



23.08.2022

Kokousaika 23.08.2022 15:30 - 18:29

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Sinnemäki, Anni | apulaispormestari |
| Rautava, Risto | läsnä 419 - 424§, poistui 18:12 |
| Borgarsdottir Sandelin, Silja | varapuheenjohtaja |
| Haglund, Mia | läsnä 419 - 424§, poistui 17:33 |
| Heinäluoma, Eveliina | läsnä 419 - 424§, poistui 17:28 |
| Kivekäs, Otso | läsnä 419 - 421§, poistui 16:00 |
| Kuusela, Sami | |
| Meri, Otto | poissa: 423§ |
| Nevanlinna, Tuomas | |
| Pasanen, Amanda | |
| Raatikainen, Mika | |
| Ahsanullah, Tarik | varajäsen |
| Koljonen, Olli-Pekka | varajäsen |
| Penttinen, Katri | läsnä 422 - 429§, saapui 16:01 |
| | varajäsen |

Muut

| | |
|----------------------|--|
| Lehmuskoski, Ville | kaupunkiympäristön toimialajohtaja |
| Hyvärinen, Silja | hallintojohtaja |
| Nikunen, Esa | ympäristöjohtaja |
| Pudas, Kari | tekninen johtaja |
| Randell, Mari | asiakkuusjohtaja |
| Haapanen, Sami | tonttipäällikkö |
| Luomanen, Jussi | kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö |
| Manninen, Rikhard | maankäyttöjohtaja |
| Piimies, Marja | asemakaavapäällikkö |
| Putkonen, Reetta | liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö |
| Rajala, Pasi | yleiskaavapäällikkö |
| Montell, Kristina | vs. hallintopäällikkö |
| Mäntymäki, Heikki | tiedottaja |
| Maaranen, Miro | nuorisoneuvoston edustaja |
| | läsnä 419 - 423§, poistui 16:39 |
| Gustafsson, Kristina | hallintosihteeri |



23.08.2022

| | |
|---|--|
| Lawrence, Sanna Rangdell, Katriina Salminen, Toni | vs. hallintoasiantuntija lakimies ICT-tukihenkilö läsnä 419 - 412§, poistui 16:08 |
| Aaltonen, Ilkka | tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 422§, 425 - 426§ |
| Jama, Kaisa | tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 423§ |
| Kotilainen, Laura | ympäristötarkastaja asiantuntija läsnä 421§ |
| Kurki-Issakainen, Kerttu | johtava arkkitehti asiantuntija läsnä 424§ |
| Mead, Katharina | erityisasiantuntija asiantuntija läsnä 425 - 426§ |
| Mentu, Sakari | arkkitehti asiantuntija läsnä 424§ |
| Näveri, Mikko | johtava arkkitehti asiantuntija läsnä 425 - 426§ |
| Pikkarainen, Hanna | tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 424§ |
| Prokkola, Janne | yksikönpäällikkö asiantuntija läsnä 424§ |
| Salo-Miilumäki, Elina | tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 421§ |
| Valjakka Inga, | tiimipäällikkö asiantuntija läsnä 424§ |
| Österlund, Riikka | liikenneinsinööri asiantuntija läsnä 423§ |

Puheenjohtaja

| | |
|----------------|--------------------------------|
| Anni Sinnemäki | apulaispormestari 419-424 § |
| Risto Rautava | 425-429 § |



23.08.2022

Esittelijät

Anni Sinnemäki

apulaispormestari

419 §

Ville Lehmuskoski

kaupunkiympäristön toimialajohtaja

420-429 §

Pöytäkirjanpitäjä

Kristina Gustafsson

hallintosihteeri

419-429 §



23.08.2022

| | | |
|-----|---------|---|
| § | Asia | |
| 419 | Asia/1 | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta |
| 420 | Asia/2 | Ilmoitusasiat |
| 421 | Asia/3 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelman 2022-2025 hyväksymiseksi |
| 422 | Asia/4 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Ruoholahden Tammasaarenlaiturin alueen varaamisesta kelluvan Kehittyvä kerrostalo -asuntohankkeen kehittämiseksi (Länsisatama, Ruoholahti) |
| 423 | Asia/5 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Arabian kauppakeskus, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12757) |
| 424 | Asia/6 | Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos |
| 425 | Asia/7 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Itäkeskuksen Stoa ja Puhoksen alueen Helminauha-korttelin ja Korsholmantien korttelin sekä Puotilan metroaseman ympäristössä Itis Siti -konsortiolle |
| 426 | Asia/8 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Puotinharjun Puhoksen ostoskeskuksen ympäristössä Puotinharjun Puhos Oy:lle sekä maanvuokrasopimuksen jatkamisesta |
| 427 | Asia/9 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Matias Pajulan ym. valtuustoaloitteesta koskien nousevien ajoesteiden asettamista kaupungin keskeisille paikoille vieville ajoväylille |
| 428 | Asia/10 | Kruununhaan korttelin 15 tontin 3 (Pohjoisranta 12) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12796) |
| 429 | Asia/11 | Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 9.8.–17.8.2022 tekemien päätösten seuraaminen |



§ 419

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Otso Kivekkään ja varatarkastajaksi jäsen Sami Kuuselan.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti varatarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman sijasta jäsen Sami Kuuselan.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Otso Kivekkään ja varatarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.08.2022

Asia/2

§ 420
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Tapaninkylä, Himmelitie 9 ja 11

Kaupunkiympäristölautakunnan 14.6.2022 § 373 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Tapaninkylä, korttelin 39359 tontit 4 ja 5, piirustus nro 12719, Himmelitie 9 ja 11.

HEL 2020-002728

Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12719
Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12719

Helsingissä 10.8.2022

Voimaan tullut asemakaava: Munkkiniemi, Kärkitie 9

Kaupunkiympäristölautakunnan 14.6.2022 § 374 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, tontti 30045/1, katu-, vesi- ja puistoalueita, piirustus nro 12768, Kärkitie 9.

HEL 2021-008086

Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12768
Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12768

Helsingissä 11.8.2022

Voimaan tullut asemakaava: Toukola, Damaskuksentie 4

Voimaan tullut asemakaava: Toukola, Damaskuksentie 4
Kaupunginvaltuuston 15.6.2022, § 175, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Toukola, tontti 905/3, piirustus nro 12733, Damaskuksentie 4.



23.08.2022

Asia/2

HEL 2016-000844

Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12733
Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12733

Helsingissä 12.8.2022

Voimaan tullut asemakaava: Konala, Konalankuja

Kaupunginvaltuuston 1.6.2022, 145 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Konala, kortteli 32038 ja katualue, muodostuu uusi kortteli 32057, piirustus nro 12665, Konalankuja.

HEL 2013-003894

Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12665
Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12665

Helsingissä 21.7.2022

Voimaan tullut asemakaava: Pitäjänmäki, Kokkokalliontie 9

Kaupunginvaltuuston 1.6.2022, 146 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Pitäjänmäki, Reimarla, tontti 46138/17, piirustus nro 12743, Kokkokalliontie 9.

HEL 2020-011398

Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12743
Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12743

Helsingissä 21.7.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



23.08.2022

Asia/2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.08.2022

Asia/3

§ 421

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelman 2022-2025 hyväksyminen

HEL 2021-013395 T 11 00 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat ympäristötarkastaja Laura Kotilainen ja tiimipäällikkö Elina Salo-Miilumäki. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Laura Kotilainen, ympäristötarkastaja, puhelin: 31037730
laura.kotilainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Helsingin Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelmaa 2022-2025, ohjeellisena noudatettavaksi liitteen nro 1 mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Uudessa kaupunkistrategiassa vuosille 2021-2025 on yhdeksi tavoitteeksi asetettu toimiva ja kaunis kaupunki. Strategiakaudella kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että viihtyisän kaupungin perusedellytyk-



set, kuten puistojen ja katujen siisteys, on huomioitu kaikkialla Helsingissä. Roskaantuminen on suuri ongelma Helsingissä. Roskaantuminen aiheuttaa haittaa ja vaaraa ympäristölle, vähentää kaupunkialueiden viihtyisyyttä ja terveellisyyttä sekä vaikuttaa negatiivisesti kaupunkikuvaan. Lisäksi roskaantuminen aiheuttaa vuosittain yli 11 miljoonan puhtaanapitokustannukset. Ympäristöministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen selvityksen mukaan roskaantuminen koetaan ilmastonmuutoksen ohella suurimmaksi luontoa kohtaavaksi uhaksi. Korona-aikana on roskaantumisesta muodostunut yhä näkyvämpi ongelma kaupungin alueella.

Roskaantumisen syinä ovat asukkaiden ympäristöön jättämät roskat, hulevesien riittämätön puhdistus, viemärien ylivuotolanteet, yhdyskuntajätteen dumpkaus, kadulta poistetun lumen varastointi ja hävitys, tupakantumpeille ja muille roskille tarkoitettujen roska-astioiden riittämättömyys sekä rakennus- ja purkutyömailta tuulen mukana leviävät roskat. Roskaantumiseen vaikuttavat muun muassa totut toimintatavat, roska-astioiden saavutettavuus, jätehuollon toimivuus ja jätteen ominaisuudet, kuten uudelleenkäyttöpotentiaali ja tuotteen koko. Roskaantumisen hillinnän ohjelma kokoaa keinot eri lähteistä peräisin olevien roskien vähentämiseksi ja yhdistää roskaantumisen kanssa työskenteleviä tahoja.

Roskaantumisen hillinnän ohjelma koostuu toimenpideohjelmasta sekä verkostosta, johon kuuluu asiantuntijoita sekä kaupungin sisältä, että ulkopuolelta. Verkoston on tarkoitus lisätä tietoisuutta roskaantumisen parissa eri organisaatioissa ja yksiköissä tehtävästä työstä ja välittää tietoa tehokkaista toimintatavoista.

Roskaantumisen hillinnän toimintaa koordinoidaan Ympäristöpalveluissa. Kesällä 2020 Ympäristöpalvelut toteutti kansainvälisen kyselyn, jolla selvitettiin roskaantumisen ohjelmien yleisyyttä, sisältöä ja toimivuutta kunnissa. Helsingin ohjelmaa lähdettiin laatimaan kyselyn tuloksien perusteella. Ohjelman valmistelu aloitettiin syksyllä 2020 järjestetyissä työpajoissa, joihin osallistui asiantuntijoita niin kaupungin sisältä kuin ulkopuoleltakin. Ohjelman toimenpiteet on muotoiltu tulosten pohjalta vuosien 2021-2022 aikana. Ohjelmassa on viisi kärkihanketta, jotka on muodostettu useammasta toimenpiteestä ja muodostavat suurempia kokonaisuuksia ja joita toteutetaan useamman vuoden aikana. Lisäksi ohjelmassa on muita toimenpiteitä, jotka ovat pienempiä ja lyhytkestoisempia. Toimenpiteet jakaantuvat kolmeen teemaan: viestintä, yleiset alueet ja rakentaminen. Ohjelma kattaa valtuustokauden 2021-2025 ja päivitys on suunnitteilla vuodeksi 2026. Osa ohjelman toimenpiteistä kartoittaa tehokkaita tapoja vähentää roskaantumista ja muodostaa siten pohjan ohjelman tuleville päivityksille.



23.08.2022

Asia/3

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Laura Kotilainen, ympäristötarkastaja, puhelin: 31037730
laura.kotilainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Roskaantumisen hillinnän toimenpideohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.08.2022 § 412



§ 422

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Ruoholahden Tammasaarenlaiturin alueen varaamisesta kelluvan Kehittävyyden kerrostalo -asuntohankkeen kehittämiseksi (Länsisatama, Ruoholahti)

HEL 2022-000607 T 10 01 01 00

Tammasaarenlaituri

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

Ruoholahden länsiosan Tammasaarenlaiturin alueen varaamista Floating Flats Oy:lle (Y-tunnus 3097750-9) asuntohankkeen kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten selvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- kehittämisvarausalue on liitekartta 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 18 000 m².
- varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden 2 ja 3 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(A1120-471)

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kehittämisvarausaluekartat
- 2 Erityiset varausehdot_Tammasaarenlaituri_200622
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Floating Flats Oy:lle esitetään Ruoholahdessa sijaitsevan Tammasaarenlaiturin alueen varaamista vedenpäällisen asuinkerrostalohankkeen kehittämistä varten sekä kelluvien kerrostalotonttien varaamista Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelemiseksi 31.12.2024 saakka. Hakijan on tarkoitus varausaikana kehittää varausalueelle asuinkerrostalohanke, jossa osa talot olisivat pääosin kelluvia. Hanke vaatii asema-kaavan muutoksen.

Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin tonttivarauksessa, jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana toteuttamiskelpoiseksi.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hakija

Floating Flats Oy pyytää kehittämisvarausta Tammasaarenlaiturin alueen kehittämiseksi.

Floating Flats on osallistunut Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan esittämällä korkean, kelluvan asumisen kehittämistä syvillä ranta-alueilla, kuten vanhoissa satamissa. Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut hanketta 17.12.2019. Floating Flats Oy:n alkuperäinen hakemus kohdistui Salmisaareen Länsiväylän pohjoispuolelle, mutta sijainti todettiin yhdessä kaupungin kanssa hankkeelle soveltumattomaksi muun muassa tulevan osayleiskaavan takia. Kaupungin tavoitteena on löytää Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puoltamille hankkeille sopiva alue. Hankkeen toteuttamisedellytyksiä on yhteistyössä kaupungin kanssa päädytty tutkimaan Tammasaarenlaiturin alueella, minne hakija nyt hakee varausta.



23.08.2022

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma edistää rakennuttajien ja kaupungin yhteistyöllä kerrostaloasumisen kehittämistä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma vastaa kerrostalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviin teknisiin, toiminnallisiin, esteettisiin, sosiaalisiin, asuntopoliittisiin ja rakentamisprosessin kehittämistarpeisiin.

Floating Flats Oy on perustettu 2019 ja yhtiön pääasiallinen toimiala on Rakennuttajapalvelu ja kotipaikka on Helsinki. Yhtiön toimitusjohtajana toimii *****

Hakemus on oheismateriaalissa.

Tietoa alueesta

Tammasaarenlaiturin alue sijaitsee Ruoholahden länsiosassa, Lauttasaaren sillan eteläpuolella, noin 0,8 km Ruoholahden metroasemalta. Kehittämisvarausalue sijoittuu pääosin Tammasaarenlaiturin viereiselle vesialueelle toimitilakorttelin 20003 viereen sekä laituralueelle (kortteli 20022), jolla sijaitsee Salmisaaren voimalaitoksen hiilenlastauslaituri, joka poistuu Helenin käytöstä arviolta viimeistään 2024. Alueen laajuus on noin 18 000 m². Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet.

Tammasaarenrannan ja laiturin välisessä altaassa on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan vuokraamia pienvenepaikkoja, joiden on tarkoitus säilyä toiminnassa. Tammasaarenlaiturissa, varattavan alueen pohjiosassa on Suomen Ympäristökeskuksen merentutkimusalue Arandan kotisatama. Arandalle etsitään varausaikana uusi satamapaikka.

Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos, mikäli suunnittelu etenee varausehtojen mukaisesti.

Hankkeen kuvaus

Hankkeen tavoitteena on tutkia ja kehittää keskeisellä sijainnilla olevalle alueelle uudenlaista merellistä asumista. Suunniteltaville tonteille suunniteltavat asuinkerrostalot olisivat pääosin kelluvia. Asuinrakennusten lisäksi alueelle tulisi merellistä julkista kaupunkitilaa, jonka ranta-aukio, vierasvenelaiturit ja merelliset palvelut olisivat kaikkien kaupunkilaisten käytettävissä.

Hanke tutkii 4-5 -kerroksisen kelluvan asuinkerrostalorakentamisen toteuttamisedellytyksiä. Hanke on Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puoltama. Uudenlainen rakentamistapa edellyttää suunnitteluperiaatteita, jotka hanke tulee kehittämissvaiheessa yhteistyössä kaupungin kanssa laatimaan. Hankkeessa tutkitaan modulaarista, teollista puurakentamista, sekä veteen rakentamisen vähähäiriöisyyttä.



Kelluvien rakennusten lämpö- ja jäähdytysenergia on tarkoitus tuottaa vesistölämmöllä. Lämmöntuotannon lisäksi merellistä ympäristöä hyödynnetään asukkaille mahdollistettavien ja tarjottavien merellisten palveluiden muodossa. Teknisen konseptin lisäksi kehittämissivaiheessa kehitetään asumisen palvelukonsepti.

Kelluvien rakennusten pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi rakennuksien alle ponttooneihin. Väestönsuojatilat olisi tarkoitus sijoittaa Energiakatu 8:n uudisrakennushankkeen yhteyteen.

Alue asemakaavoitetaan hankkeen yhteydessä. Asunnot on tarkoitus toteuttaa sääntelemättöminä omistusasuntoina.

Arkkitehtisuunnittelusta vastaa JKMM Arkkitehdit Oy.

Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä tehdään yhteistyössä kaupungin kanssa. Keskeisimpinä varausehtoina ovat alueen suunnittelu kaupungin ohjauksessa, asumisen rahoitus- ja hallintamuodot, kaupungin investointisuunnitelma ja yhteistyö Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa sekä vähähiiliset ratkaisut.

Erietyiset ja yleiset varausehdot ovat liitteissä 2 ja 3. Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavapalvelun ja kaupunginkanslian kanssa.

Kaikkien kehittämissivarausalueella olevien tonttien toteuttamiseen tähtävistä varaus- ja luovutusehdoista päätetään erikseen. Varauksen-saajalla on oikeus tontinvaraukseen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja varausehdoissa mainitut muut edellytykset ovat täyttyneet.

Vuorovaikutus

Hankkeen alustavaa suunnitelmaa on vuorovaikutettu kehittämissivarauksen valmistelua varten. Hankkeen suunnitelma oli kommentoitavissa Kerro kantasi -palvelussa 30.11.-21.12.2021. Kommentteja pyydettiin esimerkiksi asuntoihin, liiketiloihin ja toimintoihin sekä liikenteeseen ja reitteihin liittyen. Kommentteja tuli yhteensä 480 kappaletta ja niistä tehtiin yhteenveto. Tammasaarenlaiturin alueen ja ympäristön elävöittämistä pidettiin pääsääntöisesti myönteisenä, mutta liikennettä ja pysäköintipaikkojen tarvetta lisäävän asuntorakentamisen sijaan alueelle toivottiin virkistymiseen liittyvää toimintaa. Tunnistettiin, että asuminen Kaapelitehtaan vieressä saattaisi aiheuttaa riskiä Kaapelitehtaan toiminnalle tapahtumista kantautuvan melun vuoksi.



Lisäksi verkossa järjestettiin infotilaisuus 9.12.2021. Tilaisuudessa oli noin 40 osallistujaa. Tilaisuudessa esitetyt kysymykset koskivat mm. pysäköintiä ja liikennettä, hankkeen vaikutusta näkymiin, ympäristövaikutuksia ja -olosuhteita, alueen mahdollisia tulevia palveluita sekä rakentamisaikaisia vaikutuksia.

Kyselyn ja asukastilaisuuden palaute on huomioitu varausehdoissa ja varausaluetta pienennettiin huomattavasti palautteen perusteella.

Tämä esitetty kehittämisvaraus mahdollistaa yleiskaavan mukaisen asemakaavasuunnitelman laatimisen. Jos suunnitelmat johtavat asemakaavan muutosprosessiin, tehdään sen yhteydessä vielä normaali vuorovaikutus.

Varauksen perustelut

Hanke vastaa kaupungin strategiaan tavoitteisiin hyödyntämällä Helsingin merellisyttä asumisessa uudella tavalla eikä vastaavaa hanketta ole toteutettu Suomessa. Hanke kehittää merkittävästi kerrostalorakentamista sekä tuo asukkaille uusia asumisen vaihtoehtoja.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yritystontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Tammasaarenlaiturin alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle, jolla on merkittävää uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Hakijan tekemä ehdotus kelluvien asuinkerrostalojen suunnittelemiseksi on saanut Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puollon 17.12.2019. Kelluvien asuntonttien varaaminen hakijalle aiemmin kuvatuin ehdoin perustuu kaupunginhallituksen tontinluovutuslinjauksiin, joiden mukaan suoravaraus voidaan tehdä sellaiselle kehittämishankkeelle, jolle on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto.

Kehittämisvarausalueella olevien kerrostalotonttien varaamisesta tullaan tekemään eri esitys (ns. tonttivaraus), jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana riittävän toteuttamiskelpoiseksi.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



23.08.2022

Asia/4

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kehittämisvarausaluekartat
- 2 Erityiset varausehdot_Tammasaarenlatuitori_200622
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022

Oheismateriaali

- 1 KEHITTYVÄ KERROSTALO tontinvaraushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Kanslia/Tuomo Sipilä, Timo Meuronen, Riikka Karjalainen
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho
Kymp/Make/Kartat

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.08.2022 § 413



23.08.2022

Asia/5

§ 423

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Arabian kauppakeskus, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12757)

HEL 2019-012833 T 10 03 03

Hankennumero 0944_22

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 23.8.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23677 tonttia 9 sekä kaualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109–111: 8 000 euroa

Käsittely

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

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Kaisa Jama ja liikenneinsinööri Riikka Österlund. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



23.08.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Tiina Lepistö, projektipäällikkö, puhelin: 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 kartta, päivätty 23.8.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 selostus, päivätty 23.8.2022, päivitetty Kylk:n 23.8.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto B&M Oy
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 13.4.2022, täydennetty 23.8.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

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

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

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

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta osoitteessa Hämeentie 109–111 (kortteli 23677, tontti 9), jossa sijaitsee Arabian kauppakeskus.

Kaavaratkaisulla korttelialue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi sekä asuinkerrostalon korttelialueeksi. Asemakaavalla tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen Arabian kauppakeskuksen yhteyteen. Kaavaratkaisulla erotetaan liikerakennusten korttelialueesta erillinen asuinkerrostalon tontti korttelialueen pohjoisosaan Hämeentien ja Kotisaarenskadun kulmaan. Purettavan liike- ja asuinrakennuksen paikalle on suunniteltu porrastuva 16- ja osittain 14-kerroksinen asuinrakennus, jonka pohjakerrokseen sijoittuu katutilaan avautuvaa liiketilaa. Uudisrakennus tulee olemaan lähiympäristössään kaupunkikuvallinen dominantti, joten kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan, kuinka uusi asuinrakentaminen saadaan sovitettua uutena kerrostumana tehdasrakennusten kokonaisuuteen ja alueen kaupunkikuvaan.

Asuinkerrostalotontille on osoitettu 9 500 k-m² asumiselle ja liiketilojen vähimmäismääräksi 225 k-m². Tämä mahdollistaa noin 238 asukasta. Uuden AK-tontin tonttitehokkuus on $e = 10,35$.

Liikerakennusten korttelialueelle jää toteutunutta kerrosalaa 15 950 k-m² ja kaavalla sille osoitetaan 16 000 k-m² rakennusoikeutta. Kaavaratkaisussa liikerakennusten korttelialueen tonttitehokkuus on $e = 1.2$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti kaupunkikuvaan sekä tiivistää maankäyttöä ja mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Katutason liiketila aktivoi osaltaan Hämeentien kaupunkitilaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että se edistää asuntotuotantoa täydennysrakentamisella hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistaa elävien, omaleimaisten ja turvallisten kaupunginosien muodostumista sekä edesauttaa AM-ohjelman mukaisen asuntotuotannon toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Suunnittelualue lähiympäristöineen on kaupunkirakenteeltaan vaihtelevaa, monimuotoista ja ajallisesti kerrostunutta ympäristöä, jossa sijaitsee useita suojeltuja kohteita ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Asemakaavanmuutoksen kohteena oleva kortteli kehittyi osana teollista Arabianrantaa Kotisaaren elintarviketeollisuuden kookkaana tuotanto- ja jakelukompleksina. Nykyisin kauppakeskus Arabiaan sijoittuu alueen merkittävimmät kaupalliset palvelut. Hämeentien ja Kustaa Vaasan tien välissä sijaitseva Kumtähden kenttä on kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennettu viheralue. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Toukolan varikko, jossa toimii Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staran rakennustekniikan ja logistiikan osastot.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1999, jonka mukaan alue on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTY-1) ja katualuetta.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Säteilyturvakeskus
- pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon sekä jätehuoltoon.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Hämeentiellä sekä Kotisaarenkadulla sijaitsevia olemassa olevia vesihuoltolinjoja tullaan osittain saneeraamaan Hämeentien muutostyön yhteydessä. Jätehuollon järjestelyt on otettu huomioon kaavatyös-



sä tarkastelemalla tarvittavien tilojen mitoitusta. Suunnittelu tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen korkeuteen ja mittakaavaan, kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin, uudisrakennuksen varjostusvaikutuksiin, arkkitehtuuriin, asuntojen hallintamuotojakaumaan, hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamiseen, linnuston huomioimiseen, pysäköinnin järjestelyihin, kauppakeskuksen kehittämiseen ja palveluihin, alueen julkisten palveluiden riittävyteen sekä nähtävilläoloaineistoon ja vuorovaikutukseen. Palautteessa otettiin kantaa myös Arabianrannan alueen kokonaisvision tarpeeseen sekä viereisen Staran varikkoalueen tulevaisuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuuosalueen ympäristöä on kuvattu selostuksessa, suunnitelmaa on tarkennettu ja viitesuunnitelma-aineistoja täydennetty, uudisrakennusten sopivuutta ympäristöön on tutkittu huolellisesti, rakentamisen ilmettä ohjataan asemakaavassa lukuisilla yksityiskohtaisilla määräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.4.– 12.5.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lasipintojen linnustovaikutuksiin, uudisrakennuksen mittakaavan ja ympäristöön soveltuvuuteen, vaikutusten huomioimiseen suunnittelussa, asuntojen hallintamuotoon sekä liikennejärjestelyihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ympäristöhäiriöiltä suojautumiseen ja niitä koskeviin selvityksiin sekä muuntamotilan tarpeeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



23.08.2022

Asia/5

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Tiina Lepistö, projektipäällikkö, puhelin: 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 kartta, päivätty 23.8.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12757 selostus, päivätty 23.8.2022
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto B&M Oy
- 7 Tilastotiedot



23.08.2022

Asia/5

- 8 Tehdyt muutokset
9 Vuorovaikutusraportti päivätty 13.4.2022, täydennetty 23.8.2022
10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
2 Muistutukset

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

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

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

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

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 12.5.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.11.2020



§ 424

Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

HEL 2021-014348 T 10 03 03

4464_3, HEL 2018-010520, hankenumero 4464_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö Janne Prokkola, arkkitehti Sakari Mentu ja tiimipäällikkö Inga Valjakka. Asian-tuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian pöydälle

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Otso Kivekkään ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva 23.8.2022
- 3 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos, kartat 1 - 2, päivätty 23.8.2022
- 4 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus
- 5 Nimistötoimikunnan pöytäkirja 11.5.2022
- 6 Rakennuskiellot kartalla
- 7 Kampin arkkitehtuuri ominaispiirteet, selvitysluonnos 25.4.2022
- 8 Tilastotiedot
- 9 Esittelydiat 2.5.2022
- 10 Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 12.1.2022



- 11 Vuorovaikutusraportti 23.8.2022 liitteeseen
12 OAS-vaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)
13 Luonnosvaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 23.8.2022 päivätyn Kampin alueiden ja Leppäsuon korttelin 411 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (liite 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaava koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) puisto- ja katualueita. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) kortteli-, puisto- ja katualueita ja 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontteja 2, 4, 6, 8, 10 ja 12 sekä katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Vuorovaikutusraportti ja vastineet koskevat myös koko kantakaupungin laajan asemakaavoitustyön osallistumis- ja arviointivaiheen mielipiteitä ja kannanottoja. Kampin asemakaavan muutosluonnos on ensimmäinen osa kyseistä laajempaa kaavatyötä. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kamppia koskeva asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) on osa laajempaa kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamista. Kamppia koskeva kaavaluonnos on ensimmäinen osa kokonaisuudesta. Kampin jälkeen kaavoitusta on tarkoitus jatkaa muissa kaupunginosissa.

Kantakaupungissa ja Kampissa on voimassa erilaisia asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Vanhat ja keskenään erityyppiset asemakaavat eivät mahdollista riittävällä tasolla maankäytön johdonmukaista ohjausta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, yhdenvertaisia prosesseja ja lähtökohtia kiinteistön omistajille ja toimijoille tai kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamista. Kampin kaavaratkaisu mahdollistaa 115 asemakaavan uusimisen yhdenmukaiseen ja rakennettua todellisuutta vas-



taavaan muotoon. Ajantasaistetut asemakaavat turvaavat ympäristön tasapainoisen kokonaiskehityksen sekä alueen kulttuurihistorialliset arvot, mikä selkiyttää ja sujuvoittaa prosesseja sekä lisää kaupunkirakenteellisten muutosten ennakoitavuutta. Kaavamuutos tarjoaa kiinteistönomistajille, alueen asukkaille ja toimijoille yhdenvertaiset lähtökohdat. Kaavaratkaisu tukee Kampille ominaista toiminnallista hybridirakennetta, palvelujen ja työpaikkojen joustavaa sijoittumista sekä asumisen ja urbaanin kaupunkirakenteen laatua sekä kestäviä maankäytön ratkaisuja. Asemakaavan muutos luo kaupunkirakenteesta ajantasaista tietopohjaa sekä yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteita tukevan lähtökohdan korjaus- ja muutostöille sekä erillisille kehitys- ja kaava-hankkeille.

Asemakaavojen ajantasaistaminen koskee olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueen voimassa olevat asemakaavat eivät ole keskenään yhdenmukaisia eivätkä mahdollista kaupungin johdonmukaista kehitystä. Vanhat asemakaavat eivät huomioi Kampin nykyistä kaupunkirakenteellista roolia, toiminnallista kokonaisuutta, ympäristön muutoksia tai nykyisiä tavoitteita. Ne johtavat tarpeettomiin tai epäyhdenmukaisiin prosesseihin eivätkä ne usein vastaan todellista rakennettua tilannetta. Vanhat asemakaavat eivät huomioi riittävästi kestävyiden teemoja, toiminnallisen rakenteen tavoitteita tai alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Suojelumääräykset ovat puutteellisia tai epäyhtenäisiä. Alueella on voimassa myös useita rakennuskieltoja, jotka poistuvat, kun asemakaavat uusitaan. Lisäksi alueella on poikkeusluvin tehtyjä muutoksia, jotka päivitetään uuteen asemakaavaan. Asemakaavan muutos ei koske meneillään olevia kaava- tai kehityshankkeita. Merkittävät muutokset ja uudisrakentamisen hankkeet ratkaistaan erillisin kaavamuutoksin vaikutusten arvioinnin perusteella, mutta niiden käsittely on sujuvampaa ajantasaisen asemakaavan ja pohjatiedon ansiosta.

Kaavamuutos tarjoaa nykyisestä asemakaavatilanteesta poiketen olemassa olevan kaupunkirakenteen maankäytön ohjaukseen tasapuolisen ja johdonmukaisen työkalun, joka turvaa keskustavision linjausten mukaisesti alueen elinvoiman, vetovoiman, arvot sekä yleiskaavan mukaisen kaupunkirakenteellisen kehityksen.

Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelialueiden rakennusalat ja -oikeudet on laadittu vastaamaan todellista toteutunutta tilannetta. Voimassa olevissa asemakaavoista on tyypillistä, että rakennusoikeutta on toteutunutta tilannetta vähemmän ja osa rakentamisesta on rakennusalojen ulkopuolella. Kaavaratkaisu sallii pieniä yleiskaavan mukaisia joustoja nykyisten rakennusmassojen puitteissa, jolla parannetaan muun muassa yritysten toimintaedellytyksiä. Vaikka kaava ei mahdollista vaikutuksiltaan merkittäviä muutoksia, ajantasainen kaava selkiyttää



ja sujuvoittaa yksittäisten hankkeiden prosesseja. Lisäksi kaavan ehdotusvaiheessa tutkitaan ullakkoasuntorakentamisen prosessin integroimista kaavaan. Käyttötarkoitukset vastaavat paremmin nykyisiä toimintoja sekä mahdollistavat hybridiratkaisuja ja kaikki toteutuneet rakennuslupien mukaiset toiminnot ja asunnot. Kaavaratkaisussa edellytetään asuinolosuhteiden parannuksia ja kasvillisuuden määrän turvaamista muun muassa korttelipihoilla, kiinteistössä tehtävien muutosten yhteydessä. Urbaani laatu ja kulttuuriympäristöjen arvot turvataan sekä aluekokonaisuuksia että yksittäisiä kohteita koskevilla suojelumääräyksillä ja kaupunkikuvaa ohjaavilla määräyksillä. Kaavamuuotos sisältää myös kestävyyttä ja kaupunkirakenteen resilienssiä edistäviä määräyksiä. Asemakaavan muutos ei edellytä kiinteistöiltä välittömiä muutoksia. Uusia rakennuslupia ja muutoksia haettaessa asemakaavan muutoksen määräykset astuvat voimaan edellyttäen muun muassa alueen palvelujen ja arvojen turvaamista sekä kokonaisuuden kannalta kestäviä ratkaisuja.

Luonnosvaiheessa vain osa kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä on esitetty koko alueen osalta. Rajatun alueen osalta on esitetty tarkemmin merkintöjä ja -määräyksiä. Kaavaehdotusvaiheessa merkinnät ja määräykset täydentyvät ja tarkentuvat sekä ulotetaan koskemaan koko kaava-alueita.

Kaava-alueen pinta-ala 554 367 m² ja korttelitehokkuus on keskimäärin 3,4. Kaavaluonnoksessa on yhteensä noin 1,3 miljoonaa kerrosneliömetriä. Lisäystä vanhoihin kaavoihin on noin 300 000 k-m², mikä vastaa toteutunutta rakennuslupien mukaista tilannetta. Kaava mahdollistaa tapauskohtaisesti kerrosalan ylityksiä rakennusrungon sisällä sekä maanalaisissa tiloissa. Kaavamuuotos mahdollistaa kaikki nykyiset rakennuslupien mukaiset toiminnot. Lisäksi toimitiloja ja yksityisiä ja julkisia palveluja on mahdollista sijoittaa nykyistä joustavammin. Kaava mahdollistaa työpaikkojen ja palveluiden määrän kasvattamisen kaupungin keskeisellä alueella, jossa on myös paljon kysyntää erilaisille toimitiloille. Kampin vajaakäyttöasteet ovat olleet pitkään seudun matalimpia. Alueen toimitilakanta on kuitenkin supistunut muutosten myötä. Kampin kaupunginosassa on nykyisin noin 12 000 asukasta ja 29 000 työpaikkaa. Alueen kokonaiskäyttäjämäärät ovat tätäkin suurempia johdettujen alueen monipuolisesta palvelutasosta ja julkisista sisä- ja ulkotiiloista, jotka palvelevat laajasti koko seutua sekä matkailijoita.

2.5. - 23.5.2022 nähtävillä ollut kaavaluonnoskarttaa on tarkistettu aluerajauksen osalta. Aluerajaukseen on lisätty joitakin vanhojen asemakaavojen alueilla sijaitsevia katualueita. Lisäksi kaava-alueita on supistettu joidenkin sellaisten kiinteistöjen osalta, joiden nykyiset asemakaavat eivät edellytä päivittämistä. Kaava-alueen nimistön oikeinkirjoitusta



on tarkistettu. Kaavaehdotus työstetään saadun palautteen pohjalta yhteistyössä eri asiantuntijaviranomaisten kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että se turvaa alueen vetovoiman erityispiirteineen ja mahdollistaa toimintojen sijoittelulla, käyttötarkoituksimerkinnöillä ja toimitilajoustoilla työpaikkojen määrän kasvun ja yritysten toimintaedellytykset, ympärivuorokautisia toimintoja sekä lähipalvelut ja tiloja kansalaistoinnille. Kaavamuuosluonnos edellyttää muutoksissa kokonaisuuden kestävyttä edistäviä ratkaisuja. Kaupunkistrategian mukaan Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa ja siellä tulee edistää työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien, kulttuurin ja taiteen edellytyksiä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet ja tunnistuen arkkitehtuurin merkitys hyvinvoinnille ja kaupungin brändille.

Tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva Kamppi, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet on turvattu. Asemakaavatyön tavoitteena on myös mahdollistaa jatkossa olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen ja yhdenvertainen kehittäminen kaavatyöstä saatavan tietopohjan ja kokonaiskuvan perusteella.

Asemakaavan muutos turvaa tavoitteiden mukaisen kokonaiskehityksen ja luo selkeän, nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja yleiskaavaan sidotun kaavallisen maankäytön ohjaustyökalun muutosten tavoitteelliseen ja yhdenvertaiseen hallintaan. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi 25.1.2021. (Kylk 6.10.2020). Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kamppi on koko Suomen mittakaavassa taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta. Kamppi on yksi Helsingin suurimmista työpaikka-alueista ja palvelukeskittymistä, joka palvelee laajasti koko



seutua. Entisten satama-alueiden rakentumisen myötä Kamppi ja sen reuna-alueet ovat muuttuneet entistä keskeisimmiksi.

Kamppi on yksi Helsingin tiiveimmin rakennetuista urbaaneista alueista. Umpikortteleista muodostuvan rakenteen tehokkuus on korkea huolimatta rakennusten maltillisesta korkeudesta. Kamppi on toiminnallisesti monipuolinen, sekoittunut ja ajallisesti monikerroksinen. Aluetta kehitetään jatkuvasti erillishankkein ja sinne suunnitellaan uutta asumista, hotelleja ja toimitiloja.

Kaava-alueella on voimassa 115 erityyppistä asemakaavaa 1800-luvulta 2000-luvulle. Kampissa pääosin vain 2000-luvulla yleiskaavan voimaantumisen jälkeen laaditut asemakaavat mahdollistavat tämän hetken tavoitteiden mukaisen maankäytön ohjauksen muodoltaan, sisällöltään ja tavoitteiltaan. Alueella on voimassa useita rakennuskieltoja.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös mm. valtion ja eri uskonnollisten tahojen omistamia kiinteistöjä. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Maankäytön keskustavision sekä sen laaja vuorovaikutus ovat osa kaavan taustamateriaalia. Vision vuorovaikutus on koostettu erilliseen dokumenttiin: Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019).

Viranomaisyhteistyö

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

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



Lisäksi ennen kaavan vireilletuloa menetelmää kehitettäessä on tehty yhteistyötä ympäristöministeriön kanssa.

OAS (koko kantakaupungin alue)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristön suojelun huomattavaan tarpeeseen, selvityksiin, kestävän kehityksen mukaisesti liikenneratkaisuihin, huomioitaviin erityiskohteisiin ja infrastruktuuriin sekä eri teemojen ja toimijoiden tarpeiden huomiointiin. Kaavatyön lähtökohtien ja tavoitteiden todettiin olevan onnistuneita ja relevantteja. Kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen ja johdonmukainen kehittäminen on kannatettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitti koko kantakaupungin vanhojen asemakaavojen ajantasaistamisen kokonaisuuden. Mielipiteisiin ja kannanottoihin vastataan Kampin kaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä, joka on ensimmäinen käsiteltävä kaavaluonnos laajemmasta kokonaisuudesta.

Kannanotoissa esitetyt suojeluun ja ominaispiirteisiin liittyvät näkökulmat on pyritty ottamaan huomioon kaavatyössä siten, että alueen kulttuurihistoriallisten kohteiden turvaaminen on kaavatyön keskeisiä tavoitteita. Suojelua tullaan täydentämään ja yhdenmukaistamaan. Kaavatyön suojelun tapa mahdollistaa yksittäisten kohteiden ohella voimassa olevia asemakaavoja kattavammin kaupunkikuvallisesti arvokkaiden kokonaisuuksien huomioimisen. Kulttuuriympäristöjen ominaispiirteitä on tarkasteltu kaupunginosaselvityksissä, olemassa olevan inventointi-, kaava- ja selvitysmateriaalin sekä asiantuntijatyön avulla. Suojelukysymyksissä ja niihin liittyvissä selvityksissä on tehty pitkäaikaisia ja tiivistä yhteistyötä eri kulttuuriympäristöasiantuntijoiden ja viranomaisten kanssa.

Liikkumisen ja sen kestävyys osalta kaavatyössä pyritään parantamaan kaupunkirakenteen kestävyttä ja kestävää toiminnallista kokonaisuutta. Olemassa oleva, tiivis historiallinen kaupunkiympäristö itsessään asettaa rajoituksia liikennejärjestelmämuutoksille, mutta asemakaavassa ei ole tavoitteena tehdä liikennejärjestelmään liittyviä rajoituksia ja määräyksiä tai määrätä yksittäisten katutilojen liikenteen järjestämisestä. Kaavatyössä huomioidaan kunnallistekniikka ja viranomaisilta sekä kiinteistönomistajilta saadut lisätiedot.

KAVALUONNOS (Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411)

Kaavaluonnosvaiheessa viranomaisten kannanotot kohdistuivat Kampin kulttuuriympäristöjen arvojen merkittävyyteen ja asemakaavan mahdollisuuksiin turvata ne uudella tavalla. Kannanotot kohdistuivat



alueen ominaispiirteisiin, suojeluun, kaavan suojelumääräysten tarkkuuteen ja selvityksiin, sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat otetaan huomioon siten, että kaavaehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä ja -merkintöjä ulotetaan koskemaan koko kaava-aluetta. Niitä sekä selvityksiä pyritään tarkistamaan ja täydentämään tarvittavilta osin kaavatyön aikana saadut lisätiedot huomioiden, yhteistyössä eri viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa sekä asemakaavakokonaisuuden eri tavoitteita yhteensovittaen. Luonnosvaiheessa esitetty suojelun tapa yhdessä kaupunkikuvaan ja kestävyysteen kohdistuvien kaavamääräysten sekä päivitettävien rakennusaloitusten kanssa pyrkii turvaamaan voimassa olevia asemakaavoja yhteisemmin ja kattavammin niin yksittäiset arvokohteet kuin kokonaisuudetkin. Suojelua ei heikennetä. Uusia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä tullaan kohdistamaan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin että historiallisiin puistoihin ja muihin merkittäviin kokonaisuuksiin. Asemakaavoituksessa on arvioitu, että esitetyllä suojelun mallilla, joka perustuu selvityksiin, inventointeihin ja asiantuntija-arvioihin on mahdollista turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot. Myös muut todelliseen rakennettuun tilanteeseen sidotut sekä kaupunkikuvaan ja kestävyysteen liittyvät kaavamerkinnot- ja määräykset tukevat arvoympäristöjen säilymistä. Asemakaavan muutos ei mahdollista merkittäviä muutoksia. Kaavojen ajantasaistamistyössä koottavaa tietopohjaa voidaan kuitenkin hyödyntää jatkossa myös mahdollisissa erillis-hankkeissa. Kannanottojen mukaisesti kaavaehdotukseen voidaan täydentää suojeltujen rakennusten rakennuslupavaihetta koskeva vaatimus kaupunginmuseon kannanottopyynnöstä. Kaavamuutosalueesta voidaan irrottaa joitakin kohteita, mikäli todetaan, että ne vaativat oman tarkemman asemakaavaprosessinsa. Merkittäviä arvokohteita on mahdollista suojella yksityiskohtaisemmin myös lain nojalla.

Liikkumisen osalta kaavassa pyritään varmistamaan seudullisesti toimiva kestävä kaupunkirakenteellinen kokonaisuus muun muassa työpaikkojen, yksityisten ja julkisten palveluiden sekä erilaisten kokoontumistilojen sijoittamisella hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueelle. Kampi on myös ympärivuorokautisten toimintojen näkökulmasta hyvä sijainti yöllisen joukkoliikennesaavutettavuutensa ansiosta. Olemassa oleva kaupunkiympäristö itsessään asettaa rajoituksia liikennejärjestelmämuutoksille, mutta kaavamuutoksessa ei ole tavoitteena määrätä liikenteen järjestämisestä tai rajata joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Tiedossa olevat muutokset saavutettavuudessa ja liikkumisjärjestelmissä pyritään huomioimaan kaavatyössä osana kokonaisuutta. Kaavatyössä turvataan viihtyisää jalankulkuympäristöä ja pyritään edistämään kiinteistöissä riittäviä polkupyörän säilytysmahdollisuuksia, mikä tukee osaltaan kestävää ja monipuolista liikkumista.



Mielipiteet

OAS (koko kantakaupungin alue)

Mielipiteet koko kantakaupunkia koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavatyön rajaukseen Katajanokan osalta, yritysten toimintaedellytyksiin ja maantaserroksen monipuolisten toimitilojen säilyttämiseen, valtion omistamien kohteisiin, kantakaupungin ominaispiirteisiin ja kaupunkikatujen merkitykseen, majoitustiloihin sekä prosessiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueiden ominaispiirteet ovat kaavoituksen lähtökohtana keskeinen tavoite. Uudistettavien asemakaavojen ja aluekokonaisuuksien suhteen käytetään harkintaa, jossa huomioidaan muun muassa voimassa olevien asemakaavojen ajantasaisuus, alueen rakennuskiellot ja kehitysalueet. On arvioitu, että Katajanokan osalta vanhan kaupunkirakenteen asemakaavat eivät vaadi uusimista. Lisäksi alueella on osin kehittämistä vireillä, jonka yhteydessä yhteensovitetään tavoitteita sekä arvioidaan vaikutuksia.

Kaupunkikuvaa ja suojelua koskevien määräysten ohella asemakaavatyö ottaa kantaa toiminnalliseen kokonaisuuteen ja pyrkii vahvistamaan alueiden urbaania monimuotoisuutta, mahdollistamaan yritysten toimintaedellytyksiä ja työpaikka- sekä palveluintensiteetin kasvun ja turvaamaan asumisen laatua. Kaavatyössä edistetään strategian mukaisesti kaupunkirakennetta, joka luo edellytyksiä myös yöelämän ja yötalouden kehittämiseksi. Kaavatasolla käyttötarkoituksimerkinnot ja toiminnallinen tilallinen kokonaisuus sekä jouston kohdentaminen edesauttavat tavoitteiden saavuttamista. Esiin tuodut näkökulmat matkailua ja sen haittoja koskien on pyritty huomioimaan kaavassa lisäämällä maankäytön ohjausvaikutusta majoitustilojen sijoittumisen suhteen.

Kirjallisia mielipiteitä nähtävilläolon aikana saapui 4 kpl.

KAVALUONNOS (Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411)

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen ominaispiirteisiin, suojelukysymyksiin, maantaserroksen liike- ja toimitilojen säilyttämiseen, rekisteritietojen korjauksiin, pihapysäköintiin, toiveeseen estää parvekkeiden rakentaminen, kiinteistöjen kunnossapitoon, lintujen olosuhteisiin, kriittisyyteen täydennysrakentamista kohtaan sekä kaava-aineistojen saatavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että kaavatyössä tarkastellaan toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja, vaikutuksia, asumisviihtyvyyttä ja muita kysymyksiä sekä rakennusten suojelutarpeita eri ta-



voitteet yhteensovittaen. Kaavaratkaisulla turvataan yritysten toimintaedellytyksiä ja monipuolista, urbaania kaupunkiympäristöä yleiskaaavan määräysten mukaisesti. Kaavaa tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa saatu palaute ja tarkentavat lisätiedot huomioiden.

Kaavaluonnosvaiheessa on saatu paljon hyvää palautetta, jonka avulla kaavatyöhön liittyvää ominaispiirreselvitystä voidaan vielä täydentää ja tarkentaa. Esimerkiksi ehdotus sisätilojen keskeisistä esimerkeistä on kannatettava täydennys Kampin ominaispiirreselvitykseen kaavaehdotusvaiheessa. Suojelumääräyksiä pidettiin hyvinä.

Mielipiteessä kannatettiin kaavamääräyksiä, jotka edistävät pihojen saattamista asukkaiden viihtyisään käyttöön niin ettei pysäköintiä sallita korttelipihoilla. Suuri osa kantakaupungin asuinpihujen autopaikoista on voimassa olevien kaavojen vastaisia ja kaavaluonnos edellyttää samaa. Asumisviihtyvyyden ja kestävyuden edistämiseksi kaavaluonnos pyrkii myös säilyttämään ja lisäämään kasvillisuutta korttelipihoilla ylikuumentamisen torjumiseksi ja hulevesien hallitsemiseksi kiinteistöjen muutosten yhteydessä.

Kaavaratkaisu ei mahdollista uusia parvekkeita kadun puolelle, mutta parvekkeiden sijoittaminen pihojen puolelle on kuitenkin edelleen tapauskohtaisesti harkinnanvaraista. Suunnitelmien mahdollisuutta ja vaikutuksia tarkennetaan rakennuslupavaiheessa kiinteistön ja asema-kaavan reunaehdot, ympäristön arvot sekä esimerkiksi paloturvallisuus huomioiden.

Lintujen olosuhteita koskien lähtökohtaisesti kaavamuutoksessa edistetään puiden ja korttelipihojen kasvillisuuden säilymistä ja lisäämistä, määrätään kaupunkikuvasta sekä rajoitetaan suojeltujen rakennusten muutoksia (ehkäisee lasisten pintojen runsasta lisääntymistä). Määräyksillä voidaan nähdä lintujen osalta myönteisiä vaikutuksia ja ehkäisevän haitallisia muutoksia.

Kiinteistönomistajien tarkastetut täydennetyt rakennustiedot sekä kunnallistekniikkaa koskevat tarpeet otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

Osa saaduista mielipiteistä kohdistui kysymyksiin, jotka eivät kuulu kaavoituksen alaisuuteen tai tämän kaavatyön piiriin kuten esimerkiksi kiinteistöjen ylläpito, kaupungin kasvatavoitteet ja täydentävä uudisrakentaminen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Tarkemmat perustelut



23.08.2022

Asia/6

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva 23.8.2022
- 3 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos, kartat 1 - 2, päivätty 23.8.2022
- 4 Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus
- 5 Nimistöimikunnan pöytäkirja 11.5.2022
- 6 Rakennuskiellot kartalla
- 7 Kampin arkkitehtuuri ominaispiirteet, selvitysluonnos 25.4.2022
- 8 Tilastotiedot
- 9 Esittelydiat 2.5.2022
- 10 Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 12.1.2022
- 11 Vuorovaikutusraportti 23.8.2022 liitteineen
- 12 OAS-vaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)
- 13 Luonnosvaiheen kannanotot (osa päätöshistoriaa)

Oheismateriaali

- 1 OAS-vaiheen mielipidekirjeet
- 2 Luonnosvaiheen mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto, kulttuuriym-

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti



23.08.2022

Asia/6

päristön suojelu

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 5.6.2022

Nimistötoimikunta 11.05.2022 § 36



§ 425

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Itäkeskuksen Stoaan ja Puhoksen alueen Helminauha-korttelin ja Korsholmantien korttelin sekä Puotilan metroaseman ympäristössä Itis Siti -konsortiolle

HEL 2022-006958 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead, tiimi-päällikkö Ilkka Aaltonen ja johtava arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasanen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi
Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle alueiden varaamista Itäkeskuksen Puhoksen sekä Puotilan metroaseman ympäristöstä Itis Siti -konsortiolle, jonka osapuolet ovat Bonava Suomi Oy, EKE-Rakennus Oy, Y-Säätiö sr, Sato Oyj sekä Suomen Asuntokehitys



Oy ja jonka suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto K2S Oy, Playa Arkkitehdit Oy, Ramboll Finland Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, asuin- ja liikerakennushankkeiden kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 6,5 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1145-962

Tiivistelmä

Stoan ja Puhoksen alue oli osa marraskuussa 2020 ratkaistua ”Itä-Helsingin keskusta” -ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus ITIS SITI, jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoan ja Puhoksen alueen jatkosuunnittelussa.

Puhoksen aluetta kehitetään Itis Sitin kilpailuehdotuksen ja sen pohjalta laaditun Stoan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteiden mukaan. Suunnitelmassa lisätään erityisesti omistusasumista Puotinharjun Puhoksen ympärille alueille, jotka ovat jalankulkuyhteydellä hyvin saavutettavia Itäkeskuksen metroasemalta. Suunnitelman tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa alueen monipuolista omaa identiteettiä ja kulttuuria.

Aluetta kehitetään yhteistyössä Puotinharjun Puhoksen kanssa siten, että säilytettävän ostoskeskusosan ympärille muodostetaan tiiviitä ja toiminnoiltaan rikkaita kortteleita aktiivisine kivijalkatiloineen muodostaen mm. uuden kauppakujan Puotinharjun Puhoksen ja Helminauha-kortteleiden väliin.

Korttelit nivotaan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi ja aktiiviseksi kokonaisuudeksi. Puhokseen syntyy näin Helsingin kaupungin strategian mukaisesti uutta asuinympäristöä erinomaisten palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Samalla elävöitetään ja uudistetaan Puhoksen aluetta.

Puotilan metroaseman ympäristöön, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle on tarkoitus muodostaa tiiviitä ja toiminnallisesti monipuolisia kortteleita, joissa on tilat myös liityntäpysäköinnille.

Alueen kehittämiseksi esitetään varattavaksi aluetta Itäkeskuksen Puhoksen sekä Puotilan metroaseman ympäristöstä Itis Siti -konsortiolle, jonka osapuolet ovat Bonava Suomi Oy, EKE-Rakennus Oy, Y-Säätiö sr , Sato Oyj sekä Suomen Asuntokehitys Oy. Varausaikana on tarkoi-



tus tutkia asunto- ja liiketilanhankkeiden edellytyksiä, potentiaalia ja kokonaisuutta sekä laatia maankäyttösuunnitelmia tulevia asemakaava-muutoshankkeita varten.

Varattavat alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluu valtion omistamia tiealueita Kehä 1:n ja Itäväylän varressa.

”Helminauhakorttelin” varausalueeseen kuuluu nykyisin pysäköintialueita sekä ortodoksisen Pyhän Nikolauksen seurakunnan vuokratontti. Vuokratontilla sijaitsevat kaksi keskeneräiseksi jäänyttä rakennusta on tarkoitus purkaa.

”Korsholmantien korttelin” alueella sijaitsee nykyisellään liikenne- ja pysäköintialueita sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen sähkönsyötöasema (kiinteistö 91-45-9906-17).

Puotilan metroaseman ympäristössä Itäväylän pohjois- ja eteläpuolella sijaitsee pysäköinti- ja huoltoalueita. Alue on kaavoitettu toimitilarakentamisen alueeksi vuonna 2000 mutta tontit eivät ole toteutuneet.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Suomen Asuntokehitys Oy pyytää Itis Siti -konsortion puolesta 4.2.2022 päivätyllä hakemuksellaan Puhoksen Helminauha- ja Metrokorttelin sekä Puotilan metroaseman alueelle kehittämisvarausta alueen kehittämiseksi yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa, Itä-Helsingin keskustan kansainvälisessä ideakilpailussa esitetyn Itis Siti -ehdotuksen pohjalta. Kehittämisvarausta esitetään 31.12.2025 saakka.

Suomen Asuntokehitys toimii hankkeen kehitysvaiheessa asemakaavoituksen suunnittelun yhteystahona konsortion puolesta, koordinoi konsortion toimintaa ja hankkeen sisäisiä sopimuksia sekä toimii konsortion edustajana neuvotteluissa kaupungin suuntaan.

Alueen yhteiset liikenne- ja paikoitusratkaisut, asuntojen energiatehokkuus ja kestävä kehityksen vaatimusten huomioiminen rakentamisessa, kiinteistöjen hallinnointiin ja omistamiseen liittyvät yhteisjärjestelyt, juridiikka sekä innovatiiviset rahoitusjärjestelyt ovat seikkoja, jotka vaativat kokonaisnäkemystä ja yksityiskohtaista, poikkitieteellistä paneutumista hankkeen alusta lähtien.

Suomen Asuntokehitys on asuntorakentamisen kehittämispalveluja tuottava yritys, jossa työskentelee viisi osakasta. Osakkailla on pitkä ura rakennus- ja kiinteistöalalla.



Bonava Suomi Oy on Pohjois-Euroopan johtavia asuntorakennuttajia. Toiminta kattaa kokonaisvaltaisen asuntorakennuttamisen ja -kehittämisen tontinhankinnasta hankekehitykseen, uusien kotien suunnitteluun, tuotantoon, markkinointiin, myyntiin ja asiakaspalveluun. Suomessa toimintaa on Helsingissä, pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Bonavan liikevaihto vuonna 2019 oli 1,46 miljardia euroa.

EKE-Rakennus Oy on Suomessa pääkaupunkiseudulla ja sen välittämässä läheisyydessä. Liiketoimintaan kuuluu asuntoja, toimitiloja, infrastruktuuria ja kokonaisia asuinalueita. Yhtiö toteuttaa sekä omaperusteista asunto- ja toimitilat tuotantoa että urakointia. Yhtiön palveluksessa on lähes 50 rakennusalan ammattilaista. EKE-Rakennus Oy on osa EKE-Yhtiötä, joka on toiminut rakennusalaalla 60 vuoden ajan.

Y-Säätiö sr on Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja ja asunnotomuustyön asiantuntija. Y-Säätiö edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ihmisille, joiden on vaikea löytää asuntoa. Y-Säätiö on yleishyödyllinen, poliittisesti sitoutumaton ja voittoa tavoittelematon. Y-Säätiö-konsernilla on yli 17 000 asuntoa yli 50 paikkakunnalla. M2-Kodit on osa konsernia.

SATO Oyj on yksi Suomen johtavista vuokranantajista. SATOlla on vahva osaaminen ja ammattitaito kiinteistökehittämisessä ja asuntorakennuttamisessa. SATOn omistuksessa on n. 27 000 asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen kuvaus

Stoa-Puhoksen ja Puotilan alueen suunnittelu etenee yhdessä Helsingin kaupungin kanssa kehittämisvarauksen perusteella, Itä-Helsingin keskustan kansainvälisen ideakilpailun ehdotuksen ja laadittavien suunnitteluohjeiden pohjalta. Varausaikana alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat, selvittää hankkeiden toteuttamiskelpoisuutta sekä tehdä maankäytön suunnittelua tulevia asemakaavamuutoksia varten.

Kehittämisvarausaikana suunnitelmia edistetään tiiviissä vuorovaikutuksessa Helsingin kaupungin sekä alueen asukkaiden, naapureiden ja toimijoiden kanssa. Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä tuottaa ehdotus täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista. Tavoitteena on mahdollistaa Puhoksen alueen sekä Puotilan metroaseman ympäristön kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä muodostaa viihtyisää jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä joukkoliikenteen solmukohtassa.



Puotilan metroaseman ympäristöön, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle on tarkoitus muodostaa tiiviitä ja monipuolisia kortteleita, joissa on tilat myös liityntäpysäköinnille. Kokonaisuus nivotaan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi kaupunkiympäristöksi. Hybridikorttelit muodostuvat asuntojen lisäksi liike-, liikunta- ja työtiloista. Puotilan kehittämisessä sovelletaan Itis SITI-kilpailuehdotuksen periaatteita esimerkiksi kestävän kehityksen sekä Hiilineutraali Helsinki 2030 - päästövähennysohjelman tavoitteiden osalta.

Itis Siti -ehdotuksen mukainen rakennusoikeuden määrä Stoan ja Puhoksen alueella:

Helminauhakortteli:

- Asumista 15 700 k-m²,
- Liiketilaa 1 200 k-m²

Korsholmantien kortteli:

- Asumista 12 600 k-m²
- Liiketilaa 1 000 k-m²
- Toimisto 8 600 k-m²

Yhteensä 39 100 k-m²

Itis Siti -ehdotuksen mukainen rakennusoikeuden määrä Puotilan metroaseman alueella:

- Toimitilaa 9 000 k-m²
- Liiketilaa 2 600 k-m²
- Asuntoja 53 400 k-m²

Yhteensä 65 000 k-m²

Nykytilanne ja taustaa

Helminauhakortteli (suunnittelualan työnimi) sijoittuu pääosin osoitteessa Olavinlinnantie 3 olevalle tontille, joka kaavoitettiin vuonna 2005 ortodoksisen Pyhän Nikolauksen seurakunnan kirkkoa ja muita tiloja varten. Rakennustyöt kirkkotontilla aloitettiin vuonna 2012, mutta työt ovat sittemmin jääneet kesken. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Ortodoksiselle Pyhän Nikolauksen seurakunnalle 30.4.2042 saakka. Kehittämisvarauksen aikana on tarkoitus neuvotella maanvuokraoikeuden päättämisestä tai siirtämisestä konsortiolle. Vuokratontilla sijaitsevat kaksi keskeneräiseksi jäänyttä rakennusta on tarkoitus purkaa.

Helminauhakortteli ja siihen liittyvä jalankulun alue sijoittuu osittain myös ostoskeskus Puhoksen tontille (sen takaosassa), Puhoksen län-



sipuolella olevalle puistoalueelle sekä Olavinlinnantiehen liittyvälle pysäköinti- ja ajoyhteyskäytössä olevalle katualueelle.

Korsholmantien kortteli (suunnittelun alueen työnimi) sijoittuu Korsholmantien ja Kehä I:n välissä olevalle alueelle, jota halkoo kuilussa kulkeva metro. Metroradan lisäksi alueella on metron toimintaan liittyvä sähkönsyöttöasema ja suojaviheraluetta. Suunnittelun alue rajoittuu valtion omistuksessa olevaan Kehä I:n alueeseen, jota tarkastellaan yhteensovitettavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelun alueena.

Puotilan metroaseman alue koostuu metroasemaa lukuun ottamatta rakentamattomista tonteista molemmin puolin itäväylää sekä niihin liittyvistä katu- ja muista liikennealueista. Suunnittelun alue ulottuu vähäisessä määrin myös Puotilan liikuntapuiston puolelle. Suunnittelun alue rajoittuu valtion omistuksessa olevaan itäväylän tiealueeseen, jota tarkastellaan yhteensovitettavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelun alueena.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Helminauhakortteli (suunnittelun alueen työnimi) sijoittuu pääosin osoitteessa Olavinlinnantie 3 olevalle tontille, joka kaavoitettiin vuonna 2005 ortodoksisen Pyhän Nikolauksen seurakunnan kirkkoa ja muita tiloja varten. Rakennustyöt kirkkotontilla aloitettiin vuonna 2012, mutta työt ovat sittemmin jääneet kesken. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Ortodoksille Pyhän Nikolauksen seurakunnalle 30.4.2042 saakka. Kehittämistarvituksen aikana on tarkoitus neuvotella maanvuokraoikeuden päättämisestä tai siirtämisestä konsortiolle. Vuokratontilla sijaitsevat kaksi keskeneräiseksi jäänyttä rakennusta on tarkoitus purkaa.

Helminauhakortteli ja siihen liittyvä jalankulun alue sijoittuu osittain myös ostoskeskus Puhoksen tontille (sen takaosassa), Puhoksen länsipuolella olevalle puistoalueelle sekä Olavinlinnantiehen liittyvälle pysäköinti- ja ajoyhteyskäytössä olevalle katualueelle.

Korsholmantien kortteli (suunnittelun alueen työnimi) sijoittuu Korsholmantien ja Kehä I:n välissä olevalle alueelle, jota halkoo kuilussa kulkeva metro. Metroradan lisäksi alueella on metron toimintaan liittyvä sähkönsyöttöasema ja suojaviheraluetta. Suunnittelun alue rajoittuu valtion omistuksessa olevaan Kehä I:n alueeseen, jota tarkastellaan yhteensovitettavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelun alueena.

Puotilan metroaseman alue koostuu metroasemaa lukuun ottamatta rakentamattomista tonteista molemmin puolin itäväylää sekä niihin liittyvistä katu- ja muista liikennealueista. Suunnittelun alue ulottuu vähäisessä määrin myös Puotilan liikuntapuiston puolelle. Suunnittelun alue



rajoittuu valtion omistuksessa olevaan itäväylän tiealueeseen, jota tarkastellaan yhteensovittavana alueena ja mahdollisesti myös suunniteltualueena.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Puotilan metroaseman ympäristö on kaavoitettu vuosituhatosen vaihteessa toimistorakentamista varten, mutta asemakaavoista on käytännössä toteutunut vain metro lippuhalleineen. Toimitilahankkeita odottavat tontit ovat olleet jo vakiintuneesti väliaikaiskäytössä liityntäpysäköintipaikkoina. Väliaikaiskäyttöön on pitkään kuulunut myös muu pysäköinti, huoltoasematoiminta ja asuntovaunujen ja -autojen myynti.

Helminauhakorttelin, Korsholmantien korttelin ja Puotilan metroaseman alueet olivat osa marraskuussa 2020 ratkaistua ”Itä-Helsingin keskusta”-ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus ITIS SITI, jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoa ja Puhoksen alueen (johon Helminauhakortteli ja Korsholmantien kortteli kuuluvat) ja Puotilan metroaseman alueiden jatkosuunnittelussa. Kilpailun jälkeen Stoa ja Puhoksen alueelle on laadittu suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 18.5.2021). Laajempaa aluetta käsittelevät Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 12.4.2022) ulottuvat myös Puotilan metroaseman alueelle.

Helminauhakorttelin alueella on voimassa rakennuskielto (Kylk 18.5.2021), joka päättyy 11.5.2023.

Yleiskaava 2016:ssa alueet ovat liike- ja palvelukeskusta-alueita C1. Helminauhakorttelin alue on voimassa olevissa asemakaavoissa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta, liikerrakennusten korttelialuetta, puistoa ja katualuetta. Korsholmantien korttelin alue on voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealuetta ja suojaviheraluetta. Puotilan metroaseman suunniteltualue alue on voimassa olevissa asemakaavoissa pääosin liike- ja toimistorakennusten ja pysäköintilaitosten korttelialuetta ja katualuetta ja vähäisemmässä määrin urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja suojaviheraluetta.

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

Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtö-



kohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

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

Kaupunki omistaa varausalueet.

Varausehdot ja tontinluovutus

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Uudisrakentamisessa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2030 -päästövähennysohjelman periaatteita.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan todennäköisesti myymällä käypään arvoon.

Säänneltynä asuntotuotantona (valtion tukema vuokra-asuntotuotanto, asumisoikeusasuntotuotanto ja nuorisoasuntotuotanto) toteutettavat tontit luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla noudattaen kaupungin kulloinkin voimassa olevia päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä.

Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakama sekä monipuoliset huoneistotyytit. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asema-kaavoituksen edetessä.

Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 105 000 k-m² (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimitilat) uudisrakentamista varausalueelle muodostettaviin kiinteistöihin, pysäköinti- ja huoltoratkaisuineen. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta



erikseen. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

Noudatetaan lisäksi liitteen 2 erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksen aikana varauksensaaja panostaa asukasosallisuuteen ja viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vastaava vuorovaikutus.

Hankkeen tulee varata riittävä määrä resursseja vuorovaikutukseen ja tiedotukseen, jota tehdään yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden varauksensaajien kanssa. Hankkeen suunnittelijaryhmään tulee kiinnittää vuorovaikutuksen ja viestinnän asiantuntija.

Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti hankkeen tulee varata resursseja kaupungin kanssa tehtävään place-making-menetelmän ideointiin ja suunnitteluun, jotka kohdistuvat alueen muutosvaiheisiin. Toteutukseen osallistumisesta voidaan antaa ehtoja myöhemmin tapahtuvissa jatkovarauksissa tai tontin luovutuksissa. Myöhemmin annettavat ehdot voivat myös liittyä alueelliseen prosenttiperiaatteeseen, josta ei ole vielä tässä vaiheessa linjauksia ja päätöksiä.

Varauksen perustelut

Suoravarauksen perusteena on konsortion vuonna 2020 nimettömänä käytyyn "Itä-Helsingin keskusta" -ideakilpailuun osallistunut ja palkittu kilpailuehdotus. Palkintolautakunta päätyi suositteluun, että Stoa ja Puhoksen alueen sekä Puotilan metroaseman alueen kehitystä jatketaan pääperiaatteissaan ehdotuksen ITIS SITI pohjalta. Nimimerkki Itis Sitin taustalla olivat monipuoliseen asuntotuotantoon keskittyneet toimijat, jolloin ideasuunnitelmasta oli saatu toteuttamiskelpoinen.

Suunnittelualueutta uudelleen kilpailuttamalla ei olisi saatu parempaa lopputulosta kuin mitä konsortio on kilpailutyössään esittänyt. Konsortio pystyy jatkosuunnittelemaan alueen asemakaavan toteuttamiskelpoiseksi ja monipuolinen asuntotuotanto on tarkoitus saada toteutumaan kaupungin edellyttämässä aikataulussa.

Kaupungin Kasvun paikka 2021-25 -strategian mukaisesti täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkiympäristön laatua parannetaan. Ydinkeskus-



23.08.2022

tan lisäksi panostetaan myös muihin aluekeskuksiin, kuten Itäkeskukseen.

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi
Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet

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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi



23.08.2022

Asia/7

Kymp/Aska/Näveri, Linden
Kanslia/Tanner, Maartola
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho



23.08.2022

Asia/8

§ 426

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Puotinharjun Puhoksen ostoskeskuksen ympäristössä Puotinharjun Puhos Oy:lle sekä maanvuokrasopimuksen jatkamisesta

HEL 2022-003653 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead, tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen ja johtava arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasanen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle alueen varaamista Itäkeskuksen Puhoksen ympäristöstä Puotinharjun Puhos Oy:lle (y-tunnus 0220124-4) asuin- ja liikerakennushankkeen kehittä-



mistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 2,8 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1145-963

B

Kaupunkiympäristölautakunta päättää:

- Jatkaa Puotinharjun Puhos Oy:lle (0220124-4) Helsingin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) sijaitsevan liiketontin 45071/2 (28 570 m² ja 17 142 k-m², Kastelholmantie 2) maanvuokrasopimusta 1.1.2023 - 31.12.2025 väliseksi ajaksi entisin ehdoin sillä edellytyksellä, että kaupunginhallituksen päätös kehittämisvarauksesta (A-kohta) tulee voimaan.
- Oikeuttaa Sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

L1145-65

Tiivistelmä

Puotinharjun Puhos Oy on käynnistänyt yhtiön kehityshankkeen tavoitteena tontin merkittävä maankäytön tehostaminen, säilytettävien rakennusosien peruskorjaukset sekä nykyisten toimijoiden aseman turvaaminen.

Hankkeen tavoitteena on säilyttää kauppakeskuksen monikulttuurinen identiteetti, peruskorjata rakennushistoriallisesti arvokas vuonna 1965 valmistunut A-osa ja laatia 1990-luvun taitteessa rakennettujen B- ja C-osien tilalle asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

Kehityshankkeen konseptin toteuttamiseksi yhtiö hakee maanvuokrasopimukselle jatkoa sekä kehittämisvarausta 31.12.2025 saakka.

Aluetta kehitetään yhteistyössä Itis Siti -konsortion kanssa siten, että säilytettävän ostoskeskusosan ympärille muodostetaan tiiviitä ja toiminnoiltaan rikkaita kortteleita aktiivisine kivijalkatiloineen muodostaen mm. uuden kauppakujan Puotinharjun Puhoksen ja Helminauhakortte-



leiden väliin. Korttelit nivotaan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi ja aktiiviseksi kokonaisuudeksi. Puhokseen syntyy näin Helsingin kaupungin strategian mukaisesti uutta asuinympäristöä erinomaisten palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Samalla elävöitetään ja uudistetaan Puhoksen aluetta.

Kehityshankkeen konsepti noudattaa 2021 valmistuneiden Stoa ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteita ja sitä edistetään yhteistyössä kaupungin kanssa.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Puotinharjun Puhos Oy (y-tunnus 0220124-4) hakee 22.2.2022 päivällä hakemuksellaan kehittämisvarausta sekä maanvuokrasopimuksen jatkoa liiketonttiin (KL) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) 45071/2 (kiinteistötunnus 91-45-71- 2, Kastelholmantie 2) ajalle 1.3.2022-31.12.2025 asuntorakennus- ja liikerakennushankkeen suunnittelua ja asemakaavamuutosta varten.

Puotinharjun Puhos Oy on laatinut tontin kehittämiseksi hankesuunnitelman, jonka tavoitteena on turvata ostoskeskuksen nykyisten toimijoiden asema, säilyttää kauppakeskuksen monikulttuurinen identiteetti, peruskorjata rakennushistoriallisesti arvokas vuonna 1965 valmistunut A-osa ja laatia 1990-luvun taitteessa rakennettujen B- ja C-osien tilalle asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

Hankkeen etenemisen kannalta on ollut keskeistä ostoskeskusyhtiön osakkaiden vahva yksimielisyys kehityshakkeeseen ryhtymisestä sekä tavoitteiden samansuuntaisuus Itä-Helsingin keskusta – ideakilpailun voittajasuunnitelman ITIS-SITI:n ja kaupungin tavoitteiden kanssa. Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi Puotinharjun Puhos Oy hakee tontille kehittämisvarausta sekä vuokrasopimuksen jatkoa vuoden 2025 loppuun saakka.

Hakemuksen liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa ja sen liitteissä kuvataan Puhoksen kiinteistökehityshankkeen tavoitteet, osa-alueiden toiminta, tonttiin ja asemakaavaan liittyvät kysymykset, kustannukset ja rahoitus, toteutustapa sekä ajoitus.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen kuvaus

Varausaikana alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat sekä selvittää niiden toteutusedellytykset yhteistyössä kaupungin kanssa.



Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä tuottaa ehdotus täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista.

Puhoksen kauppakeskuksen vanhan A-osan peruskorjauksen myötä rakennus saadaan korjattua vastaamaan sen arkkitehtonista arvoa. Samalla sen monikulttuuriseksi muodostunut identiteetti säilytetään ja sitä vahvistetaan etnisiä palveluja, tapahtumia ja ruokakulttuuria tarjoavaksi kokonaisuudeksi.

Puhoksen sisäpiha (nykyinen parkkipaikka-alue ja C-osa) tulee tarjoamaan ympärivuotista tapahtumatilaa samalla tukien Kulttuurikeskus Stoan toimintaa.

Uusi asuinkortteli suunnitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi pariksi rakennushistoriallisesti arvokkaalle kauppakeskuksen A-osalle. Se tulee tuomaan alueelle elinvoimaa ja sen suunnittelua ohjaavat kestävä kehityksen periaatteet muun muassa Hiilineutraali Helsinki 2030 - päästövähennysohjelman tavoitteita kunnioittaen.

Nykytilanne ja taustaa

Alueella sijaitseva ostoskeskus Puhos on valmistunut kolmessa rakennusvaiheessa. Tontin länsipäässä sijaitseva, viuhkan muotoinen ensimmäinen rakennusosa (A-osa) avattiin asiakkaiden käyttöön vuonna 1965. Ostoskeskusta laajennettiin parin vuosikymmenen jälkeen ensin itään (B-osa, 1987) ja muutamaa vuotta myöhemmin alkuperäisen rakennusosan eteen (C-osa, 1991) siten, että alun perin puoliavoin sisäpiha sulkeutui kaikilta sivuiltaan rajatuksi atriumiksi. Samalla menetettiin alkuperäinen, puutarhamainen etupiha.

1980-luvulta lähtien kehityksen ja kaupallisten palveluiden painopiste on siirtynyt metroon ja Itäväylään kiinnittyvälle alueelle, erityisesti kiivenheiton päässä Puhoksesta sijaitsevan kauppakeskus Itiksen seinien sisälle. Laajennusosistaan huolimatta Puhos ajautui kaupunkirakenteessa ja -kehityksessä sivuraiteelle.

Puhoksen ostoskeskuksesta on muotoutunut monikulttuuristen ruoka-kauppojen, kahviloiden ja kohtaamispaikkojen keskittymä, jolla on merkittävä rooli maahanmuuttajataustaisten yrittäjien yhteiskunnallisen integraation mahdollistajana.

Puhoksen omistajakunta on pirstaloitunut ja vuokralaisten joukossa on tällä hetkellä useita maahanmuuttajataustaisia yrittäjiä ja muita toimijoita, kuten islamilainen yhdyskunta. Maahanmuuttajataustaisten yrittäjien ja muiden rakennuksessa toimivien vuokralaisten tarjoamien palveluiden ansiosta Puhoksesta on kehittynyt 2000-luvun aikana vilkas moni-



kulttuurinen asiointi- ja kohtaamispaikka. Kuitenkin rakennukset ovat päätyneet heikkoon kuntoon.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Puhoksen alue oli osa marraskuussa 2020 ratkaistua ”Itä-Helsingin keskusta” -ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus ITIS SITI, jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoaan ja Puhoksen alueen jatkosuunnittelussa. Kilpailun jälkeen alueelle on laadittu kahdet suunnitteluperiaatteet: Stoaan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 18.5.2021) sekä laajempaa aluetta käsittelevät Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 12.4.2022).

Alueella on voimassa rakennuskielto (Kylk 18.5.2021), joka päättyy 11.5.2023.

Yleiskaava 2016:ssa alue on liike- ja palvelukeskusta-alue C1 ja voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta.

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

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

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



kohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Kaupunki omistaa varausalueet.

Varausehdot ja tontinluovutus

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Uudisrakentamisessa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2030 -päästövähennysohjelman periaatteita.

Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakama sekä monipuoliset huoneistotyytit. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asemakaavoituksen edetessä.

Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 26 000 k-m² (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimitilat) uudisrakentamista varausalueelle muodostettaviin kiinteistöihin, sekä maanalainen pysäköintilaitos ja huoltoyhteys. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

Noudatetaan lisäksi liitteen 2 erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksen aikana varauksensaaja panostaa yrittäjä- ja asukasosallisuuteen sekä viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuksista järjestetään vastaava vuorovaikutus.

Hankkeen tulee varata riittävä määrä resursseja sidosryhmien vuorovaikutukseen ja tiedotukseen, jota tehdään yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden varauksensaajien kanssa. Hankkeen suunnittelijaryhmään tulee kiinnittää vuorovaikutuksen ja viestinnän asiantuntija.

Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti hankkeen tulee varata resursseja kaupungin kanssa tehtävään place-making-menetelmän ideointiin ja suunnitteluun, jotka kohdistuvat alueen muutosvaiheisiin. Toteutukseen osallistumisesta voidaan antaa ehtoja myöhemmin tapahtuvissa jatkovarauksissa tai tontin luovutuksissa. Myöhemmin annettavat ehdot voivat myös liittyä alueelliseen prosenttiperiaatteeseen, josta ei ole vielä tässä vaiheessa linjauksia ja päätöksiä.



Varauksen perustelut

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kaupungin Kasvun paikka 2021-25 -strategian mukaisesti täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raiteliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkiympäristön laatua parannetaan. Ydinkeskustan lisäksi panostetaan myös muihin aluekeskuksiin, kuten Itäkeskukseen.

Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon edellyttäen muun ohella, että kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.

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

Maanvuokrasopimuksen jatkaminen

Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa on seuraava ehto:

Vuokralaisen on 31.12.2021 mennessä esitettävä tonttiyksikölle ja asemakaavapalvelulle kiinteistön kehittämiskonsepti, jossa on tutkittu tontin maankäytön merkittävää tehostamista Itä-Helsingin keskusta arkkitehtuurikilpailun tulosten mukaisesti.

Konseptin tulee olla:

- a) uskottava ja toteutuskelpoinen
- b) vuorovaikutettu riittävästi ostoskeskusyhtiössä

Konseptin tulee sisältää:

- d) jäljelle jäävien rakennusten peruskorjausten rahoitussuunnitelma
- e) ehdotus kehittämisalueen varauksensaajaksi, jolla on riittävät tekniset, juridiset ja taloudelliset sekä suunnitteluosaaminen jatkamaan toteuttamiskelpoisen maankäyttösuunnitelman kehittämistä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Vuokralaisella on oikeus saada tontti uudelleen vuokralle 31.12.2025 asti edellyttäen, että kehittämiskonsepti on yhtiön hallituksen, yhtiökouksen ja kaupungin hyväksymä ja lisäksi yhtiön ehdottamalle kump-



23.08.2022

Asia/8

panille esitetään kehittämisvarausta. Uudelleenvuokrauksesta päätetään erikseen kehittämisvarauksen yhteydessä.

Vuokralaisen katsotaan täyttäneen edellä olevan ehdon, joten vuokrasopimuksen jatkaminen 31.12.2025 asti on perusteltua.

Toimivalta

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

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hankesuunnitelma

Oheismateriaali

- 1 Kehittämisvaraushakemus
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulkL 24.1. § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulkL 24.1. § 17 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulkL 24.1. § 17 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulkL 24.1. § 17 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulkL 24.1. § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu



23.08.2022

Asia/8

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä tai täytäntöönpano
Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Näveri, Linden
Kanslia/Tanner, Maartola
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho



§ 427

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Matias Pajulan ym. valtuustoaloitteesta koskien nouse-
vien ajoesteiden asettamista kaupungin keskeisille paikoille vieville
ajoväylille**

HEL 2022-007410 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin keskusta-alueella on käytetty ajoesteinä joko kiinteitä pollareita tai avattavia pollareita. Avattavat pollarit ovat joko avaimella manuaalisesti avattavia tai alas laskeutuvia mekaanisia pollareita. Helsingin keskustassa on tehty päätökset alaslaskettavien pollareiden toteuttamisesta Kluuvikadulle, Yliopistokadulle, Kansalaistorille ja Eero Erkon kadulle sekä Iso Roobertinkadulle. Pollareiden toteuttamisessa ja toiminnassa on ollut haasteita.

Alas laskeutuvia pollareita käytetään kävelykaduilla ja torialueilla, joissa on tarvetta joko huoltoajoon tai kiinteistölle ajoon. Pollareilla estetään asiaton ajo sekä pysäköinti alueella. Pollarit laskemalla voidaan sallia välttämätön ajo kiinteistölle sekä huoltoajo tietyinä kellonaikana. Alas laskeutuvia pollareita ei ole yleisillä alueilla asetettu turvallisuussyistä (törmäyksen kestäviä). Ajoneuvojen pysäyttämiseen tarkoitetut alas laskeutuvat pylväävät ovat rakenteeltaan raskaampia ja edellyttävät laajempia rakenteita maan alle. Yksityisen tai muun toimijan toimesta on keskusta-alueelle myönnetty lupia asettaa törmäyksen kestäviä pollareita yleiselle alueelle.

Alas laskeutuvien törmäyksen kestävien pollareiden asentamisen hinta on noin 20 000 euroa/kpl. Pollareita tulee asetta noin 1,5 m välein, joten laajojen alueiden ajon estäminen tuo merkittäviä investointikustannuksia. Haasteita pollareiden asettamiseen katualueelle tuo maanalle asetetut johdot ja putkitukset. Katualueella ei juurikaan ole vapaata tilaa maanalaiseen rakentamiseen ja alas laskeutuvien pollareiden asettaminen voi vaatia myös johtojen ja putkitusten siirtämistä. Lisäksi pollareiden toiminnan varmistamiseksi edellytetään kadun kuivatusjärjestelyiden muutoksia. Tämä tuo merkittäviä lisäkustannuksia pollareiden toteutukseen.

Kaupungin keskeisten spontaanien ja järjestettyjen juhlien alueiden määrittäminen edellyttää yhteistyötä poliisin, pelastuslaitoksen ja kaupungin turvallisuus- ja valmiusyksikön kanssa. Alas laskeutuvien polla-



reiden suunnittelu yleisillä alueilla kuuluu liikenne- ja katusuunnittelu-palvelun tehtäviin.

Mikäli edellä esitetty huomioiden katsotaan tarkoituksenmukaiseksi läh-teä sijoittamaan alas laskeutuvia pollareita kaupungin keskeisille alueil-le valmistellaan asia yhteistyössä poliisin, pelastuslaitoksen ja kaupun-gin turvallisuus- ja valmiusyksikön kanssa. Liikenne- ja katusuunnitte-lupalvelu tulee vuoden 2023 kevääseen mennessä laatimaan selvityk-sen edellä mainittujen tahojen kanssa tarkoituksenmukaisista keinoista estää tilaisuuksien aikana ajo väkijoukkoon kaupungin keskeisille ajo-väylillä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Jouni Korhonen, johtava liikenneasiantuntija, puhelin: 310 37080
jouni.korhonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 01.06.2022 Pajula Matias Nousevat ajoesteet kaupun-gin keskeisille paikoille vieville ajoväylille

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Matias Pajula ja 25 muuta valtuutettua ovat tehneet 1.6.2022 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Nousevat ajoesteet kaupungin keskeisille paikoille vieville ajoväylille

Kaupunkilaisten turvallisuuden varmistaminen on yksi kaupungin tär-keimmistä tehtävistä. Ikävä kyllä Helsinki ei ole tässä aina onnistunut. Viime vappuna räikeätä ylinopeutta ajanut kuljettaja törmäsi Pohjois-Esplanadilla muihin autoihin ja useampi henkilö loukkaantui. On ihme, ettei kukaan kuollut. Yhdenkään auton ei olisi pitänyt päästä ajamaan Esplandilla keskellä vapun juhlintaa.



Viime sunnuntain MM-kultajuhlissa sama vaarallinen ilmiö toistui. Kauppatorilla oli kymmeniä tuhansia ihmisiä juhlimassa Suomen maailmanmestaruutta ja kadut olivat täynnä onnellisia ja iloisia ihmisiä. Juhlan keskellä oli yksi erittäin keskeinen vaaratekijä: jälleen kerran autot. Samaan aikaan kun Mantan patsas oli suojattu aidalla ja vartijoilla, ajoivat lukuisat auto keskellä kymmenten tuhansien ihmisten ihmisjoukkoa. Patsas oli suojattuna, mutta ihmiset eivät.

On onnenkantamoinen, etteivät vapun kaltaiset tapahtumat toistuneet. Ei olisi tarvittu kuin yksi väkijoukkoon ajanut auto, ja useat ihmiset olisivat menettäneet henkensä. Jos joku olisi tahallaan halunnut aiheuttaa vahinkoa, olisi kuolleiden määrää laskettu kymmenissä, ellei sadoissa.

Näin ei voi olla. Kaupungin on kyettävä huolehtimaan ihmisten turvallisuudesta yleisötapahtumien aikana. Tämä koskee niin vapun kaltaisia suunniteltuja juhlia kuin kultajuhlien kaltaisia spontaaneja kokoontumisia. Jos kykenemme suojaamaan patsaan, kykenemme varmasti suojaamaan myös juhlivat ihmiset.

Betoniporsaat eivät ole toimiva ratkaisu tähän tarkoitukseen. Niiden vieminen paikalleen on erittäin työlästä ja vaatii useamman päivän varoitusajan. Tästä syystä turvallisuuden turvaamiseen tarvitaan nopeammin käyttöön otettavia ratkaisuja. Parhaiten tähän tarkoitukseen soveltuisi maahan asennettavat ajoesteet, jotka voidaan nostaa esiin erittäin lyhyellä varoitusajalla tilanteen niin vaatiessa.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsinki selvittäisi mahdollisuutta asentaa nousevat ajoesteet kaupungin keskeisille paikoille vieville ajoväylille, kuten Senaatintorin ja Kauppatorin ympäristöön."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 1.9.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Jouni Korhonen, johtava liikenneasiantuntija, puhelin: 310 37080
jouni.korhonen(a)hel.fi

Liitteet



23.08.2022

Asia/9

-
- 1 Valtuustoaloite 01.06.2022 Pajula Matias Nousevat ajoesteet kaupungin keskeisille paikoille vieville ajoväylille

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.08.2022

Asia/10

§ 428

Kruununhaan korttelin 15 tontin 3 (Pohjoisranta 12) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12796)

HEL 2022-006525 T 10 03 05

Hankenumero 2921_8

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Otso Kivekkään ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12796 / 23.8.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää pidentää 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 15 tonttia 3 (Pohjoisranta 12) koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12796 (liite 1). Rakennuskielto on voimassa 23.8.2024 asti.

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

Esittelijän perustelut



Taustaa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.9.2020 § 454 pidentää 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 15 tontin 3 rakennuskieltoa kahdella vuodella 9.9.2022 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12664, päivätty 1.9.2020) kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan tontti 15/3 on keskusta aluetta C2, kantakaupunki, mikä tarkoittaa toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Kulttuuriympäristöt - teemakartalla tontti 15/3 on merkitty kuuluvan Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitykseen 2012. Tontti 15/3 kuuluu teemakartan mukaan myös Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviin alueisiin vuoden 2002 selvityksen perusteella.

Tontilla 15/3 on voimassa asemakaava nro 7949 (tullut voimaan 14.1.1983), jonka mukaan tontti 15/3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontin 15/3 sisäpihalla sijaitsevaa puurakennusta ei ole määrätty suojeltavaksi. Lisäksi puurakennus sijaitsee asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolella. Tontilla sijaitseva kadunvarren kivitalo on suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena ark-merkinnällä.

Voimassa oleva asemakaava ei turvaa puurakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä.

Tontin 15/3 asemakaavamuutoksen tarve on ollut esillä 1998 lähtien. Kaupunginmuseon johtokunta laati 10.3.1998, kaupunginhallituksen kehotuksesta, selvityksen Kruununhaan puurakennusten suojelutilanteesta ja esityksen suojeltavista puurakennuksista.

Kaupunginmuseon johtokunnan esitykseen sisältyneet puurakennukset, mihin tontilla 15/3 sijaitseva talo kuuluu, edustavat Helsingissä harvinaiseksi käynnyttä 1800-luvun lopun ja vuosisadan vaihteen puurakennuskantaa. Ne ovat viimeisiä jäänteitä Helsingin puukaupungista. Kaupungin rakentumisvaiheista ja asutushistoriasta kertovat rakennukset ovat arvokas osa niemen rakennuskantaa, vaikka yksittäisiin säilyneisiin rakennuksiin ei liittyisikään erityisiä arkkitehtonisia tai rakennustaiteellisia arvoja. Rakennusten suojelussa on olennaista, että rakennukset säilyvät nykyisillä paikoillaan.

Kaupunginvaltuusto päätti 9.9.1998, että näiden suojeltavien puurakennusten asemakaavaa muutetaan ja asetti tontit rakennuskieltoon. Puurakennusten asemakaavoja on muutettu vähitellen hankekohtaisesti.



23.08.2022

ti. Tontilla 15/3 asemakaavan muutos ei ole ollut muista syistä ajankoh-
taista, eikä tontin läheisyydessä ole ollut valmistelussa laajempaa
asemakaavaa, johon tontin olisi voinut luontevasti liittää.

Rakennuskieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan.

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen

Voimassa oleva asemakaava ei turvaa tontin 15/3 sisäpihalla sijaitse-
van puurakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten ar-
vojen säilymistä. Rakennuskiellolla turvataan kaavoituksen keinoin suo-
jeltavan rakennuksen säilyminen.

Tontti 15/3 kuuluu kantakaupungin uudelleenkaavoituksen asemakaa-
vamuutoksen alueeseen. Koska uudelleenkaavoitusta ei ole Kruunun-
haan osalta vielä ohjelmoitu, on tavoitteena laatia tonttikohtainen kaava
rakennuskieltojakson aikana, jonka myötä myös sisäpihan rakennus
suojellaan.

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

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskiel-
toalueesta 23.8.2022 päivätyn piirustuksen nro 12796.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kaupun-
kiympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mu-
kaisen rakennuskiellon määrittämisestä alueelle, jolla asemakaavan
laatiminen tai muuttaminen on vireillä, ja kiellon voimassaolon piden-
ttämisestä.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi

Liitteet



23.08.2022

Asia/10

1 Rakennuskieltokartta nro 12796 / 23.8.2022

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto



§ 429

Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 9.8.–17.8.2022 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 9.8.–17.8.2022 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritystilat-yksikkö, yksikön päällikkö



23.08.2022

Asia/11

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, isännöintitiimi 5, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



23.08.2022

Asia/11

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.08.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428 ja 429 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 423 § (Kustannusten osalta:).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisella saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusviranomaisena

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



23.08.2022

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tä-



23.08.2022

män yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakuajan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



23.08.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
419-424 §

Risto Rautava
puheenjohtaja
425-429 §

Kristina Gustafsson
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Otso Kivekäs

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.09.2022.