan tarkistamisesta

HEL 2019-000778 T 11 01 00 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helen Oy:n Salmisaaren voimalaitoskokonaisuus vastaa merkittävästä osasta Helsingin energiantuotantoa ja on siksi tärkeä osa Helsingin energiahuoltojärjestelmää. Laitoksen tuotantoa on jatkuvasti kehitetty vastaamaan energian tarpeeseen sekä ympäristönsuojelullisiin vaatimuksiin ja energiapoliittisiin tavoitteisiin. Salmisaaren laitoksella on jo pitkään luotu edellytyksiä muun muassa kivihiilen käytön vähentämiseksi. Nykyisin Salmisaarella voidaan polttaa pellettiä peruskuormakattilassa kivihiilen ohella ja uudella lämpöä tuottavalla pellettikattilalla. Pelletin tai muun biomassan poltto on nopea tapa korvata ensi vaiheessa kivihiltä suuressa mittakaavassa. On kuitenkin tärkeää jatkossa edelleen kehittää energiantuotantoa monipuolisesti edistäen uusiutuvia ja vähäpäästöisiä tuotantomuotoja.

Helsingin kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Helen Oy on tarkastellut BAT-päätelmät kattavasti ja riittävällä tarkkuudella. Nykyisen ympäristölupaehtojen päästörajoja ei ole tarkastelun perusteella tarpeen muuttaa BAT-päätelmien takia peruskuormakattilan K1, pellettikattilan K6 ja apukattilan K8 osalta. Kattiloiden toiminnan voidaan katsoa vastaavan parasta käyttökelpoista tekniikkaa ja ympäristöluvan päästörajoja ei ole tarpeen siksi muuttaa.

Huippu- ja varakattilalle K7 on esitetty poikkeamista BAT-päästörajoista. Poikkeamista on lupahakemuksessa perusteltu ja arvioitu ympäristönsuojelulain BAT-poikkeamista koskevien määräysten mukaisesti. Kattilan käyttötunnit rajoitetaan nykyisen ympäristöluvan määräyksen mukaisesti enintään 1500 tuntiin vuosittain vuodesta 1.7.2020 alkaen ja kattilan käytön ennakoitaan loppuvan vuonna 2029 kivihiilen mahdollisen käyttökiellon myötä.

BAT-päästörajojen saavuttaminen edellyttäisi mittavia investointeja vanhaan kivihilikattilaan ja saavutettavat ympäristöhyödyt ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä. Investoinneilla ei saavutettaisi sellaisia hyötyjä, joilla olisi merkittävää vaikutusta paikallisiin olosuhteisiin, asukkaiden elinoloihin tai kaupungin kehittämisen edellytyksiin.



26.02.2019

Lautakunta puoltaa ympäristöluvan tarkistamista lupahakemuksen mukaisesti siten, että kattilat K1, K6 ja K8 BAT-tasoisina voivat toimia nykyisen ympäristöluvan päästöehdoilla. Kattilan K7 päästörajat on ympäristönsuojelulain 78 § mukaisesti arvioiden perusteltua pitää pääsääntöisesti nykyisten lupaehtojen mukaisina. Mikäli osoittautuu, että kattilaa K7 on tarpeen käyttää huomattavasti tässä lupahakemuksessa oletettua vuotta 2029 pidempään, on investointien hyöty-kustannustarkastelut syytä uusia ja päästörajat arvioida uudelleen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristölupahakemus 31.10.2018, Helen Oy
- 2 Salmisaaren voimalaitoksen BAT-vertailu
- 3 Salmisaari hakemus poikkeamiseksi BAT-päästötasoista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Salmisaaren voimalaitos

Salmisaaren voimalaitokseen kuuluu kaksi voimalaitosrakennusta A ja B. Laitoksella käytettävät kattilat, polttoainetehot ja pääpolttoaineet ovat seuraavat: peruskuormakattila K1 (506 MW, kivihiili ja puupelletti), huippu- ja varakattila K7 (185 MW, kivihiili), lämpökattila K6 (99 MW, puupelletti) ja apukattila K8 (8,24 MW, kevyt polttoöljy). Laitoskokonaisuuteen kuuluvat lisäksi kaksi kylmäkeskusta, kaksi lämpöakkuja, Tammasaaren polttoainesatama, maanalainen kivihiilivarasto, maanalaiset raskaan ja kevyen polttoöljyn varastot sekä toimisto-, korjaamo- ja varastotilat. Laitoksella tuotetaan sähköä, kaukolämpöä sekä kaukojäähdytystä.

Laitoksella on toiminnalleen voimassa olevat ympäristölainsäädännön ja kemikaalilainsäädännön mukaiset lupapäätökset. Edellisen ympäristölupahakemuksen jättämisen jälkeen (2013) laitos on saanut seuraavat ympäristölupia koskevat päätökset: toiminnan oleellinen muuttami-



nen ja lupamääräysten tarkistaminen (2014), toiminnan muutos ja uudet kattilat (2015), päätös ympäristölupapäätöstä koskevaan valitukseen (lupamääräykset 24 ja 25) HO (2016), päätös ympäristölupapäätöstä koskevaan valitukseen KHO (2017). Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes on vuosina 2013-2017 tehnyt päätökset laitoksen vaarallisten kemikaalien käytön muutoksesta, B-voimalaitoksen nestekaasujärjestelmän muutoksesta, pellettilämpökeskuksen rakentamisesta, polttoöljyn autolastauspaikan muutoksista sekä voimalaitoksen turvallisuus selvityksestä.

BAT-päätelmät

Euroopan komissio on tehnyt toimeenpanopäätöksen (2017/1442/EU) suurten polttolaitosten parhaita käytettävissä olevia tekniikoita (BAT) koskevista päätelmistä. Päätelmät julkaistiin 17.8.2017. Laitoksen ympäristölupa on tarkistettava, jos lupa ei vastaa voimassa olevia BAT-päätelmiä.

Helen Oy on tarkastellut toimintansa ja nykyisen ympäristölupansa lupamääräykset suhteessa BAT-päätelmiin. Yleiset päätelmät koskevat mm. johtamisjärjestelmää, toiminnan ja päästöjen tarkkailua, polton optimointia, häiriötilanteiden hallintaa ja tarkkailua, vedenkäytön ja jätevesipäästöjen vähentämistä, jätteen vähentämistä sekä melupäästöjen vähentämistä.

Kivihiilikattiloita (Salmisaareissa K1 ja K7) koskevat BAT-päätelmät polton optimoinnista, energiatehokkuustasoista, päästökomenttien kuten typen oksidien, hiilimonoksidin, rikinoksidien, vetykloridin, vetyfluoridin ja elohopean sekä hiukkasten päästöjen vähentämistekniikoista ja päästöistä ilmaan.

Biomassakattiloita (Salmisaareissa K6) koskevat päätelmät energiatehokkuudesta, typen oksidien ja hiilimonoksidin, rikinoksidien, vetykloridin ja vetyfluoridin, hiukkaspäästöjen ja elohopeapäästöjen vähentämistekniikoista ja päästöistä ilmaan.

Helen Oy on verrannut BAT-päätelmiä Salmisaaren laitoksen käytössä olevaan tekniikkaan ja ympäristölupamääräysten ehtoihin. Helen Oy esittää, että laitoksen toiminta on käyttöön oton ajankohdan huomioon ottaen BAT-päätelmien mukaista, lukuun ottamatta huippu- ja varakattilaa K7. Koska kattiloiden K1, K6 ja K8 katsotaan vastaavan jo nykyisellään parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa, lupahakemuksessa esitetään noudatettavaksi niille voimassaolevan ympäristöluvan päästörajoja.

Poikkeaminen BAT-päästörajoista



Helen Oy hakee kattilalle K7 poikkeamista BAT-päästörajoista rikki-dioksidin, typenoksidien ja hiukkasten päästöille. IE-direktiivin päästöraajat ovat kattilakohtaisesti rikkidioksidille 800 mg/m³n, typenoksideille 450 mg/m³n, ja hiukkasille 12 mg/m³n. BAT-päästötason mukaiset arvot olisivat rikkidioksidille 220 mg/m³n, typenoksideille 220 mg/m³n ja hiukkasille 20mg/m³n.

Kattilan K7 hiukkasten BAT-taso alittuu normaaliajotilanteessa, jossa savukaasut johdetaan kattilan K1 savukaasujen kanssa rikinpoistolaitoksen kautta B-voimalaitoksen savupiippuun. Jos K1 ei ole käytössä johdetaan savukaasut A-voimalaitoksen piippuun ilman rikinpoistoa.

Koska kattiloiden K1 ja K7 savukaasut kulkevat molempien käydessä yhteistä reittiä rikinpoistosta samaan savupiippuun, esitetään lisäksi, että kattilakohtaisista päästörajoista muodostetaan painottaen yhteinen samanaikaisen käytön päästöarvo, joka on rikkidioksidille 309 mg/m³n ja hiukkasille 14 mg/m³n. Kattilan K1 oma päästöraja rikkidioksidille on 130 mg/m³n ja hiukkasille 12 mg/m³n.

Päästörajoista poikkeaminen on mahdollista ympäristönsuojelulain 78 § määritellyin edellytyksin. Poikkeamisen edellytyksissä tulee aina arvioida ja verrata BAT-päästötason saavuttamisen kustannukset saavutettaviin laskennallisiin ympäristöhyötyihin. Lisäksi tulee ottaa huomioon paikalliset olosuhteet sekä ympäristön laatuvaatimukset.

Helen on tarkastellut tekniset mahdollisuudet saattaa kattilan K7 päästöt BAT-tasolle. Bat-päästötaso typenoksideille voitaisiin saavuttaa järjestelmällä, johon kuuluvat uudet low Nox –polttimilla, modifioimalla ilmajärjestelmää ja asentamalla urearuiskutuspuhdistinjärjestelmä. Rikkidioksidin BAT-taso arvioidaan mahdolliseksi saavuttaa kalkkipohjaisella savukaasunpuhdistuksella ja uudella sähkösuodattimella. Typenpoiston lisäkustannukset ovat noin 7,3 miljoonaa euroa ja rikinpoiston lisäkustannukset noin 11,8 miljoonaa euroa. Ympäristöhyötyjen arvoksi lasketaan 1,3 miljoonaa euroa typenoksideille ja rikkidioksidille 5,2 miljoonaa euroa laitoksen arvioidulle käyttöajalle, jonka oletetaan päättyvän 2029 mahdollisen kivihiilen käyttökiellon myötä. Kustannus-hyötYTarkasteluiden perusteella kustannukset ovat merkittävästi saavutettavia hyötyjä suuremmat.

Kattilan K7 päästöjen vaikutus paikalliseen ilmanlaatuun arvioidaan poikkeamishakemuksessa vähäiseksi. Helsingin pitkäaikaisen ilmanlaatatarkkailun perusteella energiatuotannon päästöjen vaikutus on arvioitu pieneksi. Pääkaupunkiseudun päästöjen leviämismalliselvityksen perusteella koko pääkaupunkiseudun energiatuotannon typenoksidien päästöt olivat korkeimmillaan 1 % vuosiraja-arvosta ja alle 5 % vuoro-kausiohje-arvosta. Rikkidioksidipäästöt olivat noin 3,5, % ilmanlaadun



26.02.2019

vuosiraja-arvosta ja Helsingin kantakaupungissa 5-10 % vuorokausiohje-
arvosta.

Kattilan K7 päästötason pudottaminen IED-tasosta BAT-tasolle arvioi-
daan ilmanlaadun paranemisen ja pitoisuuksien pienenemisen kannalta
vaikutuksiltaan marginaaliseksi.

Lausuntopyyntö

Helen Oy:n ympäristölupahakemus Salmisaaren voimalaitoksen lu-
paehtojen tarkistamisesta suurten polttolaitosten BAT-päätelmien vuok-
si on vireillä Etelä-Suomen aluehallintovirastossa.

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan lausun-
toa Helen Oy:n ympäristölupahakemuksesta 19.2.2019 mennessä.
Lausunnonle on saatu lisääikaa siten, että se voidaan käsitellä kaupun-
kiympäristölautakunnan kokouksessa 26.2.2019.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristölupahakemus 31.10.2018, Helen Oy
- 2 Salmisaaren voimalaitoksen BAT-vertailu
- 3 Salmisaari hakemus poikkeamiseksi BAT-päästötasoista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 103

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Terhi Peltokorven ym. valtuustoaloitteesta koskien il- mastovaikutusten arvioinnin käyttöönottamista päätöksenteossa

HEL 2018-011681 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmassa on kiinnitetty huomiota vaikutusten arvioinnin tarpeellisuuteen. Ohjelmaan sisältyvää toimenpidettä "Ilmastovaikutusten arvioinnin työkalun kehittäminen" on aloitettu jo tekemään yhdessä Suomen ympäristökeskuksen, Ympäristöministeriön ja kuutoskaupunkien kanssa. Esiselvitys valmistuu kesäkuussa 2019. Vaikutusarviointi kytketään osaksi valmisteilla olevaa toimenpideohjelman seurantatyökalua.

Sään ja ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit Helsingissä arvioitiin vuonna 2017. Työn toteutti Ilmatieteen laitos yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Raportissa esitetään sää- ja ilmatoriskiarvio koko kaupungin tasolla. HSY toteutti ilmastolähtöisen sosiaalisen haavoittuvuuden kartoituksen pääkaupunkiseudulle vuonna 2015. Työssä selvitettiin pääkaupunkiseudun asukkaiden ja yhteisöjen sosiaalista haavoittuvuutta tulville ja helteille.

Helsingin ilmastonmuutokseen sopeutumisen linjaukset 2017-2025 on valmisteltu. Kaupunkiympäristölautakunta päätti kokouksessaan 5.2.2019 esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy linjaukset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jari Viinanen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31519
jari.viinanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Terhi Peltokorpi Aloite Kvsto 07112018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
https://www.hel.fi/

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Terhi Peltokorpi on tehnyt 7.11.2018 seuraavan aloitteen, että Helsinki ottaa käyttöön päätöksenteossa ilmastonvaikutusten arvioinnin. Aloitteessa todetaan muun muassa, että

"Kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaan "Helsinki ottaa vastuunsa ilmastonmuutoksen torjunnassa vakavasti ja torjuu ilmastonmuutosta kunnianhimoisesti. Helsinki asettaa tavoitteeksi 60 prosentin päästövähennystavoitteen vuodelle 2030 ja aikaistaa hiilineutraalisuustavoitteen vuodesta 2050 vuoteen 2035."

Kaupunkien merkitys kestäväen kehityksen ja hyvinvoinnin rakentamisessa on erittäin tärkeä. Kaupunkien on kannettava vastuuta nykyistä enemmän myös ilmastonmuutoksen torjunnassa. Puheiden sijaan on ryhdyttävä määrätietoisesti tekoihin. Useimmilla poliittisilla päätöksillä on myös ilmastonmuutosta hillitseviä tai kiihdyttäviä vaikutuksia, mutta nämä vaikutukset jäävät vielä liian usein huomaamatta."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.3.2019 mennessä.

Ilmastotoimenpiteiden seuranta

Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmassa on seurannalle varattu oma lukunsa, jossa määritellään, että toimenpideohjelmaa toteutetaan ja seurataan avoimen päätöksentekokäytännön mukaisesti. Toimenpideohjelmassa esitetään, että kaupunkiin perustetaan ohjausryhmä vastaamaan ilmastoasioiden ja ympäristöjohtamisen toteutumisesta. Ryhmä raportoi myös Helsingin ilmastonmuutokseensopeutumisen linjausten toteutumisesta. Hiilineutraali Helsinki ohjelman laadinnassa hyödynnettyä avoimuusperiaatetta on tarkoitus jatkaa myös toimeenpanovaiheessa ja perustettava ohjausryhmä vastaa seurantatiedon sekä palautteen ja ideoiden hyödyntämisestä toimenpideohjelman päivittäisessä. Toimenpideohjelman keskeisin seurantanavana on ympäristöraportti. HSY laskee pääkaupunkiseudun ja Helsingin kasvihuonekaasupäästöt vuosittain. Kasvihuonekaasupäästöt ovat Helsingin alueella vähentyneet 24% (kokonaispäästöt) ja asukaskohtaiset päästöt 42% lähivuodesta 1990.

Hiilineutraali Helsinki toimenpideohjelman seurantaan kehitetään työkalua, josta kuka tahansa kiinnostunut voi seurata toimenpiteiden etene-



mistä ja sen vaikutuksia toimenpidekohtaisesti. Poliittiset päättäjät voivat käyttää seurantatyökalua hyödyksi arvioidessaan, vähenevätkö päästöt sovitulla tavalla tai miten toimintaa kannattaisi suunnata paremmin. Työkalua voidaan käyttää myös muiden ohjelmien kuten sopeutumisen linjausten seurantaan.

Kaupunkien ilmastotoimenpiteiden vaikutusarviointityökalu - Esitutkimus (KILTOVA) käynnistyi vuonna 2018. Helsinki on ollut tässä aloitteellinen. Työhön osallistuu ja sitä rahoittavat Helsingin, Espoon, Vantaan, Turun, Tampereen ja Oulun kaupungit, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus. Vaikutusarvioinnilla selvitetään hillinnän toimenpiteiden vaikutuksia muun muassa kustannuksiin ja rahallisiin hyötyihin, työllisyyteen, terveydelle haitallisiin päästöihin (hiukkaset, typen oksidit), meluun ja sosioekonomisesti.

Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen

Helsingin kaupungin ilmastotyöryhmä laati vuoden 2017 alussa valtuuston strategian valmistelua varten esityksen Helsingin ilmastonmuutokseen sopeutumisen linjauksiksi 2017-2025, jotka ympäristölautakunta hyväksyi osaltaan 16.5.2017. Sopeutuslinjauksilla kaupunki pyrkii vähentämään ilmastonmuutoksen haitallisia seurauksia yhteiskunnan toimintakykyyn, talouteen, luontoon ja ihmisten arkipäivään sekä hyödyntämään muuttuvan ilmaston aiheuttamia mahdollisia etuja. Sopeutumisen linjaukset päivitettiin syksyllä 2018 Päivityksessä on otettu huomioon toimenpiteiden tilanne, kaupungin muuttunut organisaatio sekä uusi strategia ja alkuvuonna 2018 valmistuneen Helsingin ilmatoriskiarvioinnin tulokset ja uusien saatavilla ollut ilmastonmuutos-tieto.

Ilmatieteen laitos laati yhdessä kaupungin asiantuntijoiden kanssa Helsingin ilmatoriskien kartoituksen (2018). Työssä koottiin yhteen tuorein tutkimustieto ja kaupungin asiantuntijoiden näkemykset Helsinkiin vaikuttavista keskeisimmistä säähän ja ilmastonmuutokseen liittyvistä riskeistä. Työstä koottu raportti esittää sää- ja ilmatoriskiarvion koko kaupungin tasolla ja se tarjoaa perustietoa kaupungin suunnittelun tarpeisiin sekä tarkempien tietotarpeiden määrittelyyn ja riskianalyyysien tekoon. HSY toteutti yhdessä Manchesterin ja Cardiffin yliopiston tutkijoiden kanssa ilmastolähtöisen sosiaalisen haavoittuvuuden kartoituksen vuonna 2015. Työn tuloksena syntyi raportti ja paikkatietopohjaiset indikaattorit, jotka kuvaavat ihmisten ja ihmisryhmien haavoittuvuutta tulville ja helteille. Työ tarjoaa perustietoja ja pohja-aineiston sosiaalisesta haavoittuvuudesta Helsingin alueella. Aineiston päivittäminen ja kehittäminen mm. lisäämällä tarkasteluun indikaattoreita sekä ilmastonmuu-



tosta kuvaavia skenaarioita tuottaisivat lisätietoa sosiaalisesta haavoittuvuudesta ja sen muutoksista kaupungissa.

Kansainväliset ilmastoaloitteet

Helsinki on mukana useissa kansainvälisissä aloitteissa ja verkostoissa. Viimeisimpänä Helsinki liittyi 10.12.2018 EU:n komission Covenant of Mayors for Climate and Energy -aloitteeseen ja se edellyttää, että kaupunki laatii Kestävän energia- ja ilmastotoimintasuunnitelman SECAP (Sustainable Energy and Climate Action Plan). Suunnitelman sisällöstä Helsinki on toteuttanut kasvihuonekaasuinventaarion, tunnistanut ilmatoriskit, asettanut kasvihuonekaasujen päästötavoitteen, alueen ilmastolähtöisen haavoittuvuuden kartoitus on tehty. Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelma on sitoumuksen edellyttämä hillinnän strateginen ohjelma ja parhaillaan päätöksenteossa oleva Helsingin ilmastomuutokseen sopeutumisen linjaukset vaadittava sopeutumisen strateginen ohjelma. SECAP-ohjelman toteutumista seurataan neljän vuoden välein.

Investointien ja kaavojen ilmastovaikutukset

Helsinki on osana kaupunginjohtajien ilmastoverkoston aloitetta arvioinut kahden infrakohteen ja kolmen asuinkiinteistön investointien ilmastovaikutukset. Arviointimallia pilotoitiin infrapuolella Iso Roobertinkadun katusuunnitelman ja Tullivuoren katu- ja puistosuunnitelman laadinnan yhteydessä. Asuntotuotantopuolella mallia pilotoitiin kahdessa uudiskohteessa ja yhdessä peruskorjauskohteessa. Arviointi perustuu ISO 21929 -standardiin. Asuntotuotannossa on tarkoitus integroida investointien ilmastovaikutusten arviointi joko osaksi elinkaariohjausmallia tai RTS -ympäristöluokitusta ja infrapuolella selvitetään vastaavaa mallia.

Asemakaavojen ilmastovaikutukset arvioidaan osana laajempaa vaikutusten arviointia. Osassa kaavojen vaikutusten arviointeja on mukana myös ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulma, jolloin arvioidaan muuttuvan ilmaston vaikutuksia kaavan toteutukseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jari Viinanen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31519
jari.viinanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Terhi Peltokorpi Aloite Kvsto 07112018

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 104

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Said Ahmed Suldaanin ym. valtuustoaloitteesta koskien Ilmastonmuutos-kampanjan käynnistämistä

HEL 2018-010589 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloite Ilmastonmuutos-kampanjasta on lähtökohtaisesti hyvä ja kannatettava. Kaupunkiympäristön toimiala on parhaillaan valmistelussa yhdessä kaupungin viestinnän kanssa Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelmassa määriteltyjen periaatteiden mukaista viestintäsuunnitelmaa. Viestintäsuunnitelman osana pohditaan viestinnän tyyliä, ydinviestejä, keskeisiä viestinnän kanavia ja viestintätoimia lähivuosille. Suunnitelmassa on tunnistettu valtuustokaudelle viisi viestinnän pääkohderyhmää: kaikki helsinkiläiset (yleisellä tasolla), kohdennetusti nuoret, taloyhtiöt, yritykset ja kaupungin omat työntekijät.

Valmisteilla olevassa Hiilineutraali Helsinki 2035 -viestintäsuunnitelmassa on tavoitteena kannustaa helsinkiläisiä tekemään konkreettisia ilmastotekoja ja viestiä niistä tekijöiden vertaisryhmille. Viestin tulee olla niin inspiroiva, että se kannustaa tekoihin sekä asukkaiden arjessa, että työelämässä. Tarkoituksena on, että saamme eri sidosryhmät ja kaupunkilaiset viestimään myös itse arjen teoistaan, jolloin viesti voimaannuttaa toimimaan.

Osana viestintäsuunnitelman valmistelua on pohdittu kaupunkilaisille suunnattua kampanjaa ilmastonmuutoksesta. Kampanjan kärkiviestiä, kanavia, ajankohtaa sekä kustannusten suhdetta hyötyihin on kuitenkin vielä tarkennettava. Ilmastonmuutosviestintää ja kampanjoita on jo ollut viime aikoina runsaasti. Kaupunki on ollut mukana mm. HSY:n Ilmastoinfon Ilmastotreenei-kampanjassa, sekä järjestänyt Oodissa yleisötilaisuuden yhdessä Sitran Kestävä arki -kampanjaan liittyen. Saatujen kokemusten perusteella pohditaan, mikä olisi tehokkain keino viedä viestiä eteenpäin. Tämä voi olla joko yleisempi kampanja asukkaille, tai kohdennetumpaa viestintää eri kohderyhmille.

Toukokuussa kaupunkiympäristön osallisuustila Bryggaan Oodin kirjastoon on tulossa ilmastoaiheinen vuorovaikutteinen näyttely sekä aiheeseen liittyviä tilaisuuksia. Toukokuusta syyskuun loppuun kestävä osallistava näyttely kannustaa kävijät tekemään konkreettisia tekoja hiilineutraalimman elämäntavan eteen.



26.02.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mira Jarkko, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 64317
mira.jarkko(a)hel.fi

Liitteet

1 Said Ahmed Suldaan Aloite Kvsto 10102018 3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Said Ahmed Suldaan yhdessä 18 muun valtuutetun kanssa on tehnyt Helsingissä 10.10.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki käynnistää ilmastonmuutoksesta kampanjan, jonka tavoitteena on kertoa kaupunkilaisille, miten jokainen voi toimia ilmastonmuutosta hidastavasti. Kampanja tukisi kaupunkilaisia näissä pyrkimyksissä. Kampanja keskittyisi nimenomaan pieniin arkipäivän valintoihin kouluissa ja työpaikoilla. Kampanjan toteutukseen käytettävä mainostoimisto valittaisiin kilpailutuksen ja ideoiden perusteella.

Perustelut

Helsingin kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Tavoitetta kiristettiin vuonna 2017. Joulukuussa 2018 kaupunginhallitus hyväksyi Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman, joka sisälsi 147 toimenpidettä.

Ohjelmassa määriteltyjen toimenpiteiden toteuttamisessa tarvitaan helsinkiläisten ja kaupungin yhteistyötä. Toimenpideohjelman viestinnän ja vuorovaikutuksen tavoitteena on tukea toimenpideohjelman toteutumista käynnistämällä ja tukemalla käytännön ilmastotekoja. Viestintä ja vuorovaikutus ovat keinoja sidosryhmien tavoittamiseksi, jotta ne voivat osallistua toimenpideohjelman toteuttamiseen.



Toimenpideohjelman viestinnässä ja vuorovaikutuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

Jokainen on viestijä: kaupungin kaikkeen viestintään kytketään toimenpideohjelma aina, kun se sopii asiayhteyteen.

- Konkretia: viestitään konkreettisista ilmastoteoista, ei niinkään itse ohjelmasta
- Tässä ja nyt: keskitytään viestimään toimenpiteistä, joita helsinkiläiset voivat tehdä jo nyt
- Viestintä ja vuorovaikutus: Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelma tarvitsee helsinkiläisten ja kaupungin yhteistyötä.
- Kiinnostavat tarinat: nostetaan esiin helsinkiläisten ilmastotekoja ja annetaan tunnustusta esimerkillisille toimijoille
- Avoin osallistuminen: kuka tahansa pystyy halutessaan seuraamaan toimenpideohjelman etenemistä ja osallistumaan toimenpideohjelman päivitykseen
- Viestintä tavoittaa: toimenpideohjelmasta viestitään monissa kanavissa, jotta tavoitetaan mahdollisimman kattavasti helsinkiläisiä
- Kaupunki kuuntelee: kaupunkilaisten palautteesta opitaan ja toimenpiteitä kehitetään palautteen mukaan.

Toimenpideohjelmassa on seuraavia viestintään ja vuorovaikutukseen liittyviä toimenpiteitä:

- Toimenpideohjelmalle laaditaan viestintä- ja vuorovaikutussuunnitelma. Viestintästrategiaa toteutetaan ja sitä seurataan ja päivitetään säännöllisesti.
- Toimenpideohjelman toteutuksessa kehitetään osallistamista ja vuorovaikutusta Helsingin osallisuus- ja vuorovaikutusmallin mukaisesti, toiminnassa pyritään mahdollisimman suureen avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen.
- Kaupunkiorganisaatio pyrkii muun muassa stadiluotsien avulla tunnistamaan alueilla paikallisesti syntyvää hiilineutraalisuuden kannalta merkityksellistä toimintaa ja etsimään kussakin tilanteessa itselleen sopivan roolin tämän toiminnan edistämiseksi.

Lisäksi kehitetään vuorovaikutteista seurantatyökälua, jonka avulla asukkaat voivat seurata ja kommentoida eri toimenpiteiden toteutumista.

Helsingin kaupunki rahoittaa myös HSY:n Ilmastoinfon toimintaa, joka on keskittynyt isoihin ilmastokampanjoihin. Viimeisin, Ilmastotreenikampanja keskittyy erityisesti tavallisten ihmisten vaikutusmahdollisuuksiin ja ilmastotekoihin arjessa. Ilmastotreenissä karistetaan tehokkaasti päästökiloja personal trainereiden avulla. Lisätietoa tästä löytyy osoitteesta www.ilmastoinfo.fi.



Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 3.3.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mira Jarkko, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 64317
mira.jarkko(a)hel.fi

Liitteet

1 Said Ahmed Suldaan Aloite Kvsto 10102018 3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 105

Valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 sovellettavat enimmäistonttihinnat

HEL 2019-000487 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 19.12.2018 tekemän päätöksen valtion tukemassa asuntotuotannossa) sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 (pitkä korkotuki) ja lähettää sen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle otettavaksi huomioon asuntotonttien vuokrausesitysten valmistelussa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 ARA:n kirje 19.12.2018
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 (hintakartta)
- 3 HSY:n ehdotus 14.12.2018
- 4 HSY:n muistio 13.11.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Make/Myyntipäätös	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kymp/Aska	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 19.12.2018 päättänyt valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 (pitkä korkotuki).

ARA:n päätöksen mukaisesti pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 sovellettavia enimmäishintoja ei muuteta vuonna 2018 käytetyistä, ja tonttihakarttaan ei tehdä muutoksia.

Hintakäyrien käyttöön ja hintojen määräytymiseen liittyvät soveltamisohjeet säilyvät myös ennallaan.

Esittelijän perustelut

Tonttikustannustoimikunta

Vuosi 2019 on jo 43. vuosi, jolle Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY, ennen YTV) asettama tonttikustannustoimikunta on laatinut valtion tukemassa asuntotuotannossa pääkaupunkiseudulla sovellettavan tonttikustannusehdotuksen. Toimikunnan tehtävänä on määritellä vuosittain alueittainen yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavan tonttimaan hinnoittelussa. Päätös hinnoista on kuitenkin aina tehty valtion taholla; nykyisin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA) ja aikaisemmin asuntorahastossa sekä asuntohallituksessa.

Järjestelmä on osoittautunut onnistuneeksi ja sillä on helpotettu valtion tukeman asuntotuotannon toteutumista Helsingissä ja muissa pääkaupunkiseudun kunnissa. Tonttikustannukset eivät ole muodostuneet yksittäistapauksissa erimielisyyksiä ja viivytyksiä aiheuttavaksi tekijäksi.

ARA on teettänyt vuoden 2018 kuluessa konsultilla selvityksen ARA-tonttien hinnanmäärityksestä. Newsec Valuation Oy:n toteuttama selvitys kattoi 32 kasvukeskuskuntaa sekä kahdeksan maakuntien keskuskuntaa. Selvityksessä ei esitetä muutoksia tonttikustannustoimikunnan työskentelyyn.

Tonttien hintakehitys

ARA:n päätöksen pohjaksi tonttikustannustoimikunta on seurannut ja analysoinut tonttihintojen muuttumista pääkaupunkiseudun asunto- ja tonttimarkkinoilla sekä tarkastellut niiden kehitystä perustuen käytävissä oleviin tonttintahintatilastoihin. Keskeisenä indikaattorina on käytetty asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevien rakentamattomien pientalotonttien hintakehitystä erityisesti siksi, että kerrostalotonttien hinnoista ei ole saatavana kattavia hintatilastoja.



Vuoden 2018 syyskuun loppuun mennessä seudulla on toteutunut 464 edustavaa pientalotonttikauppaa, mikä on 8 % vähemmän kuin vuosi sitten vastaavana ajankohtana.

Pääkaupunkiseudun pientalotonttien hintakehitys on syyskuun 2018 tilanteen perusteella hieman kasvusuuntainen. Kaupunginosien keskimääräinen hintojen nousu vuodesta 2017 on 3,3 %. Tammi-syyskuussa 2018 rakentamattomasta pientalotontista on Helsingissä maksettu keskimäärin 1 134 euroa, Espoossa 980 euroa, Kauniaisissa 1 339 euroa ja Vantaalla 669 euroa rakennusoikeuskerrosneliömetriltä. Vuodelle 2018 hyväksytyt ARA-enimmäishinnat ovat useimmissa kaupunginosissa olleet 50-80 % toteutuneista markkinahinnoista.

Koska kerrostalotonttien hinnoista ei ole saatavana riittävästi tilastollisesti edustavia ja kattavia hintatilastoja, lasketaan niiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotonteille määritellystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

Periaatteet kohtuullisen hinnan määrittelemiseksi

1990- ja 2000-lukujen selkeän hintanousun jälkeen reaali hinnat ovat olleet 2000-luvun lopulla koetun finanssikriisin aiheuttaman notkahduksen jälkeen vailla selkeää suuntaa. Hintakehitys on pääkaupunkiseudulla 2010-luvulla ollut keskimäärin laskeva, joten nyt maltillisesta nimellishintojen noususta huolimatta reaali hinnat ovat vielä vuoden 2012 tasoa matalammat. Tonttimaan ARA-enimmäishintoja on 2010-luvun kuluessa tarkistettu niillä alueilla, joissa ARA-hinnan ja markkinahinnan välinen ero on ollut suurin.

Paikallisia tarkistuksia on kuluneina vuosina tehty hintakäyrien sijaintiin alueilla, jotka sijaitsevat merkittävien uusien raideliikenteen yhteyksien läheisyydessä, joilla kaavoitus ja asuntotuotanto ovat olleet vilkkaita ja joilla käypä maan hinta on noussut keskimääräistä enemmän. Kahden eteläisemmän hintavyöhykkeen ARA-hintatasoon vaikuttanut korotus toteutettiin vuodelle 2018, jolloin hintakäyrien III ja IV enimmäishintaa nostettiin. Lisäksi vuodelle 2018 III-hintakäyrää siirrettiin Kivistön suunnassa pohjoisemmaksi ARA-hinnan ja markkinahinnan välisen eron kaventamiseksi kyseisellä suunnalla.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavan kohtuullisen hinnan tulee jäädä markkinoilla maksettujen hintojen alapuolelle, kuitenkin seuraten markkinahintojen kehitystä. Hinnanmäärittelyn tarkoitus on, että keskeisillä ARA-tuotannon alueilla tonttien hintataso säilyy kohtuullisena suhteessa käypiin hintoihin, taaten siltä osin ARA-tuotannon edellytykset hyvin saavutettavissa olevilla alueilla.

Enimmäishintojen tarkistaminen



26.02.2019

ARA:n päätöksen mukaisesti pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 sovellettavia enimmäishintoja ei muuteta vuonna 2018 käytetyistä, ja tonttihintakarttaan ei siten tehdä muutoksia.

Soveltamisohjeet

Hintavyöhykkeiden soveltamisohjeet säilyvät ennallaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Esko Patrikainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 ARA:n kirje 19.12.2018
- 2 Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2019 (hintakartta)
- 3 HSY:n ehdotus 14.12.2018
- 4 HSY:n muistio 13.11.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Make/Myyntipäätös	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kymp/Aska	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3



§ 106

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vs. lakipalvelut yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 06.06.2018 102 § (Puistola)

HEL 2018-001372 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vs. lakipalvelut yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 06.06.2018 102 § tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vs. lakipalvelut yksikön päällikkö on päätöksellään 06.06.2018 102 § hylännyt Puistolassa 18.1.2018 tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Puikkotiellä tapahtuneeseen liukastumisvahinkoon liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin talvikunnossapitotoimien laiminlyönnistä. Oikaisuvaatimuksessaan hakija on esittänyt uuden perusteen. Kaupungin laiminlyönti on koskenut myös kadun rakenteellista kunnossapitoa. Katupäällysteen pinta ei ole ollut tasainen, vaan siinä on ollut painauma.

Hakija on 18.1.2018 kello 7.45 kävellyt kohti Puistolan asemaa ajoradan vasemmassa reunassa Puikkotietä pitkin, tieliikennelain mukaisesti. Puikkotie 1:n kohdalla ajoradassa on painauma, johon keräytyy toistuvasti lammikko. Kyseistä painaumaa ei ole tasoitettu kadun päällysteen korjausten yhteydessä, toisin kuin muut painaumat. Painaumaan kertynyt lammikko on jäänyt 10.1.2018 alkaneen pakkasjakson aikana. Liukastumispaikka on ollut ko. lammikko, mikä on ollut vastasataneen lumen peitossa eikä siten nähtävissä. Vastasatanut lumi on myö-
tävaikuttanut vahingon syntymiseen.

Hakijan esittämien säätietojen mukaan on lämpötila ollut pakkasen puolella tapahtumapäivänä ja sitä edeltävät 8 päivää. Lumensyvyys vahinkopaikalla on vahinkopäivänä ollut 8-9 cm. Relevantti mittauspiste Puistolan sääolosuhteisiin on Malmin lentokentän ja Helsinki-Vantaan Ilmatieteen laitoksen ylläpitämät mittauspisteet, joita ei kuitenkaan ole selvitetty ratkaistaessa oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä. Puikkotie on hiekoitettu edellisen kerran 27.12.2017, kolme viikkoa en-



26.02.2019

nen vahinkoa. Hakijan mukaan ei asianmukaista liukkaudentorjuntaa ole hoidettu hiekoittamalla jalankulkureitti riittävän ajoissa. Kunnossapitopiirin toimenpideaika on alkanut 10.1.2018, jolloin lämpötila on pysyvästi laskenut pakkasen puolelle.

Hakijan mukaan kaupunki ei ole tiedottanut Puikkotien asukkaille siitä, että katua talvikunnossapidettäisiin vain osittain, taikka että kadulla tai kadun osalla ei torjuttaisi liukkautta, jotta sitä voidaan käyttää kelkalla kulkemiseen.

Hakija vaatii kaupungilta vahingonkorvausta niistä työmatkatapaturmaan liittyvistä kuluista, joita valtiokonttori ei ole korvannut, yhteensä 2540 euroa, koostuen hakijan puolison ansionmenetyksestä 320 euroa, henkilövahinkoasiain neuvottelusuositusten mukaisesti kivusta ja särsytystä ja liikuntahaitasta 1500 euroa sekä hakijalle aiheutuneista tapaturman selvittelystä aiheutuneista kuluista 720 euroa.

Saadut selvitykset

Kunnossapitopiiriltä saadun selvityksen mukaan on 18.1.2018 kello 7.45 ollut poutakeli ja pakkasta noin -2°C. Yöllä on satanut lunta noin 5 cm. Säätila ei ole aiheuttanut tuntuvaa liukkauden lisääntymistä kyseisenä päivänä. Puikkotie on luokiteltu III-luokan ajoradaksi, jolloin aurauksen lähtökynnys on 7 cm. Kunnossapitopiiri on havainnut liukkautta 19.1.2018, jolloin Puikkotie on samana päivänä hiekoitettu kello 14.00. Puikkotie on edellisen kerran hiekoitettu 27.12.2017.

Ilmatieteen laitoksen Helsinki-Vantaan lentoaseman mittauspisteen säähavaintotietojen mukaan on 27.12.2017, jolloin edellinen hiekoitus on tehty, ilman keskimääräinen lämpötila ollut + 2.1°C, ja lumensyvyys ollut 0 cm. Lumensyvyys on seuraavan kerran noussut 0 cm:stä 16 cm:iin 18.1.2018. Lumenmäärä on siten lisääntynyt 16 cm vahinkopäivänä, jolloin sademäärä on ollut 3.6 mm. Vahinkoa edeltävän päivän sademäärä on ollut 5.2 mm, mitä ennen ei ole juuri esiintynyt sateita kuin vuodenvaihteen loppu- ja alkupuolella. Nämä aikaisemmat sademäärät eivät ole juuri vaikuttaneet lumikertymän syvyyteen.

Ilmatieteen laitoksen Helsinki-Malmin mittausasemalla tehdyissä mittauksissa on lämpötila vahinkopäivänä vaihdellut - 2,7 ja -5,2 °C välillä. Lämpötila on pysytellyt pakkasen puolella 10.1.2018 alkaen 24.1.2018 saakka.

Ilmatieteen laitoksen ilmastopalvelusta saatujen tietojen perusteella on Helsinki- Vantaan lentoaseman mittauspisteellä tehtyjen havaintojen mukaan 17.1.2018 alkanut sataa kevyttä pakkaslunta, jolloin lumensyvyys on kello 13-14 välillä noussut siten, että lumensyvyys on ollut 2-4 cm, ja kello 16.40 ja 18.40 välillä edelleen siten, että lumensyvyys on



ollut 13-14 cm. Kevyttä pakkaslunta on satanut 18.1.2018 saakka noin kello 14-15 asti.

Perustelut

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta velvoittaa kaupungin pitämään kadun liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa.

Kadun kunnossapito käsittää myös ne toimenpiteet, jotka ovat talvella tarpeellisia kadun pysyttämiseksi edellä todetun mukaisessa kunnossa, kuten lumen ja jään poistamisen, kadun pinnan pitämisen tasaisena ja liukkauden torjumisen sekä liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisen.

Puikkotie on katutyypiltään ajorata, ja ylläpitoluokituksestaan III-luokan ajorata. Puikkotien reunassa ei ole erillistä jalkakäytävää. Näin ollen on ajoradan toisen reunan liukkaudentorjunta hoidettava saman ylläpitoluokan (III) kevyen liikenteen väylän vaatimusten mukaisesti.

Tonttikadun ja vähäliikenteisen kevyen liikenteen väylän (III-luokan väylä) liukkaus torjutaan III- luokan väyliltä I ja II luokan väyliä jälkeen. Toimenpideaika alkaa siitä, kun säätilassa tapahtunut muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen. III luokan väyliltä poistetaan liikennettä haittaava lumi, sohjo ja jää niin, että riittävä kulkukelpoisuus säilyy. Aurauksen lähtökynnys on 5 cm lunta. Toimenpideaika on 8 tuntia kuitenkin niin, että kello 13.00 ja 04.00 välillä laskeutunut lumisade aurataan viimeistään seuraavana päivänä kello 12.00 mennessä.

III- luokan väylän päällysteessä sallitaan vaurioita kohtuullisin määrin, mutta ne eivät saa aiheuttaa vaaratilanteita. Kadun kunnossapito käsittää muun muassa katurakenteiden kunnossapidon, kuten rikkoutuneen päällysteen korjaamisen tai uudelleen päällystämisen.

Kadun kunnossapitovelvollinen voi vapautua vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi osoittaa, että liukkaudentorjunta on hoidettu asianmukaisesti tai että vallinneet olosuhteet ovat tehneet kunnossapitotyöt hyödyttömiksi tai että kunnossapidosta huolehtiminen olisi vahinkohetken olosuhteissa ollut ylivoimaista.

Ilmatieteen laitoksen ilmastopalvelusta saatujen tietojen perusteella on lumentulo alkanut vahinkoa edeltäneenä päivänä ja jatkunut aina vahinkopäivän keskipäivään saakka. Kyseessä on ollut taukoamaton lumisade, mistä on seurannut lumimäärään nopea kasvu. Jatkuva lumisade on olosuhde, joka saattaa tehdä kunnossapitotoimet hyödyttömiksi. Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei hiekoittaminen ole tarpeellista



26.02.2019

silloin, jos se on hyödytöntä, kuten silloin, jos hiekka uppoaisi lumen alle niin, ettei liukkaus vähenisi (KKO 1968 II 98).

Vakuutuslautakunta on ratkaisuihissaan katsonut, että vaikka jatkuva lumisade ja väylien auraaminen mitätöi lumisateen aikana hiekoituksen tehon, kevyen liikenteen väylien pitää kuitenkin olla asianmukaisesti hiekoitettuja ennen lumisateen alkamista (VKL 809/09).

Kunnossapitopiiriltä saadussa selvityksessä on todettu, että vahinkopaikan alue kuuluu talvikunnossapidettävään alueeseen. Kunnossapitopiiriltä saadun selvityksen mukaan on vahinkopaikka viimeksi hiekoitettu 27.12.2017. Tämän jälkeen on liukkautta havaittu seuraavan keran vahinkotapahtuman jälkeisenä päivänä 19.1.2018.

Huomioon ottaen asiassa saatu selvitys ja Ilmatieteen laitoksen Helsinki-Vantaan lentoaseman mittauspisteessä tehdyt säähavainnot, voidaan pitää epätodennäköisenä, että vahinkopaikan uudelleen hiekoitus ennen 17.1.2018 alkanutta lumisadetta olisi ollut tarpeellista. Asiassa saatujen selvitysten perusteella on katsottava, että vallinneen säätilan edellyttämä liukkauden esto on asianmukaisesti hoidettu vahinkopaikalla vahingon tapahtuma-aikana.

Ilmatieteen laitoksen Helsinki-Vantaan lentoaseman mittauspisteen lumensyvyyttä koskevien mittaushavaintojen nojalla voidaan katsoa, että vahinkopaikan aurauskynnys on ylittynyt vahinkoa edeltävänä päivänä 17.1.2018 kello 16.40 jälkeen.

Huomioon ottaen III- luokan väylälle asetetut toimenpideaajat, on toimenpide-aika auraukselle päättynyt 18.1.2018 kello 12.00. Vahinkopaikan aurausta ei ole laiminlyöty vahingon tapahtuma-aikana 18.1.2018 kello 07.45. Helsingin kaupungin soveltamat talvihoidon normit eivät edellytä kunnossapitotoimiin ryhtymistä yksinomaan lämpötilavaihteluiden perusteella, toisin kuin hakija on oikaisuvaatimuksessaan esittänyt. Näin ollen ei hakijan esittämä 10.1.2018 päivän lämpötilavaihtelu ole perustanut toimenpideaikaa kunnossapitotoimille. Laiminlyöntiä ei tältä-kään osalta ole todettavissa.

Katupäällysteiden laatuvaatimuksista mittayksiköissä (cm) ei ole olemassa kaupunkia sitovaa lakia tai normia. Kadunpitäjänä kunta määrittelee yleisen katujen kunnossapidon palvelutason ja siihen liittyvät laatuvaatimukset. Kaupunki on antanut sanalliset määreet laatuvaatimusten tulkinnalle hoitoluokitusten kuvauksissa. Vahinkopaikan liikenteen tarpeiden edellyttämä tyydyttävä kunto säilyy, mikäli päällysteessä on vaurioita kohtuullisin määrin, mutta ne eivät aiheuta vaaratilanteita. Hakija on oikaisuvaatimuksessaan tuonut esiin aikaisemmat, Puikkotietä koskeneet katurakenteiden kunnossapitotyöt. Se, ettei kyseistä hakijan mainitsemaa painaumaa ole aikaisemmin korjattu, saattaa hyvin johtua



26.02.2019

siitä, ettei painauma ole pidetty vaaraa aiheuttavana olosuhteena väylällä liikkuvalla liikenteelle. Yleisen tietämyksen mukaan ei pelkkä painauma asfaltoidussa katupäällysteessä aiheuta konkreettisia vaaratilanteita.

Hakija on kertonut, että vastasatanut lumi on myötävaikuttanut vahingon syntyyn. Kaupungin soveltamien talvihoitonnormien mukaan ei vastasatanutta irtolunta hiekoiteta. Liukkauden torjuntaa ei myöskään ole mahdollista toteuttaa siten, että kadut eivät koskaan olisi liukkaat. Tämä on myös todettu oikeuskäytännössä (KKO:1998:147). Hiekoituksella ei aina voida täysin estää jään aiheuttamaa liukkautta siinäkin tapauksessa, että kunnossapito on ollut asianmukaisella ja kunnossapitolain edellyttämällä tasolla (FINE-001397). Aina on jokin kohta, johon on mahdollista liukastua.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli kadun kunnossapitäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn.

Tässä tapauksessa saatujen selvitysten nojalla ei ole syytä katsoa, että Helsingin kaupunki olisi laiminlyönyt kunnossapitovelvollisuutensa. Näin ollen on katsottava, että Helsingin kaupunki ei ole vastuussa aiheutuneesta vahingosta eikä siten ole asiassa korvausvelvollinen. Toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vs. lakipalvelut yksikön päällikön päätöstä ei tässä tapauksessa ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

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

Loppuputulos

Helsingin kaupunki ei ole vastuussa aiheutuneesta vahingosta vahingonkorvauslain nojalla.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että vs. lakipalvelut-yksikön päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



26.02.2019

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 07.06.2018. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 19.06.2018 eli säädettyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-



sen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön
päällikkö 06.06.2018 § 102

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



§ 107

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
14.2.–20.2.2019 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 14.2.–20.2.2019 tekemiä päätöksiä.

Kuntalain 92 §:n mukaan toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Otto-oikeutta ei saa siten käyttää mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin poikkeamisasioihin.

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, alueellinen suunnittelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Rakennetun omaisuuden hallinta, palvelutilaverkko, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tilapalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö



26.02.2019

Asia/28

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Pysäköinninvalvonta ja pysäköintipalvelut, kunnallinen pysäköinninvalvoja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 15.2.2019

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
https://www.hel.fi/

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



26.02.2019

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105 ja 107 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 93 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.



26.02.2019

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

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

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

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

Valitukseen on liitettävä



26.02.2019

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 93 § (Maksun osalta).

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



26.02.2019

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saa-
neen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kulut-
tua kirjeen lähettämistä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätök-
sestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävä-
nä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen
katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen
päivän kuluttua viestin lähettämistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
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:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyt-
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi



26.02.2019

- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

4

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 94 (Kustannusten osalta:), 95 (Kustannusten osalta:) ja 96 (Kustannusten osalta) §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



26.02.2019

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.



26.02.2019

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 95 ja 96 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen, lukuun ottamatta vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavan muutoksia, joissa valitusoikeus on vain asianosaisilla. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (Valitusoikeuden rajoittaminen ei koske MRL 73 §:n mukaisia ranta-asemakaavoja)
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa



26.02.2019

- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvis- sa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi- saannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan vii- meisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katso- taan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipal- velussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



26.02.2019

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero (09) 655 783

Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11–13



26.02.2019

Puhelinnumero (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

6 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 106 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

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

Valitusperusteet



26.02.2019

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

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

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

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella,



26.02.2019

jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



26.02.2019

Kaupunkiympäristölautakunta

Sirpa Asko-Seljavaara
puheenjohtaja
80 §

Tuomas Rantanen
puheenjohtaja
81-107 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Leo Stranius

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.03.2019.