



21.11.2023

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
ESITYSLISTA
36 - 2023

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 21.11.2023 klo 15:30
Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8
Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunta



21.11.2023

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Pöydälle 07.11.2023 Yliskylänlahden (Laajasalo) asemakaavan muutosluonnos (sisältää liikennesuunnitelmaluonnoksen) (a-asia)	3
4 Pöydälle 14.11.2023 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Minja Koskelan ym. valtuustoaloitteesta tekstiilipantin pilotoinnista kierrättämisen tehostamiseksi	12
5 Pöydälle 14.11.2023 Susannanpuisto (Leikkipuisto Sanna), puistosuunnitelman hyväksyminen, Pasila	14
6 Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus (nro 12889) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)	18
7 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Sunnuntaikortteleiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12858) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)	25
8 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kuortaneenkatu 4, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12850) (a-asia)	31
9 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Furu-monkuja 1 ja 3 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12865) (a-asia)	37
10 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12870) (a-asia)	44
11 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meilahti, Mäntytie 14 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12840) (a-asia)	51
12 Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten (tontit (AK) 29088/3, (A) 33398/2 ja (AK) 33375/5) (a-asia)	58



21.11.2023

13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin ympäristönsuojelun tavoitteista (a-asia)	73
14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohdan 3 10 01 Kaupunkirakenne käyttömenojen ylityksestä vuonna 2023	76
15	Markkinatie 25 ja 27 asemakaavan muuttaminen (nro 12872)	79
16	Yleisen alueen luovuttaminen lasitettujen katuterassien käyttöön	87
17	Haakoninlahdenpuiston eteläosa, puistosuunnitelman hyväksyminen, Kruunuvuorenranta	92
18	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Lentoradan ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta	96
19	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle RKP:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta koskien ajamista maanalaisiin pysäköintilaitoksiin	102
19	Stadsmiljönämndens utlåtande till stadsstyrelsen gällande den av Svenska folkpartiets fullmäktigegrupp väckta gruppmotionen om körning till parkeringsgrottorna	105
20	Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Amanda Pasasen ym. valtuustoaloitteeseen koskien Koskelantien liikenneturvallisuuden parantamista	108
21	Lauttasaari, Särkiniementie 29, poikkeamishakemus	112
22	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin-päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 9.10.2023 § 331 (liukastuminen)	117
23	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 23.10.2023 § 37 (liukastuminen)	124
24	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 9.11. - 15.11.2023 tekemien päätösten seuraaminen	131



21.11.2023

Asia/1

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Sami Kuuselan ja varatarkastajaksi Amanda Pasasen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21.11.2023

Asia/2

2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21.11.2023

Asia/3

3

Yliskylänlahden (Laajasalo) asemakaavan muutosluonnos (sisältää liikennesuunnitelmaluonnoksen) (a-asia)

Pöydälle 07.11.2023

HEL 2019-004377 T 10 03 03

Hankenumero 4388_2

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 7.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49009 tonttia 2, korttelin 49012 tonttia 2, korttelin 49038 tonttia 4 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja erityisalueita (muodostuvat uudet korttelit 49457–49463)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutosluonnos (kaavaratkaisu) koskee Laajasalontien pohjoisosaa sekä sen reuna-alueita, Yliskylän venesataman aluetta, Tengströminpuistoa, Laajasalon opiston tonttia sekä Killingholmansalmia.

Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaa rakenteilla olevan kaupunkibulevardin jatkamisen Laajasalontien pohjoisimmalle osuudelle sekä kadun varrelle ja nykyisen Tengströminpuiston alueelle meren rannalle tulevan asuinrakentamisen palveluineen. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa raitiotien jatkamisen tulevaisuudessa Yliskylästä Herttoniemen suuntaan, raitiotien päätepysäkin sijoittumisen Yliskylänlahden kohdalle lähitulevaisuudessa sekä Killingholman ja Herttoniemenrannan yhdistävän pyöräily- ja jalankulkusillan rakentamisen.



Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda Yliskylään, Laajasalon pikaraitiotien varteen monimuotoinen houkutteleva keskustakokonaisuus, joka tuo merellisyyden osaksi saaren keskustaa laajentaen sitä Laajasalontien länsipuolelle. Yhdessä jo kaavoitetun Yliskylän keskuksen kanssa on tarkoitus koota riittävä määrä kaupallisia ja julkisia palveluja sekä urbaaneja oleskelupaikkoja, niin että syntyy aitoa kaupunkikulttuuria ja kohtaamisen paikkoja. Liikenneväylämäisyyttä pyritään häivyttämään.

Lisäksi tavoitteena on liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, asuntojen rakentaminen pikaraitiotien varteen kasvavan Helsingin tarpeisiin hyvien palvelujen ja joukkoliikenteen yhteyteen, kaupunkikuvan parantaminen, Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosaluueen itä- ja länsipuolien yhdistäminen, edellytyksien luominen viihtyisälle, toiminnalliselle, terveelliselle ja turvalliselle ympäristölle.

Kaava-alueen rakennukset jatkavat lainvoimaisen ostoskeskuksen alueen asemakaavan massoittelemisen periaatteita, jossa vuoroittain kuusi- ja kahdeksankerroksisen kerrostalon reunustavat uutta kaupunkibulevardia. Yliskylänlahden kohdalla Laajasalontien länsipuoleisissa kortteleissa on kaksitoistakerroksiset lamellit, jotka taittavat sisäänpäin korttelirakennetta halkovien jalankulkureittien kohdalla. Niiden eteen muodostuu katuaukiomaiset tilat, joille on tarkoitus istuttaa suuria ja näyttäviä puita, jotka yhdessä muuta korttelirakennetta korkeampine rakennuksineen rytmittävät Laajasalontien katubulevardia. Katualueelle muodostuu pohjoisessa vastaavia leveämpiä osuuksia, jotka on tarkoitus käsitellä samalla tavalla lisäämällä katuvihreän määrää. Katuaukiot puineen ja kadun koordinaatistosta poikkeavine rakennuksineen korostavat aukioilta lähteviä yhteyksiä, joiden kautta meri näkyy Laajasalontielä kulkijoille.

Kaavamuutosluonnoksen mukainen kerrosala on 114 490 k-m², joka vastaa noin 2 400 asukasta. Uusi kerrosala sisältää 106 900 k-m² asuinkerrosalaa (josta 3 550 k-m² kivijalkaliiketilaa ja 2 500 k-m² päivittäistavarakaupan liiketilaa), 700 k-m² palveluita ranta-alueelle, 3 000 k-m² kokoisen päiväkodin sekä 2 110 k-m² laajennuksen Laajasalon opistolle. Kerrosalan lisäys on 110 810 k-m². Asuintontin tonttitehokkuus on keskimäärin 2,26.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos, jonka mukaan nykyinen moottoriväylämäinen Laajasalontie bulevardisoidaan ja liikkumismuotoja parannetaan kaikille käyttäjryhmille. Nykyinen Laajasalontien ylittävä silta puretaan ja liittymät muutetaan tasoristeyksiksi. Laajasalontien keskelle mahdollistetaan tilavaraus pikaraitiotielle sekä puuistutuksille. Ajoneuvoille varataan kaksi kaistaa molemiipiin suuntiin ja reunoille puuistutukset, pyöräbaana sekä jalkakäytävät.



Luontoarvoja sisältävän Tengströminpuiston kautta kulkee nykyisin suosittu pohjois-eteläsuuntainen puistoyhteys ja sen esittäminen rakennettavaksi yleiskaavan mukaisesti on herättänyt paljon vastustusta.

Rakentamisen rajaaminen ainoastaan Laajasalontien varrelle pienentäisi rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti. Yliskylänlahden alue liittyy kaavaluonnoksessa kiinteästi Yliskylän ydinalueeseen ja sen keskustakortteleihin. Yliskylänlahden rakentaminen kaavaluonnoksen esittämässä laajuudessa tukee Yliskylän alueen yleiskaavaratkaisua ja kaupunkibulevardin periaatteita ja täydentää koko Laajasalon keskusta-alueen rakentamista eheäksi ja monipuoliseksi kaupunginosaksi. Rakennetulla rantaosuudella voidaan tarjota asuntoja upeilla näkymillä sekä uusia palveluja ja sellaisia virkistysmahdollisuuksia, joita Yliskylän alueella ei nykyisin ole.

Tullisaarenpuistosta tuleva puistoreitti muuttuu kaavaratkaisussa ranta-reitiksi ja Laajasalontien suuntainen puistoreitin osuus siirtyy osaksi bulevardin yhteyksiä nykyisen kauppakeskuksen vastakkaiselle puolelle esitetyn kerrostalokorttelin vuoksi.

Pelkästään Laajasalontien bulevardisointi ja täydennysrakentamisen mahdollistava kadun uudelleenlinjaus pienentää nykyistä Tengströminpuistoa. Tämä on jo nähtävillä Tengströminpuiston eteläosassa toteutuksessa olevan katu-urakan alueella, jossa katu on siirtynyt ja laajentunut noin kolmekymmentä metriä puistoon päin. Tengströminpuisto on kadun vieressä leveimmältä osuudeltaan nykyisen venesataman eteläpuolella Laajasalontietä huomattavasti korkeammalla. Yliskylänlahden ranta ei ole saavutettavissa helposti Laajasalon keskustan alueelta korkoerojen vuoksi kallioleikkauksen ollessa suurimmillaan noin viisi–seitsemän metriä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Huolehditaan asumisen hallintamuotojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta eri alueilla. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 9.6.2015 päivätyt Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteet jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten suunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1971 - 2012.

Nykyisin kaava-alueita halkoo moottoritienmäinen Laajasalontie liittymä-ramppeineen, suojaviheralueineen ja korkeine kallioleikkauksineen ja pengerryksineen. Laajasalontien bulevardisoinnin mukaiset katutyöt ovat jo lähes valmiit viereisellä kaava-alueella välillä Koirasaarentie-Yliskyläntie. Käynnissä olevat katutyöt sivuavat myös tämän kaava-alueen eteläosaa. Laajasalontien ja Yliskylänlahden välissä sijaitsevat Tengströminpuisto ja Yliskylän venesatama. Kaava-alueen vieressä on eri vuosikymmenillä rakennettuja pien- ja kerrostalokortteleita sekä Laajasalon opisto, joka kuuluu kaava-alueeseen. Kaava-alueella sijaitsee neljä suojeltua rakennusta, joista yksi on sr-2 merkitty huvila ja yksi sr-3-merkitty pientalo sekä huvilan kaksi sr-3-merkittyä lisärakennusta.

Yliskylänlahti ja sitä ympäröivät rannat muodostavat selkeästi rajautuvan maisematilan. Killingholmansalmen kautta kulkee vesiliikenneväylä, joka jatkuu Laajasalonsillan alitse. Kaava-alueeseen kuuluvan Yliskylänlahden pohjukan toisella puolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Tullisaarenpuisto ja Killingholma kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloön merkinnällä ”Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus”.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan kaava-alueesta. Laajasalontien viereiset kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa pientalotonttia ovat lähteneet mukaan kaavamuutokseen samoin kuin Laajasalon opisto. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (5/2023):

Esirakentaminen	5,5–8,0	milj. euroa
Rantarakenteet	5,0–7,0	milj. euroa
Kadut ja aukiot	5,5	milj. euroa
Julkiset palvelut	9	milj. euroa
Yhteensä	25–29,5	milj. euroa

Lisäksi kaava mahdollistaa seuraavat, jotka eivät sisälly yllä olevaan kustannusarvioon:

Kaava mahdollistaa Killingholmansillan toteuttamisen. Sillan kustannusarvio vaihtelee riippuen teknisestä toteutustavasta välillä; 2,1–12,0 milj. euroa.



Laajasalontiehen kohdistuvat kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 25 milj. euroa, josta katujen rakentaminen noin 10 milj. euroa ja johtosiirrot noin 15 milj. euroa.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 70–80 milj. euroa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat joukkoliikenteen sujuvuuteen ja kokonaistarkasteluun koko Laajasalontien osuudella, varautumiseen busiliikenteen liikennöimiseen ranta-alueella, Laajasalontien kävely- ja pyöräilyn ratkaisuihin, vesihuoltoon, johtosiirtoihin, alueen imeytys- ja viivytysmahdollisuuksiin ja tilavarauksiin, rakentamisen aikataulutukseen, vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointitarpeeseen, Killingholman pyöräily- ja jalankulkusillan toteutukseen, huolehtimiseen suojeltujen rakennuksien arvosta, Laajasalon opiston suojeluarvojen arviointiin, liikennemäärien kasvamisen haasteisiin, Puolustusvoimien raskaan lii-



kenteen tilatarpeiden sekä eri toimijoiden kaapeleiden tila- tai siirtotarpeiden huomioimiseen sekä sosiaali-, terveyst- ja pelastustoimialan tilatarpeiden huomioimiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asemakaavaa varten on tehty lisäselvityksiä, kuten Killingholman silta- vaihtoehtojen esiselvitys (Sitowise, 31.3.2022), Yliskylänlahti, esirakentamisen ja ranta-alueiden yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 1.7.2022), Ympäristötekniikan tutkimusraportti, Yliskylänlahti, Helsinki (Vahanan, 24.2.2021), Helsingin Yliskylänlahden asemakaavamuutosalueen meriarkeologinen inventointi (Nordic Maritime Group Oy, 12.6.2020), Laajasalon liikenteelliset tarkastelut -rapotti, (WSP, 13.3.2020). Laajasalon opistosta on tehty tontinkäyttöluonnos (Futude-sign 16.2.2023). Selvitysten pohjalta on kehitetty asemakaavaluonnoksen ratkaisuja.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomais- ten kannanotot kohdistuivat vesihuollon kustannusarvioiden täsmentämiseen, pumppaamoihin ja yhdyskuntateknisten verkostojen ja niiden tilavarauksien sekä kapasiteettien varmistamiseen kaavoituksessa, kaava-alueella oleviin suojeluarvoihin sekä Killingholman siltaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että selostusta on päivitetty muun muassa kustannusarvioiden ja kaavan vaikutuksien kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön osalta. Jatkosuunnitelussa tullaan päivittämään kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja tarvittavat kunnallistekniikan tilavaraukset tullaan huomioimaan asemakaavassa.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueelle tuleviin palveluihin, rakentamisen määrään ja korkeuteen sekä suhteeseen pientaloihin, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuuteen, kaavoituksen mosaiikkimaisuuteen, meritäyttöihin ja täyttösaareen, Killingholmansiltaan, Laajasalontien bulevardisointiin ja liikenteen sujuvuuteen, Kuukiventien siltaan, Kuukiventie 2:n parkkipaikkoihin, asemakaavan rajaukseen, rannan joukkoliikennekatuun, venesatamaan ja ranta-alueisiin, rantareittiin ja yksityisiin laitureihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuviin luontoarvoihin, alueen luontoarvojen huomioimiseen ja luontotietojärjestelmän kattavuuteen sekä Tengströminpuistoon ja viheralueisiin.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavaa varten on tehty lisäselvityksiä, kuten Killingholman siltavaihtoehtojen esiselvitys (Sitowise, 31.3.2022), Yliskylänlahti, esirakentamisen ja ranta-alueiden yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 1.7.2022), Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Yliskylänlahti, Helsinki (Vahanan, 24.2.2021), Helsingin Yliskylänlahden asemakaavamuutosalueen meriarkeologinen inventointi (Nordic Maritime Group Oy, 12.6.2020), Laajasalon liikenteelliset tarkastelut -rapotti, (WSP, 13.3.2020). Laajasalon opistosta on tehty tontinkäyttöluonnos (Futudesign 16.2.2023). Selvitysten pohjalta on kehitetty asemakaavaluonnoksen ratkaisuja. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saaduista mielipiteistä valtaosassa vaadittiin lähiluonnnon ja Tengströminpuiston säilyttämistä luontoarvojen, virkistykseen ja Laajasalon identiteetin perusteella. Useissa mielipiteissä vastustettiin Killingholman siltayhteyttä muun muassa luontoarvojen, käyttöpaineen ja veneilyn näkökulmasta. Useissa mielipiteissä myös vastustettiin ja oltiin huolestuneita Laajasalontien ruuhkautumisesta bulevardisoinnin ja väliaikaisten järjestelyn myötä.

Lisäksi saadut mielipiteet koskivat vuorovaikutusta, kaavarajausta ja -prosessia, Laajasalontien siltaa, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuutta, kaupunkistrategian tavoitteita, yleiskaavaa, Helsingin kasvua, bulevardisointia, rakentamisen määrää ja korkeutta ja suhdetta oleviin rakennuksiin, pysäköintiratkaisuja, esteettömyyttä ja pelastusta, korttelirakennetta, huoltoaseman ja päiväkodin sijaintia, kustannus- ja hyötylaskelmaa, korkeusasemia, viherkattoja, rantavyöhykettä, Europan-arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisuutta, rakentamista Herttoniemen teollisuusalueelle, nykyisten asukkaiden oikeuksia, kaavamääräyksiä, esittelymateriaalia, alueelle tulevia palveluita ja liiketiloja, venesatamaa ja merellistä strategiaa, kesäteatterin säilymistä, Laajasalonopiston täydennysrakentamista, alueelle toivottavaa uimahallia ja liikuntapaikkoja, meritäyttöjä ja maaperää, melua ja ilmanlaatua, liikennettä, väliaikaisia liikennejärjestelyjä, joukkoliikennettä, katuvihreää, puutteellisia luontoselvityksiä ja luontoarvojen huomioimista, metsä- ja puustoinen verkostoa, puistoreittejä, yksityisiä venelaitureita, lintujen huomioimista, luontokadon ja ilmastonmuutoksen huomioimista, puutteellisia selvityksiä sekä toteutusta.

Kirjallisissa mielipiteissä on tuotu esiin kriittisen palautteen lisäksi useita suunnitelmasta löydettyjä positiivisia seikkoja. Killingholmansilta saa



myös paljon kannatusta. Samoin bulevardisointi ja mahdollisuus jatkaa raitiotietä Herttoniemen suuntaan sekä alueen kehittyminen nähtiin joissain palautteissa positiivisessa valossa.

Asemakaavakarttaan ei ole tehty muutoksia nähtävillälöön jälkeen ennen lautakuntakäsittelyä. Asemakaavaratkaisuja kehitetään ja tarkennetaan asemakaavaehdotusvaiheessa. Asemakaavamääräyksiä on päivitetty muun muassa uusien energiamääräysten osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 362 kpl, joista kuusi nähtävillälöön jälkeen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavan muutosluonnoksen selostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 09 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, diplomi-insinööri: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 7.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 7.11.2023
- 5 Yliskylänlahden asemakaavan muutosluonnoksen havainnekuva, 7.11.2023
- 6 Yliskylän alueen havainnekuva, 7.11.2023
- 7 Viistoilmakuvia asemakaavaluonnoksesta
- 8 Liikennesuunnitelmaluonnos, 7.11.2023
- 9 Tilastotiedot
- 10 Killingholman siltavaihtoehtojen esiselvitys Sitowise 2022
- 11 Vuorovaikutusraportti 7.11.2023 ja asukastilaisuuden (21.8.2023) muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet Oas-vaihe
- 2 Mielipidekirjeet luonnosvaihe



21.11.2023

Asia/3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Mielipiteensä OAS:sista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Mielipiteensä kaavaluonnoksesta esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2023 § 563

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 25.8.2023

Nimistötoimikunta 15.03.2023 § 27

Nimistötoimikunta 15.02.2023 § 18

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 17.6.2019



21.11.2023

Asia/4

4

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Minja Koskelan ym. valtuustoaloitteesta tekstiilipantin pilotoinnista kierrättämisen tehostamiseksi

Pöydälle 14.11.2023

HEL 2023-008688 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Minja Koskelan ym. aloitteessa esitetään, että Helsingin kaupunki toteuttaa Lahden mallin kaltaisen tekstiilipanttipilotin, jossa tekstiilien kierrätystä edistetään vastikkeellisella järjestelmällä. Lisäksi esitetään, että pilotin vaikutuksia tekstiilien kierrätysvolyymiin arvioidaan ja mahdolliset opit otetaan käyttöön tekstiilikierrätyksen vauhdittamiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta yhtyy Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausuntoon asiassa. Lautakunta katsoo, ettei vastaavanlaisen pilotin toteuttaminen toisi juuri lisäarvoa Helsingin alueella, missä tekstiilijätteen keräys kauppakeskuksissa jo toimii. Kuten HSY:n lausunnossa todetaan, tekstiilin kierrätyksen suurimmat haasteet piilevät tällä hetkellä muualla kuin kuluttajakäyttäytymisessä.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Minja Koskela ja 26 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.6.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

”Lahden kaupunki pilotoi 30.5. - 9.6.2023 ensimmäisenä maailmassa poistotekstiilien kierrätystä vastikkeellisella järjestelmällä. Niin sanottu tekstiilipantti toimi siten, että yhdessä toimipisteessä sai kahvilipun tai maauimalan pääsylipun tuodessaan kierrätettäväksi kassillisen poistotekstiilejä. Kokeilun aikana tekstiilien kierrätysvolyymi nousi 500 % verrattuna toimipisteisiin, joissa vastikkeellisuus ei ollut käytössä.

Poistotekstiilien keräys on ollut vuoden 2023 alusta alkaen alueellisten ja kunnallisten jätehuoltotoimijoiden vastuulla koko Suomessa, mutta tekstiilit ovat edelleen yksi Suomen vähiten kierrätetyistä jätelajeista. Helsingissä toimii seitsemän Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ylläpitämää poistotekstiilien keräyspistettä. Tekstiilipantin pilo-



21.11.2023

Asia/4

tointi voitaisiin aloittaa esimerkiksi kahdessa jo toiminnassa olevassa toimipisteessä ja valmistella yhteistyössä HSY:n kanssa.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki toteuttaa Lahden mallin kaltaisen tekstiilipanttipilotin, jonka aikana arvioidaan pilotin vaikutuksia tekstiilien kierrätysvolyymiin ja jonka (mahdolliset) opit otetaan käyttöön tekstiilikierrättämisen vauhdittamiseksi.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 7.11.2023 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leona Silberstein, ympäristöasiantuntija: 09 310 36883
leona.silberstein(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite: Tekstiilipantin pilotointi tekstiilien kierrättämisen tehostamiseksi
- 2 HSY: Lausunto aloitteeseen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023 § 582

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2023 § 569



5 Susannanpuisto (Leikkipuisto Sanna), puistosuunnitelman hyväksyminen, Pasila

Pöydälle 14.11.2023

HEL 2023-011168 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan Susannanpuiston (Leikkipuisto Sanna) puistosuunnitelman, suunnitelmapiiirustus nro VIO 6237/1.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualaue sijaitsee Pasilan kaupunginosassa Länsi-Pasilan osa-alueella aivan Keskuspuiston reunalla. Alueella on voimassa oleva asemakaava nro 11092, jossa puisto on merkinnällä VK ja nimellä Susannanpuisto. Puistosta käytetään nimeä Leikkipuisto Sanna. Leikkipuisto rajautuu pohjoisessa Keskuspuistoon johtavaan puistokäytävään, lännessä Keskuspuistoon ja sen reunalla kulkevaan puistokäytävään, etelässä Susannanpenkereen jalankulun käytävyyhteyteen ja idässä Maistraatinkatuun.

Puistosuunnitelma on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Leikkipuisto Sanna on suurehko ja väljä leikkipuisto, kooltaan noin 6 300 m². Puistosta yli 1 000 m² on luonnontilaista ja puustoista kallioaluetta. Loppuosa on rakennettua puistoa ja palvelee monipuolisesti eri leikkitoimintoja. Puistossa on yksi umpinainen välinevarasto ja kaksi katosta, joista toisen yhteydessä on pieni välinevarasto.

Olevat käyttöpinnat ovat pääosin betonikivettyjä ja asfaltoituja. Pääosin kunnostus- ja uusimistarpeessa olevat leikkivälineet on keskitetty kahteen leikkialueeseen, joista toinen on aidattu pienille lapsille. Turvasorapintaiset turva-alustat on rajattu pyöröhirsillä. Puistoa kolmelta sivulta reunustavat pensasistutukset ja kookkaat lehtipuut luovat suojaisen ja maljamaisen puistotilan yhdessä Keskuspuiston reunapuuston kanssa. Keskellä puistoa on kaksi korotettua puurakennetta, joiden keskellä kasvaa lehtikuusia. Kallioilla on luonnontilaista puustoa ja aluskasvillisuutta. Itäpuoleinen Maistraatinkatu on puistoa ylempänä, samoin kuin ympäröivät jalankulkualueet. Puisto viettää loivasti Keskuspuiston suuntaan. Puistossa on laakea betonikivipohjainen kahluuallas.



Keskuspuiston liito-oravien ydinalue ulottuu puiston länsireunalle.

Suunnitelma

Suunnitelman yhtenä lähtökohtana on puiston nykyinen kasvillisuus ja sen säilyttäminen. Luontoteemaa tuodaan esille pintamateriaaleissa, leikkivälineiden materiaaleissa ja niiden värimaailmassa. Pehmeiden pintojen määrää lisätään eri pintamateriaalien avulla. Leikkitoimintoja monipuolistetaan ja aidattua pienten leikkialuetta laajennetaan. Kallion kupeeseen sijoitetaan erilaisia pelitoimintoja palveleva pelialue. Kahluallas korvataan vesileikkialueella, jossa on pumppu ja matalia vesialtaita. Oleskelupaikkojen määrää lisätään erilaisilla istumisen mahdollistavilla kalusteilla ja rakenteilla. Katoksen yhteyteen sijoitetaan opetuksellisia välineitä iltapäivätoiminnan käyttöön. Alueen länsiosaan perustetaan pienimuotoinen kuntoilupiste.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksesta nro VIO 6285/1 (liite 1).

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 12751 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Puistosuunnitelman luonnos oli esillä Helsingin kaupungin verkkosivulla 11.1. - 24.1.2023 välisen ajan.

Puistosuunnitelmaluonnoksia koskeva yleisötilaisuus pidettiin Länsi-Pasilan koulun tiloissa 12.1.2023 kello 17:00 - 18.30. Tilaisuudessa oli paikalla Helsingin kaupunkiympäristötoimialan edustaja ja Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan johtava leikkipuisto-ohjaaja sekä suunnittelukonsultin edustaja. Tiedote esilläolosta ja asukastilaisuudesta lähetettiin lähikiinteistöjen omistajille sekä asukasyhdistykselle. Suunnitelmien esittelytilaisuudessa kävi noin viisitoista henkilöä.

Mahdolliset kommentit suunnitelmiin pyydettiin toimittamaan 24.1.2022 mennessä. Sähköpostitse saatiin 5 palautetta ja puhelimitse 1. Palautteet ja niiden vastaukset on kirjattu vuorovaikutusmuistioon (liite 3).

Kustannukset ja aikataulu

Leikkipuisto Sannan peruskorjauksen rakentamiskustannukset (sis. työmaa- ja tilaajatehtävät) ovat noin 0,9 miljoonaa euroa eli noin 146 euroa/m² (alv. 0 %).



Leikkipuiston vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 17 000 euroa (alv. 0 %). Puisto kuuluu hoitoluokkaan A2/R2.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 02 06.

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 11 kohdan mukaan lautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Suunnitelmalla voidaan katsoa olevan erityistä merkitystä ympäristöku- van ja virkistyskäytön kannalta sekä sitä voidaan pitää taloudellisesti merkittävänä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

Tiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajia on yli 30 tai henkilöiden lukumäärää ei tiedetä.

Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan viranomaisen verkkosi- vuilla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tomas Palmgren, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38586
tomas.palmgren(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6237
- 2 Suunnitelmapiiustus VIO 6237
- 3 Vuorovaikutusmuistio VIO 6237

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen



21.11.2023

Asia/5

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen
Rakennukset ja yleiset alueet / tilat -palvelut/Hildén
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelu-yksikkö/Krook

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023 § 590



6

Vartiosaaren osayleiskaavaehdotus (nro 12889) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2021-012184 T 10 03 02 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 21.11.2023 päivätyn osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti. Osayleiskaava koskee 48. kaupunginosan (Vartiosaaren) aluetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa maankäytön yleissuunnittelupalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- Vartiosaaren osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Osayleiskaava koskee Vartiosaarta sekä Laajasalon ja Vartiosaaren välistä venesatama- ja vesialuetta Reposalmessa. Alue sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta.



Vartiosaari on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa strategiakirjauksen mukaisesti virkistyskäyttöön. Osayleiskaavaehdotuksessa mahdollistetaan Vartiosaaren virkistyskäytön lisääntyminen ja saaren saavutettavuuden parantaminen kestäväällä tavalla. Kaavassa sovitetaan yhteen virkistyskäyttö saaren hyvin säilyneen luonnonympäristön ja arvokkaan kulttuuriympäristön suojelutarpeisiin.

Vartiosaaren virkistyskäytön kannalta keskeiset osat on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi ja siihen kiinteästi liittyviksi luonnonsuojelualueiksi. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat huvilat pihapiireineen on osoitettu loma-asuntoalueiksi, yhteisöllisen toiminnan, kulttuurin ja kaupungin palvelutoiminnan alueiksi tai matkailu- ja virkistyspalveluiden alueiksi. Kaavassa huvilat esitetään muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta pihapiireineen suojeltaviksi.

Koko saari on rannoilla sijaitsevia loma- ja matkailualueiksi osoitettuja alueita lukuun ottamatta yhtä yhtenäistä virkistykseen soveltuvaa aluetta, jonne on osoitettu ohjeelliset ulkoilu- ja huoltoreitit. Saaren topografian ja luontoarvojen säilyttämisen takia virkistystoiminnot keskittyvät Reposalmen rannan tuntumaan Sunnavikiin, keskeiselle peltoalueelle saaren keskiosassa, saaren luoteisrannalle Kalliorantaan sekä pohjoisessa Kaislikon huvilan alueelle. Näillä alueilla myös rakennettu ympäristö ja suojeltavat huvilat tukevat virkistyskäytön kehittämistä.

Päyhteys saareen on Laajasalon suunnasta Reposalmeen osoitettu jalankulkusilta, joka on tarkoitettu ensisijaisesti jalankulkuun ja toissijaisesti saaren pääkäyttötarkoitusta, eli yleistä virkistystä palvelemaan välttämättömään huoltoajoon, jotta saaren arvot voidaan turvata. Rannoille on osoitettu neljä venesatamaa, jotka on tarkoitettu päiväkäyttöön. Venesatamien yhteyslaiturit mahdollistavat saaren perinteisen vesiliikenteen. Kulku huviloille tapahtuu pääosin vesiteitse, koska saaren topografia, saaren arvot ja suunniteltu virkistyskäyttö rajoittavat kulkuyhteyksien rakentamista saaren läpi huviloille. Luonnonsuojelualueilla kulkua ohjataan tarvittaessa luontoarvojen säilyttämiseksi.

Kaavalla mahdollistetaan Vartiosaaren kestävä virkistyskäyttö, ympäri- vuotinen saavutettavuus, luonnonsuojelu, huviloiden ja huvilaympäristöjen suojelu, loma-asuminen, yhteisölliset toiminnot, virkistyspalvelut ja matkailukäyttö sekä venereitit.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunkistrategiassa 2021 - 2025 "Kasvun paikka" on päätetty, että Vartiosaari osoitetaan virkistyskäyttöön. Helsingin yleiskaava 2016 on kumottu Vartiosaaren osalta. Myös Vartiosaaren rakentamista koskeva osayleiskaava on kumottu vuonna 2018 (KHO:n päätökset 8.11.2018). Alueella on voimassa Yleiskaava 2002 merkintöineen ja määräyksi-



neen. Yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on osoitettu selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Se on myös osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten että alueen ominaisuudet ja arvot säilyvät. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Helsingin höyrylaiva-aikakauden huvilakulttuuri).

Osayleiskaavaa ohjaa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Osayleiskaava on maakuntakaavan mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 13.12.2022 hyväksyä 29.11.2022 päivätyn osayleiskaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston jatko-suunnittelun pohjaksi. Lautakunta kehotti selvittämään Reposalmen sillan mahdollisimman nopeaa toteutusta, jotta Vartiosaaren virkistyskäyttö olisi mahdollista ympäri vuoden. Lautakunta piti tärkeänä saaren ympäristöarvojen huomioimista sekä pyysi etsimään vaihtoehtoja ympäristön mahdollisen kulumisen haittojen ehkäisyyn, esimerkiksi maastopyöräilyä rajoittamalla. Lautakunta pyysi erityisesti etsimään keinoja linnuston turvaamiselle myös niissä olosuhteissa, joissa saaren kävijämäärä kasvaa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröivät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä.

Suunnittelualueesta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merialuetta noin 60 ha. Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta. Saarella on 50 pääosin kesäkäytössä olevaa huvilaa, joista 25 on yksityisiä. Saarella on alle 10 vakituista asukasta. Osa kaupungin omistamista huviloista on vuokrattu ja kaksi kiinteistöä on kaupungin nuorisopalveluiden käytössä. Osa kaupungin omistamista huviloista on huonossa kunnossa ja niiden korjaamisella on kiire.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ja kustannukset

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on selvitetty investointikustannukset, jotka liittyvät mahdolliseen siltaan. Kunnallistekniikan järjestäminen on tarkoituksen mukaista ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä, kun alueen tarkemmat käyttötarkoitukset ja niiden toteutuminen selviävät. Päätökset hankkeiden toteuttamisesta ja rakentamisesta tehdään tarpeen mukaan yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun jälkeen hankkeittain.



Tämä kaava mahdollistaa sillan toteuttamisen, ja kaavassa on osoitettu sillan paikka ja annettu sitä koskevat määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslain ja vesilain mukaisesti kaavalla osoitetaan paikka sillalle, mutta silta-asia ratkaistaan lopullisesti vesilain mukaisessa vesilupaprosessissa.

Vartiosaaren ympärivuotista yleistä virkistyskäyttöä palvelevan sillan tarkempaa sijaintia ja toteuttamista Reposalmeen, tähän liittyviä vaihtoehtoja, sillan toteuttamisen kiirehtimistä ja sillan vaikutuksia on tutkittu erillisessä siltaselvityksessä. Samalla on selvitetty korvaavaa vesiliikenneyhteyttä Vartiosaaren pohjoispuolelle. Korvaavan vesiliikenneyhteyden kunnostaminen Jatasalmeen on välttämätöntä Reposalmen takana olevien purjevenesatamien käytön turvaamiseksi, jos päätetään rakentaa kiinteä silta Reposalmeen. Siltaselvityksen mukaan jalankulkusillan, Jatasalmen kunnostuksen ja laiturirakenteiden rakennuskustannukset olisivat alustavasti siltaratkaisusta riippuen 2,5 - 6,4 miljoonaa euroa. Kustannukset tarkentuvat liittyvien hankeosien, kuten pysäköinnin rakentamisen ja kulkuyhteyksien parantamisen osalta, kun mahdollisen siltahankkeen suunnitelmat etenevät.

Kaava mahdollistaa saaren ympärivuotisen virkistyskäytön ja kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajanpalveluiden toimialan nuorisopalveluiden toiminnan saarella. Kaava mahdollistaa asemakaavoituksen jälkeen kaupungin kiinteistöjen myynnin tai vuokraamisen ja matkailukäyttöä tukevan lisärakentamisen sille osoitetuille keskeisille alueille. Tavoitteena on säilyttää arvokkaat huvilat ja löytää suojeltaville rakennuksille niiden säilymistä tukeva käyttö.

Saaren linnuston turvaamisen toteuttamisen keinoja ovat luonnonsuojelualueiden perustaminen, luonnonsuojelualueiden hoito- ja käyttösuunnitelmat, pyöräilyn ja muun ajoneuvoliikenteen rajoittaminen saarella, kulunohjaaminen, aitaaminen, puomit, toimintojen viisas sijoittaminen, opastus, reittien materiaalit, reittihierarkia, maastopyöräilyn rajoittaminen ja tapahtumien järjestäminen lintujen pesintäajan ulkopuolella.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten lausunnoista ja osallisten mielipiteistä sekä näihin laaditut vastineet.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Museovirasto, Uu-



denmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, sekä Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ja kaupunginmuseo.

Viranomaiset pitivät lausunnoissaan kaavaluonnosta ja aineistoja hyvinä. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota vesihuoltoratkaisujen selvittämisen ja pääkulkuyhteyden määrittelyn tarpeellisuuteen sekä rakennusten suojelumerkintöjen tarkentamiseen. HSY ei pidä tarkoituksenmukaisena yleisen vesihuollon rakentamista Vartiosaaren suunnitelmassa esitetyn lisääntyvän virkistyskäytön perusteella, mutta toteaa, että kaavoituksen edetessä ja toteutustavan tarkentuessa tilannetta voidaan arvioida uudelleen. HSY toteaa myös, että yleisen vesihuollon rakentaminen ei todennäköisesti ole alueen luontoarvojen säilyttämisen kannalta paras ja ympäristön kannalta kestävin ratkaisu. Kaupunginmuseon lausunnon mukaan kaavaluonnos turvaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen. Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelut toteavat, että nuorten leiritoiminnalle varattuja alueita tulee laajentaa turvallisuuden vuoksi ja että siltayhteyden rakentaminen asettaa haasteita leiritoiminnan hallitulle järjestämiselle.

Mielipiteet

Yhdistykset pitivät kaavaluonnosta ja aineistoa hyvinä ja oikeansuuntaisina. Yhdistysten mielipiteissä esitettiin luonnonsuojelualueiden laajentamista, korostettiin virkistyskäytön ja kulunohjaamisen tärkeyttä ja kannatettiin saaren yhteydeksi erilaisia vesiliikennevaihtoehtoja. Osassa yhdistysten ja yksityisten mielipiteitä vastustettiin siltaa ja edellytettiin, että vesiliikenne ja purjehtiminen Reposalmessa on mahdollista. Joissakin mielipiteissä toivottiin täsmennyksiä kaava-aineistoon yksityisten kiinteistöjen osalta, saaren talvikäytön kehittämistä sekä yhteyttä myös Vuosaaren suunnasta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 52 kpl.

Lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on laadittu tarvittavat selvitykset sekä suoritettu vaikutusten arviointia tarpeen mukaisessa laajuudessa. Lisäksi on tarkistettu kaavaselostusta, kaavakarttaa sekä kaavamääräyksiä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta osayleiskaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:



21.11.2023

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Raisa Kiljunen-Siirola, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Tapani Rauramo, arkkitehti, puhelin: 09 310 37071
tapani.rauramo(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Vartiosaaren silta, esiselvitys
- 7 Vartiosaaren saavutettavuustarkastelu
- 8 Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus. Skenaarioiden vaikutusarviointi ja selvitys saaren yhteysvaihtoehtoista
- 9 Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
- 10 Vartiosaaren osayleiskaavan virkistyskäytön skenaarioiden vaikutukset linnustoon
- 11 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys
- 12 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys – Inventointikortisto
- 13 Vartiosaaren maisemaselvitys
- 14 Vuorovaikutusraportti 2, 21.11.2023
- 15 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali



21.11.2023

Asia/6

1 Mielopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 7.11.2023

Nimistötoimikunta 10.05.2023 § 52

Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 § 691

Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 673



7

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Sunnuntaikortteleiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12858) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2021-003897 T 10 03 03

Hankenumbero 4844_16, 7433

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 9.5.2023 päivätyt ja 21.11.2023 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) puisto-, lentokenttä-, lähivirkistys- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38345–38364 ja 38371).

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Sunnuntaikortteleiden aluetta, joka sijaitsee Ala-Malmilla, Malmin keskustan ja Malminkentän välillä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uutta asuinrakentamista ja palveluita sekä puistoalueita. Kaavaratkaisu on tehty, koska se toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita ja Malmin alueen kehittämistä.



Tavoitteena on uudella rakentamisella kehittää aluetta osaksi muuta ympäröivää kaupunkirakennetta sekä luoda laadukasta kaupunkiympäristöä.

Asemakaavassa ratkaistaan Viikin-Malmin pikaraitiotien linjaus Pikitehtaankadun ja Malminkentän välillä sekä raitiotiepysäkin sijoittuminen. Tulevan raitiotiepysäkin ympärille ja läheisyyteen suunnitellaan Sunnuntaikortteleiden keskeiset julkiset ulkotilat ja liittyminen ympäröivään puistoverkostoon. Lisäksi pysäkin lähetyville osoitetaan liiketilaa.

Kaavaehdotuksessa uutta kerrosalaa on yhteensä 73 610 k-m². Asuin-kerrosalaa kaavaehdotuksessa on 71 675 k-m², josta on liiketilaa 1 200 k-m². LPA-1-korttelialueelle liiketilaksi on osoitettu kerrosalaa 600 k-m². Kerrosalaa yleisiä rakennuksia varten on osoitettu 1 200 k-m². Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,82$ vaihdellen välillä $e=0,4-2,47$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7433), jonka mukaan liikenneratkaisu perustuu toimiviin julkisiin joukko-liikenneyhteyksiin ja sujuviin virkistysyhteyksiin. Asuinkerrostalojen asukaspysäköinti keskitetään alueen keskeisiin pysäköintitaloihin. Pientalojen pysäköinti sijoittuu omille tonteille.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää asuntotuotantoa, liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja sekä luo eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa, liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja sekä luo eläviä, omaleimaisia ja turvallisia kaupunginosia. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on entisen Malmin lentokentän turvasektorialuetta, jota on pidetty lentotoiminnan myötä kasvillisuudeltaan matalana ja pääosin rakentamattomana. Aluetta halkoo reittejä, jotka ovat peruja lentokenttää edeltävistä katulinjauksista. Osa reiteistä toimii huoltoajoväylinä muutamille olemassa oleville vanhoille asuinkiinteistöille. Aluetta hallitsevat laajat maisemapellot ja -niityt sekä muita jäsentämättömiä viheralueita. Alueella sijaitsee Longinojan pääuoma sekä Longinojaan haarautuvia sivuojia, joista merkittävin on entisen lentokentän alueeseen liittyvä Lentokentänoja.



Sunnuntaipalstojen pientaloalueiden nykyiset asuintontit eivät kuulu kaava-alueeseen. Tonttien ja kaava-alueen raja-alueet tarkastellaan pientaloalueen luonne ja ominaispiirteet huomioiden. Sunnuntaipalstojen pientaloalueella sijaitsee pääosin vanha ajantasa-
asemakaavatilanne, jonka muuttamiseen suunnitteluperiaatteet ovat toimiva keino. Samanaikaisesti laadittavat suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueelle ohjaavia periaatteita, joiden mukaan alueen asemakaavoja voidaan muuttaa tarpeen mukaan. Periaatteet liittyvät esimerkiksi tonttien rakentamisen tehokkuuteen ja pysäköinnin järjestämiseen. Sunnuntaipalstojen pientaloalueen suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 16.5.2023.

Alueella on voimassa muutamia asemakaavoja vuosilta 1964-1982.

Helsingin kaupunki omistaa pääosin alueen. Alueella sijaitsee muutamia kiinteistöjä, jotka ovat yksityisomistuksessa tai vuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kustannusarviot perustuvat asemakaavoituksen aikana laadittuun kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan ja esirakentamisen yleissuunnitelmaan. Suunnitelmat on laadittu Sunnuntaikorttelien luonnosvaiheessa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille kohdistuvia kustannuksia yhteensä noin 27 milj. euroa.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden arvo on kokonaisuudessaan noin 56 milj. euroa, josta kaavoitettavan asuinkerrosalan arvo on noin 55 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.5. - 29.6.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 9.5.2023 ja lautakunta päätti 16.5.2023 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen, luontoarvojen säilyttämiseen, liito-oravahavaintoihin, huleveisiin ja kunnallisteknisten selvitysten tarpeeseen.



Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen ja etäisyyksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen, joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn, luonnonsuojeluun, hulevesiin, ilmastovaikutuksiin ja meluntorjuntaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ja Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

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

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 13.10.2023, jossa tarkastettiin muutokset tarkastettuun kaavaehdotukseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomo Näränen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 20462
tuomo.naranen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 kartta, päivätty 9.5.2023, muutettu 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12858 selostus, päivätty 9.5.2023, muutettu 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7433/21.11.2023)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 9.5.2023, täydennetty 21.11.2023 ja verkkotilaisuuden 7.6.2022 yhteenveto
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje
- 2 Viranomaisneuvottelun pöytäkirja, 13.10.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
20.6.2023



8

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kuortaneenkatu 4, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12850) (a-asia)

HEL 2022-005446 T 10 03 03

Hankennumero 0792_4

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12850 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 693 tonttia 35.

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Onvest Development Oy: 8 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Kuortaneenkatu 4. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaisesti tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa 5 - 9 -kerroksisen toimistorakennuksen, joka täydentää olemassa olevan umpikorttelin kokonaiseksi. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa ja maan alla pysäköintikellari.



Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä laadukasta ja muuttuvan toimistotyön haasteisiin vastaavan toimistotilan määrää helposti saavutettavalle sijainnille Vallilan toimitila-alueelle, Teollisuuskadun akselin tuntumaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty huomioimaan uuden toimitilarakennuksen liittyminen vanhaan rakennuskantaan sekä Teollisuuskadun kaavarungon ja Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden mahdollistama lisärakentaminen rakennuksia korottamalla.

Uutta toimitilakerrosalaa on maan päällä 15 500 k-m², maan alla 200 k-m² eli yhteensä 15 700 k-m², josta päivittäistavarakaupalle on viite-suunnitelman mukaisesti varattu noin 550 k-m² ja muulle liiketilalle noin 300 k-m². Tonttitehokkuus on 4,2.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että työpaikkamäärä alueella kasvaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti katutilan elävyys varmistetaan osoittamalla ensimmäisen kerroksen tilat liiketilaksi. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt Teollisuuskadun akselin kaavarungon 25.5.2021 ja Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 24.5.2022.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuortaneenkatu 4 tontti sijaitsee kehittyvässä kaupunkirakenteessa Vallilan toimitila-alueella hyvien yhteyksien varrella, kävelyetäisyyden päässä Pasilan asemalta. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984, jossa tontti on merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Asemakaava on vanhentunut ja alueen vanhentuneita asemakaavoja päivitetään sitä mukaa kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

Kyseinen tontti kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko sekä kaupunkiympäristölautakunnan vuotta myöhemmin



24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Kiinteistöjen rakennusoikeuden lisäykset ovat kaavarungon ja suunnitteluperiaatteiden mukaan lähtökohtaisesti mahdollisia koko alueella. Korttelialueita saa täydentää uusilla rakennusosilla, jotka voivat nousta nykyistä rakennetta korkeammalle. Lisärakentaminen tulee sovittaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen räystäslinjaan, ylempien kerrosten etäisyyteen räystäältä, palo- ja pelastusjärjestelyihin ja tontin koilliskulmassa sijaitsevaan jätevesitunneliin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on lisätty kaavamääräys räystäslinjan liittymisestä viereiseen rakennukseen, on lisätty kaavamääräys ylempien kerrosten etäisyydestä räystäslinjaan, on lisätty kaavamääräys ja -merkintä yhdyskuntateknisen huollon tunnelista ja on lisätty palotekninen suunnitelma selostuksen liitteeksi.



Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennuksen lintuystävällisyyteen. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan lisäämällä kaavamääräys koskien rakennuksen lasipintojen käsittelyä ja yöaikaisen valaistuksen suunnittelua.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.5. - 27.6.2023

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat julkisivumateriaaleihin, räystäslinjaan, ylempien kerrosten etäisyyteen räystäältä, palo- ja pelastusjärjestelyihin ja tontin koilliskulmassa sijaitsevaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) jätevesitunneliin. Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on säilytetty kaavamääräykset julkisivujen, räystäslinjan ja yhdyskuntateknisen huollon tunnelin osalta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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



21.11.2023

Asia/8

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

Paula Leiwo, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 23637
paula.leiwo(a)hel.fi

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 76765

taneli.nissinen(a)hel.fi

Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 52239

stefan.eklof(a)hel.fi

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12850 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12850 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 29.5.2023, täydennetty 21.11.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopide

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-



21.11.2023

Asia/8

to

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.6.2023



21.11.2023

Asia/9

9

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Furumonkuja 1 ja 3 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12865) (a-asia)

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Hankennumero 0596_2

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) korttelin 54283 tontteja 5 ja 6 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- 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

<http://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:

***** 3 500 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 54283 tontteja 5 ja 6 sekä Furumonkujan katualuetta Vuosaaren Aurinkolahdessa.



Kaavaratkaisu on tehty, jotta Aurinkolahden kaupunkirakennetta saadaan täydennettyä ja jotta alueelle saadaan lisää esimerkiksi lapsiperheille sopivia asuntoja. Kaavaratkaisu mahdollistaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden maltillisen maankäytön tehostamisen rakentamattomalla pientalotontilla sekä tulipalossa vuonna 2011 tuhoutuneen suojellun huvilarakennuksen tontilla. Tonteille on suunniteltu kahta kolmikerroksista rivitaloa ja yhtä kaksikerroksista rivitaloa. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 0,6$.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 350 k-m². Uudesta kerrosalasta aiheutuva asukasmäärän lisäys on noin 30 asukasta. Kokonaisuutena tonteille rakentuu asuntoja noin 50 asukkaalle.

Tonteilla säilytetään kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa ja metsälehmus ja uudisrakentaminen sovitetaan aluetta ympäröivään pientalokantaan.

Suunnitelmiin on saapuneen runsaan asukaspalautteen perusteella tehty useita muutoksia kaavaprosessin aikana.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2006. Tontit ovat asuinpientalojen korttelialuetta. Rakennusoikeutta on yhteensä 1 050 k-m². Gustav Pauligin kadun varressa on paikka kaksikerroksiselle rivitalolle ja sen takana ala suojellulle (sr-1) huvilalle, jonka puutarha on merkitty alueen osaksi, jossa kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

Gustav Pauligin varren tontti ei ole rakentunut ja vanha huvilarakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 2011. Huvilasta ei ole jäänteitä tontilla, mutta tontilla on suurikokoinen lehmus ja hienoja vanhoja mäntyjä. Tontteja rajaavat rivi- ja paritalotontit, Gustav Pauligin katu, Furumonkuja ja Ljunghedankujan jalankulun ja pyöräilyn raitti.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 54283/5. Tontti 54283/6 on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- vesihuolto 250 000 euroa
- sähkö- ja tiedonsiirtokaapelit 50 000 euroa.

Lisäksi kaupunki ostaa määräalan (386 m²) yksityisestä maaosuudesta, hinta neuvotellaan myöhemmin.

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1–2 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluai- kanana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) vesihuolloilta sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta kaupunginmuseolta. Kannanotoissa ei esitetty huomautettavaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistoista kohdistuivat alueen täydennysrakentamiseen ja viher- ja virkistysalueiden käyttöpaineen kasvuun, yleiskaavan merkintöihin ja ohjauksivaikutukseen, suunnitelmien mittakaavaan, sijoitteluun ja kaupunkikuvaan, piha- ja liikennöintiratkaisuihin, asuntojen hallintamuotoihin ja kokoihin, alueen palveluihin, luonto-, virkistys, ja kulttuuriympäristöarvoihin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen sekä kaavaprosessin asukasosallistavuuteen, perusteluihin ja laillisuuteen sekä tarvittaviin selvityksiin, vaikutusten arviointeihin ja esitysmateriaaleihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 55 kpl.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että ehdotusvaiheessa rakennuksia on madallettu kerroksella ja typologia on vaihdettu kerrostaloista rivitaloihin, kaavaan on lisätty määräyksiä julkisivumateriaaleista, kattomuodoista ja terasseista, jotta suunnitelmat saadaan sovitettua ympäröivään rakennuskantaan. Yksi rivitalo on poistettu OAS-vaiheen suunnitelmista, piha- ja liikennöinnin suunnitelmia on tarkistettu ja metsälehmus on merkitty säilytettäväksi. Tämän lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden nähtävilläoloaika on pidennetty, kaavamuutoksesta on järjestetty kaavakävely ja suunnitelmamateriaaleja täydennetty. Vuosaaren alueelta on tehty selvitys alueen metsäluonnon monimuotoisuudesta viheralueiden sekä kaavamuutoksen tonttien osalta ja kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnit asiantuntijatyönä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.9. - 10.10.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamuutoksen hyötyihin, haittoihin ja perusteluihin, kaupunkistrategian, yleiskaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) noudattamiseen, kaavan vaikutusten arviointiin liittyen alueen luontoarvoihin, viheralueiden kulutukseen ja ilmaston muutokseen, Vuosaaren kehittämisen kokonaiskuvaan sekä luonto- ja kulttuuriympäristön arvoihin, suunnitelmien kehittymiseen, osallistujien palautteen huomioon ottamiseen, harhaanjohtavana pidettyyn tietoon, tehtyihin selvityksiin, suunnitelmien liikennejärjestelyihin, mittakaavaan, sijoitteluun sekä vaikutuksiin viereisiin rakennuksiin, rakennusten typologiaan, perheasuntotavoitteisiin ja eri ikäryhmien sekä lintujen huomioon ottamiseen suunnittelussa sekä säilytettävään ja kaadettavaan puustoon.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat jätehuoltoon, johtosiirtoihin ja luontoarvoihin. Lausunnoissa ei esitetty kaavamuutokseen muutoksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 09 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 33671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 selostus, päivätty 21.11.2021



21.11.2023

- 5 Havainnekuva, 21.11.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.11.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Muistutukset
- 3 Ljunghedankujan kunnallistekninen tarkastelu (2.10.2023, AFRY Finland Oy)
- 4 Ljunghedankujan kunnallistekninen tarkastelu liitteet (2.10.2023, AFRY Finland Oy)

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 5.10.2023



21.11.2023

Asia/9

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.05.2023 § 32

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 31.5.2021



10

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6:n tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12870) (a-asia)

HEL 2020-013166 T 10 03 03

Hankennumero 0944_23

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12870 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23100 tontteja 27, 30 ja 31.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin 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:
 - Fastighets Ab Practicum / Bostads Ab Majstrandsgården i Helsingfors:lta: 8 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 23100 aluetta, joka sijaitsee Toukolan / Arabianrannan kaupunginosassa Jan-Magnus



Janssonin aukion vieressä. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden erillisen 6 -kerrosta korkean opiskelija-asuntoja sisältävän asuinkerrostalon rakentamisen. Kaavaratkaisu on tehty, koska tavoitteena on kaupungin tiivistäminen ja opiskelija-asuntojen lisääminen viereisen Prakticum ammattioppilaitoksen tarpeisiin.

Tavoitteena on, että uudisrakennukselle varattava rakennuspaikka muodostetaan korttelin sisällä uusin tonttijärjestelyin.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uudisrakennus toteuttaa yleiskaavan tavoitteita ja täydentää sopusuhtaisesti nykyistä rakennettua ympäristöä. Alueelle on suunniteltu uutta asuinkerrosalaa noin 5 440 k-m². Kaava mahdollistaa esimerkiksi 150 asuinhuoneistoa. Asukasmäärän lisäys on noin 150 - 180. Kaava-alue sisältää toteutuneen Prakticum oppilaitoksen tarpeisiin nykyistä pienemmän tontin, jonka toimitilakerrosala 10 930 k-m² sekä käyttötarkoituksen sisältö eivät muutu voimassa olevasta asemakaavasta vaikka, merkintätapa muuttuu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTYO) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Erityisasumisen korttelialue (AKS) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Uuden asuinkerrostalon tontin tehokkuus $e = 2,2$. AK-1 korttelialueen tonttien keskimääräinen tehokkuus $e=1,8$. KTY-1 Prakticum tontin tehokkuus $e = 2,0$. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toteutetaan yleiskaavan rakentamisen tiivistämisen periaatteita ja parannetaan opiskelija-asuntotarjontaa oppilaitoksen yhteydessä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi ja ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Strategialla pyritään myös mm. oppimisympäristöjen kehittämiseen ja oppimisen tasavertaisuuteen, jota tämä opiskelija-asuntohanke välillisesti tukee. Strategian tavoitteena on, että helsinkiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat, joten terveydenhoitoon liittyvien opiskelijoiden asuinolosuhteiden parantaminen tukee tätäkin tavoitetta. Rakennuspaikka sijoittuu viihtyisien virkistysalueiden läheisyyteen ja kehittyvä raitiotieverkosto tarjoaa julkisen liikenteen käytön mahdollistamisen, mitkä osaltaan toteuttavat kestävästä liikkumisesta tavoitteita.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Fastighets Ab Prakticum omistamalla tontilla no 30 sijaitseva terveydenhuollon oppilaitosrakennus. Tontit 27 ja 31 ovat Helsingin kaupungin omistuksessa ja niillä sijaitsee kuusikerroksisia oppila-



sasuntolarakennuksia. Tontin 31 toimija on Bostads Ab Majstrandsgården. Uudisrakennuksen suunnittelualueella on nurmipeitteistä piha-aluetta toimintoineen, vähäisesti puustoa, kasvillisuutta sekä pysäköintialue. Alueen läpi on toteutettu kävelyyn ja polkupyöräilyyn tarkoitettu yhteys. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Jan-Magnus Janssonin aukioon, itäpuolella Roomankatuun, etelässä Toukolan rantapui-
toon ja lännessä viereiseen toimitiloja sisältävään tonttiin numero 29.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2006. Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTYO) sekä erityisasumisen korttelialuetta (AKS).

Helsingin kaupunki omistaa korttelin kaksi itäisempää tonttia no 27 ja 31. Läntisimmän tontin no 30 omistaa Fastighets Ab Prakticum. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Uusi kaavoitettava kerrosala sijoituu sekä yksityiselle että kaupungin omistamalle maalle. Kaupunki myy uudisrakennuksen alueelta maaosuuden, hinta neuvotellaan myöhemmin. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Helsingin pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon, yleiskaavan tavoitteisiin, rakentamisen mittakaavaan, kohtuuhintaiseen asumiseen, yhteistiloihin sekä pelastustoimintaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaan on liitetty suunnitelma tontin liittymisestä yleiseen vesijohtoverkkoon ja määrätään saunasaston sijoittamisvelvoitteesta kattokerrokseen. Pelastuslaitoksen edellyttämä palotekninen suunnitelma laaditaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.9. - 5.10.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat linnustoon, jätehuollon sijoittamiseen, kerhuhuoneen sijoittamiseen, sekä hankkeen toteuttamiseen yleensä.

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä, joista kolmessa ei esitetä muutoksia kaavaehdotukseen. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen pitkään elinkaareen ja muunneltavuuteen väestön tarpeiden muuttuessa, asiakaspysäköinnin riittävyyteen, levähdyspaikkoihin ja esteettömyyteen, asuntojen valoisuuteen, ympäristöön sopimiseen sekä melun ja ilman saasteiden ehkäisyyn.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin vanhusneuvosto

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, että asemakaavan muutos ei edellytä johtosiirtoja.

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.

Muistutusten johdosta, mahdollisesti haitallisten linnustovaikutusten vähentämiseksi on päädytty lisäämään kaksi kaavamääräystä: ”Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.” sekä ”Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.”

Lausuntojen johdosta ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petri Saarikoski, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 09 310 73544
petri.saarikoski(a)hel.fi

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

Tom Qvisén, projektipäällikkö (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 09 310 34201



21.11.2023

tom.qvisen(a)hel.fi

Mirva Koskinen, tiimipäällikkö (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, geotekniikka),
puhelin: 09 310 37821

mirva.koskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12870 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12870 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 7.7.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 6.9.2023, täydennetty 21.11.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi



21.11.2023

Asia/10

Kaupunginkanslia tiedoksi

Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 10.05.2023 § 53

Nimistötoimikunta 13.10.2021 § 69

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 8.9.2022



11

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meilahti, Mäntytie 14 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12840) (a-asia)

HEL 2022-013404 T 10 03 03

Hankennumero 0740_86

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15618 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Englantilaisen koulun säätiö sr: 10 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Meilahden kerrostalalueella Kuusitien ja Mäntytien lounaiskulmauksessa, Kuusipuiston vieressä. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen ja uudisrakennusten rakentamisen tontilla nykyisin sijaitsevan 1950-luvun koulurakennuksen tilalle.



Kaavaratkaisu on tehty, koska tontilla tällä hetkellä toimiva Englantilainen koulu muuttaa uusiin tiloihin Etelä-Haagaan ja tämän myötä koulu-toiminta tontilla päättyy ja koulurakennus jää tyhjilleen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten täydennysrakentaminen sovitetaan arkkitehtoniselta ilmeeltään hyvin yhtenäiselle, rakennustaiteellisesti arvokkaalle Meilahden kerrostaloalueelle. Tontille on suunniteltu kaksi asuinrakennusta: Mäntytien puolelle vanhan koulurakennuksen hahmoa mukaileva harjakattoinen kerrostalo, ja Kuusipuiston ja Paciuksenkadun puolelle 3-kerroksinen kaupunkirivitalo. Kaupunkirivitalo suojaa myös rakennusten väliin jäävää sisäpihaa Paciuksenkadun liikenteen melulta. Sisäpihan alla on pysäköintihalli. Uutta asuntokerrosalaa on 3 760 k-m², minkä lisäksi tontille saa rakentaa 220 k-m² asuntoihin liittyviä työtiloja. Tontin tehokkuusluku on noin $e=1,94$. Asukasmäärän lisäys on noin 100.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontin käyttötarkoitus muuttuu asuinkäyttöön, kun koulutoiminta päättyy.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaan rakennettua ympäristöä kestävästi ja alueen erityispiirteet huomioiden. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Meilahden 1940 - 1950-luvulla rakennetun kerrostaloalueen pohjoispäässä. Kerrostaloalue on edustava esimerkki aikansa kaupunkisuunnittelun ihanteista. Avoin korttelirakenne huomioi ilmansuunnat ja paikalla olleen metsäisen, kallioisen luonnonympäristön. Korkeimmat, 7 - 8 -kerroksiset asuinrakennukset sijaitsevat Kuusitiellä. Mäntytien rakennuskanta on 3 - 4 -kerroksista.

Suunnittelualue sijaitsee Mäntytien ja Kuusitien lounaiskulmassa. Tontti rajautuu lounaassa ja luoteessa puustoiseen, kallioiseen Kuusipuistoon. Kuusipuisto ja Mäntytien kortteleiden puustoiset osat muodostavat yhdessä vehreän julkisivun vilkasliikenteisen Paciuksenkadun varteen. Tontin ja sen ympäristön korkeusvaihtelut ovat suuret (Mäntytie n. +18, Paciuksenkatu n. +3,5).

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä 1950-luvulla rakennettu koulurakennus, jota on laajennettu 1970-luvulla Mäntytien suuntaisesti ja 1990-luvulla Paciuksenkadun suuntaan kahteen kerrokseen kansipihan alle. Rakennuksen koillisnurkassa sijaitsee Helen Sähköverkon hallinnoima muuntamo ja viereisen sähköaseman poistumistie. Tilat on integroitu



osaksi koulurakennusta 1970-luvulla tehdyn laajennuksen yhteydessä. Tontti on lähes kokonaan rakennettu. Tontin lounaisosassa on kapeahko istutusvyöhyke tukimuureineen.

Tehtyjen selvitysten perusteella koulurakennus olisi korjattavissa mittavien toimenpitein, mutta korjausten ja konversion jälkeen vanhasta rakenteesta olisi säilytettävissä lähinnä runko. Purkavan uudisrakentamisen mahdollistava kaavaratkaisu perustuu laadittujen selvitysten ja suunnitelmien (mm. luonnossuunnittelu koulun asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksistä, ympäristö- ja rakennushistoriaselvitys, kaupunginmuseon laatima muistio viitesuunnittelun ja kaavoitustyön tueksi, runkoselvitys, rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, palotekninen tarkastelu) pohjalta tehtyyn kokonaisharkintaan.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia alustavan arvion mukaan noin 280 000 euroa, lähinnä tontilla sijaitsevaan muuntamoon liittyvistä toimenpiteistä uudisrakentamisen yhteydessä.

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia vesiliittymämuutoksista.

Kaavaratkaisu nostaa tontin arvoa. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin nuorisoneuvosto



- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistorialliseen arvoon, uudisrakentamisen toivottuihin ominaispiirteisiin sekä sähköverkon tarpeisiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksillä on ohjattu uudisrakentamisen sopeutumista rakennettuun ympäristöön. Muuntamolle on merkitty tilavaraus kaavakarttaan nykyiselle paikalleen, mutta yhteistyössä hankkeen sekä verkostonhaltijan kanssa selvitetään mahdollisuutta sijoittaa muuntamo poistumisteineen lähiympäristöön. Selvitystyö on kesken (tilanne elokuussa 2023 kaavaehdotuksen mennessä nähtäville).

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen päiväkotien tilanteeseen, Englantilaisen koulun tulevaisuuteen, uudisrakentamisen määrään, nykyisen koulurakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon sekä Meilahden ja Mäntytien kaupunkikuvaan, uudisrakennusten ulkonäköön sekä niiden sijoitteluun tontilla, rakentamisen toteuttamiseen, kerrostalon pohjakerroksen Mäntytien suuntaan avautuvien huoneistojen suhteeseen katuun ja siellä liikkuviin ihmisiin, asuntojen lukumäärään ja keskipinta-aloihin sekä yhteistiloihin, liikenneturvallisuuteen, kaavamuutoksesta tiedottamiseen, maankäytösopimukseen, tontilla sijaitsevaan puustoon sekä lintujen elinolosuhteiden turvaamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten ulkoasua on ohjattu useilla kaavamääräyksillä soveltumaan arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Tontin puustosta on laadittu silmämääräinen kuntokartoitus. Lintujen törmäysriskiä on pyritty vähentämään kaavamääräyksellä lasipinnoista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Yksi mielipiteistä oli etukäteen lähetetty kysymyslista asukasilta varten. Asukasillassa käsiteltiin osa listan kysymyksistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.8. - 26.9.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteiden turvaamiseen.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muuntamoon ja sähköaseman poistumistiehen, vesi- ja jätehuoltoon, pelastautumiseen, meluntorjuntaan, tärinä ja runkomeluun, ilmasto-vaikutuksiin sekä uudisrakentamisen kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12840 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.8.2023, täydennetty 21.11.2023 ja asukastilaisuuden 15.2.2023 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus
- 3 Ympäristö- ja rakennushistoriaselvitys (JKMM Arkkitehdit)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

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

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi



21.11.2023

Asia/11

Kaupunginkanslia tiedoksi

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 26.9.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.3.2023



12

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten (tontit (AK) 29088/3, (A) 33398/2 ja (AK) 33375/5) (a-asia)

HEL 2023-012825 T 10 01 01 00

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella valita tontin 29088/3 varauksensaajaksi SSA Rakennus Oy:n (Y-tunnus 2551984-5) Kehittyvä kerrostalo -asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen tontti (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga, pinta-ala noin 4 670 m², rakennusoikeus 1 700 + 2 800 k-m²),
- varauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 6 mukaisia tonttien yleisiä varausehtoja, liitteen 7 mukaisia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja ja liitteen 8 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut.
- Kaupunki myy myöhemmin tontilla 29088/3 sijaitsevan suojellun rakennuksen varauksensaajalle/tontin tulevalle vuokralaiselle vähintään 300 000 euron kauppahinnasta liitteen 4 mukaisten erityisten varausehtojen ja liitteen 9 rakennuksen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päättää Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella valita tontin 33398/2 varauksensaajaksi Oulun Rakennusteho Oy:n (Y-tunnus 1000124-2) Kehittyvä kerrostalo -asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 2 mukainen tontti (A) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantammi, pinta-ala 4 186 m², rakennusoikeus 4 700 k-m²).
- varauksessa noudatetaan liitteen 5 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 6 mukaisia tonttien yleisiä varausehtoja, liitteen 7 mukaisia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja ja liitteen 8 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut”.

C



Kaupunkiympäristölautakunta päättää siirtää liitekartan 3 mukaisen tontin (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo, pinta-ala 3 382 m², rakennusoikeus 4 500 k-m²) jatkuvaan tonttihakuun.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus varasi 30.1.2023 (71 §) asuintontit (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga), (A) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantammi) ja (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo) Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten ja oikeutti samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään niiden ehdoista ja valitsemaan tonteille varaajat ja toteuttajat.

Hakuohje liitemateriaaleineen julkaistiin kaupungin verkkosivuilla 10.3.2023 ja haku alkoi 1.6.2023. Hakuajan päättymiseen 31.8.2023 mennessä saatiin yhteensä neljä ehdotusta. Etelä-Haagan tonttiin kohdistui kaksi ehdotusta, Kuninkaantammen tonttiin yksi ja Honkasuon tonttiin yksi ehdotus.

Varauksensaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin, mutta ehdotuksella tulee olla uutuusarvoa Kehittyvä kerrostalo -ohjelman periaatteiden mukaisesti. Tonttivaraukset perustuvat Kehittyvä kerrostalo -tonttihaussa saatuihin hakemuksiin ja niiden liitteisiin sekä käytyihin neuvotteluihin.

Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon esitetään varattavaksi SSA Rakennus Oy:lle Etelä-Haagasta tontti 29088/3 ja Oulun Rakennusteho Oy:lle Kuninkaantammesta tontti 33398/2. Varauksia esitetään 31.12.2025 saakka.

Honkasuolta tonttia 33375/5 ei esitetä varattavaksi. Tontti esitetään siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun.

Varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan hankkeensa hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen. Hankkeet tulevat osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Tontit luovutetaan myöhemmin pitkäaikaisesti vuokraamalla. Hakuohjeessa tonteille on ilmoitettu indikaatiiviset rakennusoikeuden hinnat euroa/k-m². Vuokrahinnat tarkistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

Haagan tontilla 29088/3 sijaitseva suojeltu rakennus myydään vähintään 300 000 euron kauppahinnasta liitteen 4 erityisten varausehtojen ja liitteen 9 rakennuksen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin varauksensaajalle/tontin tulevalle vuokralaiselle.

Esittelijän perustelut



Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteena on lisätä kerrostaloasumisen laatua, houkuttelevuutta ja uusia yksilöllisiä ratkaisuja. Ohjelma on perustettu vuonna 2009 ja siinä on ollut mukana yli 40 hanketta. Ohjelmaa koordinoi kaupungin työryhmä, jossa on jäseniä kaupunginkansliasta ja kaupunkiympäristön toimialalta. Ohjelmalla pyritään muun muassa esikaupunki- ja kaupunki uudistusalueiden asuimisen laadun kehittämiseen.

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2022 (14 §) uudistaa Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa siten, että jatkuvan haun sijaan järjestetään vuosittain Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku. Kaupunginhallitus varaa tontit haun järjestämistä varten ja valtuuttaa samalla kaupunkiympäristölautakunnan päättämään tontinvarauksista ja niiden ehdoista. Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku järjestettiin ensimmäisen kerran vuonna 2022.

Kaupunginhallituksen varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §) varata asuintontit (AK) 29088/3 (Haaga, Etelä-Haaga), (A) 33398/2 (Kaarela, Kuninkaantammi) ja (AK) 33375/5 (Kaarela, Honkasuo) Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten. Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan valitsemaan tonteille varaajat/toteuttajat ja päättämään varaus-ten ehdoista.

Edelleen kaupunginhallitus päätti, että tontilla 29088/3 sijaitseva vanha sr-2 -merkinnällä suojeltu rakennus myydään kiinteään hintaan ja että hinta ilmoitetaan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun materiaaleissa. Kaupunginhallitus päätti, että arvon määrittämistä varten teetetään arviokirja.

Vuoden 2023 Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku

Kaupunki järjesti nyt käsiteltävänä olevasta Kehittyvä kerrostalo -tonttihausta 2.3.2023 Teams-infon. Infoon osallistui noin 85 henkilöä. Haettavat tontit, hakuohje liitteineen julkaistiin kaupungin verkkosivuilla 10.3.2023. Hakuaineistoja täydennettiin 18.4.2023 ja 9.5.2023.

Hankeideoita oli mahdollisuus sparrata Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa 31.5.2023 saakka.

Työryhmälle oli mahdollista esittää kysymyksiä 15.6.2023 saakka. Kysymyksiä tuli kolme. Kysymyksiin vastattiin Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun sivulla 30.6.2023 mennessä hakuohjeessa ilmoitetun mukaisesti.



Varsinainen hakuaika alkoi 1.6.2023, kun hakulomake julkaistiin verkkosivuilla. Haku päättyi 31.8.2023.

Kehittämisteemoja ei määritelty etukäteen ja ideoita sai esittää vapaasti.

Arviointiperusteet

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä päätti kehittää arviointia ensimmäisen Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun kokemusten perusteella.

Arviointi oli kaksivaiheinen.

Arvioinnin peruskriteerit olivat:

1. Ehdotus on hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen.
2. Ehdotuksella on uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä.
3. Ehdotus ei ole ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa.

Peruskriteereiden tuli täytyä, jotta arviointiryhmä pisteytti ehdotuksen laatukriteerien perusteella.

Laatukriteereitä olivat:

1. Ehdotuksen uutuusarvo on merkittävä asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä.
2. Ehdotus on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen.
3. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja asuntopohjat ovat toimivia.
4. Ehdotus tuo asukkaille muuta lisäarvoa asumiseen (esim. asumismukavuus, asumiskustannukset).

Laatukriteerit pisteytettiin asteikolla 0 - 5. Kohdan 1, ehdotuksen uutuusarvolle annettiin painoarvo x 2. Laatukriteerien korkein mahdollinen pistemäärä oli 25 pistettä.

Edellytettiin, että varauksensaajalla tulee olla käytettävissään tontin rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset sekä, että varauksensaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan.

Kaupunki pidätti oikeuden olla varaamatta tontteja, mikäli riittävän tasokkaita ja em. kriteerit täyttäviä ideoita ei saada.



Parhaimmiksi arvioitujen ehdotusten esittäjien (varaustensaajien) kanssa käytiin tontinvarausneuvottelut tontit-yksikön johdolla. Neuvotteluihin osallistui myös asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajat sekä Etelä-Haagan tontin osalta asiantuntija kaupunginmuseosta.

Varaustensaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin.

Hakuohje on liitteenä 10 ja arviointitaulukko on liitteenä 11.

Arviointiryhmä

Kohdekohtaiset arviointiryhmät muodostuivat Kehittyvä kerrostalo -työryhmästä ja ko. alueen projektinjohtajasta ja asiantuntijoista asemakaavoitus- ja rakennusvalvontapalveluista (myöh. arviointiryhmä). Etelä-Haagan tontin suojellun rakennuksen osalta arviointiin osallistui myös Helsingin kaupunginmuseon asiantuntija. Arviointiryhmien kokoonpanot ja asiantuntijat ilmenevät arviointimuistioista.

Tontit, hankeideat ja arviointi

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun päättymisaikaan 31.8.2023 kello 15 mennessä saatiin yhteensä neljä ehdotusta. Etelä-Haagan tonttiin kohdistui kaksi ehdotusta. Kuninkaantammen tonttiin kohdistui yksi ehdotus. Honkasuon tonttiin kohdistui yksi ehdotus.

Arviointiryhmä arvioi ehdotukset alueittain. Ehdotusten esittäjät ovat saaneet oman ehdotuksensa kirjallisen arvioinnin.

Parhaimmiksi arvioitujen eli varaustensaajien ehdotusten arviointimuistiot ja hakemukset alueittain ovat liitteinä 12 ja 14. Arviointimuistioista ilmenevät ehdotusten arviointikriteereihin perustuva yleisarvostelu ja pisteytys.

Ehdotusten, jotka eivät johda tontinvaraukseen, arviointimuistiot ja hakemukset ovat alueittain liitteinä 13 ja 15 (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom. 20 k.).

Arviointiryhmä arvioi ja pisteytti ehdotukset asiantuntemusalansa perusteella.

Haaga, Etelä-Haaga, tontti 29088/3

Asemakaava- ja tonttiedot

Haagaan, Etelä-Haagan Steniuksentie 14 ja 20 on laadittu asemakaavan muutos nro 12463. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 10.10.2018 ja se on saanut lainvoiman 15.1.2021. Kaava-alueella sijaitsee ohjeellinen kaavatontti 29088/3. Tontti kuuluu asuinkeuhkalojen korttelialueeseen (AK).



Tontilla sijaitsee Helsingin kaupungin omistama vanha suojeltu rakennus, jonka ottaminen uudestaan käyttöön edellyttää mittavaa peruskorjausta. Rakennuksen kerrosala on noin 1 685 m² ja kokonaisala noin 1 843 m².

Koulurakennuksen rakennusoikeus on 1 700 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa kolme uudisrakennusta, joiden rakennusoikeus on yhteensä 2 800 k-m².

Suojeltu rakennus on vanha Haagan kansakoulu, joka on valmistunut vuonna 1928. Alkuperäistä rakennusta on laajennettu vuonna 1948. Rakennukseen on tehty myös korjauksia ja muutoksia vuosien varrella. Kansakouluna rakennus toimi vuoteen 2006 saakka, jolloin se otettiin Helsingin Pelastuslaitoksen Pelastuskoulun käyttöön. Tyhjillään, lukuun ottamatta satunnaiskäyttöä, rakennus on ollut vuodesta 2014 alkaen.

Asemakaavan muutoksella nro 12463 rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja arvokkaimpia sisätiloja. Kaavaratkaisussa rakennukseen voidaan sijoittaa asumisen lisäksi tai sijaan myös lähipalveluja-, majoitus-, kahvila-, myymälä-, työ-, harraste-, näyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja.

Hakemukset ja arviointi

Tonttiin kohdistui kaksi hakemusta/ehdotusta:

- SSA Konsepti - Yksilöllistä ja joustavaa asumista / SSA Rakennus Oy
- Steniuksen yhteisöllinen kortteli / VRP Etelä-Suomi Oy

Molempien ehdotuksen arvioitiin täyttävän peruskriteerit ja ne pisteytettiin. Suurin mahdollinen pistemäärä oli 25 pistettä.

Parhaimmaksi arvioitiin SSA Rakennus Oy:n ehdotus ”SSA Konsepti – Yksilöllistä ja joustavaa asumista”. Ehdotus sai laatukriteerien pisteytyksestä yhteensä 20 pistettä. SSA Rakennus Oy:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut.

Ehdotuksen kehittämisteemoina esitettiin osallistavan asuntosuunnittelun asiakaspolku ja rakennejärjestelmä, joka mahdollistaa asukkaan, rakennuksen ja alueen koko elinkaaren muutostarpeiden toteuttamisen vaivattomasti, kustannustehokkaasti sekä ympäristöstävällisesti.

Ehdotuksessa esitetään toteutettavaksi asemakaavan mukaisesti kolme uudisrakennusta sekä asuntoja suojeltuun rakennukseen.

Tontille rakennettaisiin SSA Konseptin mukaisia yksilöllisiä koteja, jotka tuovat asukkaille ja omistajille lisäarvoa muuntojoustavalla rakennejär-



jestelmällä. Osallistavassa asuntosuunnittelussa asukas pääsee toteuttamaan toiveidensa mukaisen asunnon.

Uudisrakennuksissa on 1 - 4 asuntoa kerrosta kohden. Käytettävä rakennejärjestelmä mahdollistaa toisistaan poikkeavat päällekkäiset asunnot. Keittiöt ja kylpyhuonemuodut on mahdollista sijoittaa vapaasti asunnoissa. Rakennejärjestelmä mahdollistaa muutokset rakennuksen koko elinkaaren aikana.

Suojeltu rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Asunnot toteutetaan samalla konseptilla kuin uudisrakennukset. Lisäksi tutkitaan painovoimaista ilmanvaihtoa pääasiallisena ilmanvaihtojärjestelmänä. Rakennukseen sijoitetaan myös taloyhtiön yhteistiloja.

Arviointiryhmä arvioi ehdotuksen uutuusarvosta muun ohella, että ehdotuksen tekniset ratkaisut mahdollistavat merkittävän muuntojoustavuuden rakennuksen elinkaaren aikana. Muuntojoustavuus on yhdistetty vähähiilisuuden teemaan. Ehdotuksessa esitetty pilarilaattarunko ja asennuslattia eivät ole tyypillisiä ratkaisuja asuntorakentamisessa. Osallistava asuntosuunnittelu mahdollistaa oman asumistarpeen mukaisen kodin.

Ehdotuksen ”SSA Konsepti - Yksilöllistä ja joustavaa asumista” arviointimistio ja hakemus ovat liitteenä 12.

Todetaan, että osallistavan asuntosuunnittelun toteutuminen hankkeessa suunnitellusti on tärkeää. Tämä saattaa edellyttää varausajan ja muiden liitteen 4 erityisten varausehtojen mukaisten määräaikaisten jatkamista.

Kaarela, Kuninkaantammi, tontti (A) 33398/2

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaarelan Kuninkaantammeen Etelärinteeseen alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12166. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 28.8.2013 ja se on saanut lainvoiman 11.10.2013. Kaava-alueella sijaitsee tontti 33398/2. Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontilla on asuinrakennusoikeutta 4 700 k-m².

Tontilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

Asemakaavan mukaisesta asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).



Asemakaava sallii luhtikäytävien, viherhuoneiden ja lasikuistien rakentamisen asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan rajoittamatta.

Hakemukset ja arviointi

Tonttiin kohdistui yksi hakemus/ehdotus:

– Välittävät vyöhykkeet / Oulun Rakennusteho Oy

Ehdotuksen arvioitiin täyttävän peruskriteerit ja ehdotus pisteytettiin. Suurin mahdollinen pistemäärä oli 25 pistettä.

Ehdotus sai laatukriteerien pisteytyksestä yhteensä 21 pistettä. Oulun Rakennusteho Oy:n kanssa käytiin myös tontinvarausneuvottelut.

Ehdotuksessa tarkastellaan, miten pientaloasumiseen liitettäviin toiveisiin voitaisiin vastata uudella tavalla urbaanissa kerrostalokorttelissa. Ehdotuksen kehittämisteemoina tutkitaan, miten kaupunkikorttelin asuntopiha ja lämmin viherhuone toimivat välittävinä vyöhykkeinä kerrostalokorttelissa mahdollistaen asteittaisen siirtymän yksityisen ja julkisen sekä sisä- ja ulkotilan välillä. Lisäksi ehdotuksessa tutkitaan lämpimän viherhuoneen tuomia mahdollisuuksia monikäyttöisyyteen. Monikäyttöisyyttä tarkastellaan ehdotuksessa asuntopihan ja viherhuoneen tapauksessa siitä näkökulmasta, millaiset suunnitteluratkaisut tarjoavat asukkaalle monipuolisimmat mahdollisuudet muuttaa tiloja omiin tarpeisiinsa sopivaksi.

Ehdotuksessa esitetään toteutettavaksi 57 asuntoa. Pienimmät asunnot ovat kaksioita ja suurimmat 6 huoneen asuntoja. Kaikkien asuntojen keskipinta-ala on noin 69 h-m² ilman ehdotuksen mukaisia viherhuoneita.

Arviointiryhmä arvioi ehdotuksen uutuusarvosta muun ohella, että sisä- ja ulkotilojen yhdistäminen sekä pientaloasumisen elementtejä tuodaan osaksi kerrostaloasumista uudella tavalla. Välittävien vyöhykkeiden ideaa on kehitetty monipuolisesti ja uskottavasti. Lasiseinäinen huone nähtiin tilallisesti tavanomaista umpiseinäistä asuinhuonetta kiinnostavampana ja tuovan valoa asunnon sisätilaan sekä avaavan näkymiä. Viherhuoneiden käyttötarkoitus voi vaihdella asukkaiden tilatarpeiden mukaan. Ehdotuksessa on mietitty monikäyttöisyyttä ja tilajoustavuutta erityisen ansiokkaasti. Piha-alueen suunnittelu nähtiin innovatiivisena.

Ehdotuksen ”Välittävät vyöhykkeet” arviointimuistio ja hakemus ovat liitteenä 14.



Todetaan, että asemakaavassa sallitaan mm. viherhuoneiden rakentaminen asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan rajoittamatta. Ehdotuksessa viherhuoneet rakennettaisiin kaavan mukaisen kerrosalan lisäksi. Ehdotuksen mukaiset viherhuoneet ovat kuitenkin tavanomaisesta poikkeavia ja TOPTEN-viherhuonekortin tulkinnat eivät ole tässä tapauksessa täysin soveltamiskelpoisia. Ehdotuksen mukaisen viherhuoneiden toteuttaminen saattaa vaatia asemakaavoituksen poikkeamis päätöksen erityisesti asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan osalta.

Kaarela, Honkasuo, tontti (AK) 33375/5

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaarelan Honkasuontien alueelle on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12540. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 10.11.2021 ja se on saanut lainvoiman 5.1.2022. Asemakaavamuutoksen alueella sijaitsee myös tontti 33375/5. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 4 500 k-m².

Asemakaavamääräysten mukaan rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tontilla uusiutuvaa energiaa. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Tonttia palveleva asukaspysäköinti tulee sijoittaa alueen kortteleita yhteisesti palvelemaan perustettavaan pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33429/2.

Hakemukset ja arviointi

Tonttiin kohdistui yksi hakemus/ehdotus.

- Vahvasti vastuullinen puukerrostalo / Lehto-Asunnot Oy

Arviointiryhmä arvioi, etteivät peruskriteerit täyty ehdotuksen osalta ja ehdotusta ei pisteytetty. Ehdotuksen arviointimuistio ja hakemus liitemateriaaleineen ovat liitteenä 15 (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom. 20 k.). Honkasuon tontin 33375/5 osalta ei edetty tontinvarausneuvotteluihin.

Tontille ei esitetä varauksensaajaa. Esittelijä esittää, että tontti siirretään jatkuvaan tonttihakuun.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä totesi ensimmäisen vuonna 2022 järjestetyn Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun kokemuksiin perustuen, että haki-



joiden ja arvioinnin kannalta on tarkoituksenmukaisempaa määritellä kullekin tontille sallittavat hallinta- ja rahoitusmuodot jo etukäteen.

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §) varauspäätöksen yhteydessä seuraavasti:

- Tonteille 29088/3 ja 33375/5 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Tontille 33398/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja tai valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja.

Tontti 29088/3 varataan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Tontti 33398/2 esitetään varattavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Hakuohjeen liitteessä 2 Tonttikohtaiset erityiset varausehdot ja liitteessä 3 Tonttien yleiset varausehdot määriteltiin perheasunto- ja keskipinta-alojen vähimmäisvaatimukset haettaville tonteille.

Tontilla 29088/3 tulee suojellun rakennuksen osalta noudattaa tavanomaisia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia:

- Asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muun muassa perheasuntojen määrän lisäämiseksi täydennysrakentamisalueilla tulee uudisrakennusten osalta noudattaa:

- Asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.
- Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja erikokoisia asuntoja.
- Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Tontilla 33398/2 tulee noudattaa hakemuksessa ja sen liitteissä esitetyn mukaista huoneistojakaumaa ja huoneistokokoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Asemakaavan muutoksen nro 12166



mukaan asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (2 makuuhuonetta tai enemmän) sekä tavanomaisten varausehtojen mukaan näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää Haagasta tontin (AK) 29088/3 varaamista SSA Rakennus Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen ”SSA Konsepti – Yksilöllistä ja joustavaa asumista” hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen 31.12.2025 saakka. Kaupunki myy myöhemmin tontilla sijaitsevan suojellun rakennuksen varauksensaajalle/tontin vuokralaiselle liitteenä 4 olevien erityisten varausehtojen ja liitteenä 9 olevan rakennuksen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaarelan Kuninkaantammesta esitetään tontin (A) 33398/2 varaamista Oulun Rakennusteho Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi ehdotuksen ”Välittävät vyöhykkeet” hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen 31.12.2025 saakka.

Hankkeet tulevat osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Esitetyjä ideoita, laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää (laatulupaus), minkä vuoksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään hakemuksissa ja niiden liitteissä ilmoitettuja tavoitteita- ja ratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Sitovuus varmistetaan varausehdoin ja myöhempien luovutusasiakirjojen ehdoin. Ehdotusten toteutumista seurataan aluerakentamisprojektien aluetyöryhmien kokouksissa ja Kehittyvä kerrostalo -työryhmässä.

Varaukset toteuttavat kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaukset perustuvat hakemusten ja niiden liitteiden tietoihin sekä käytyihin neuvotteluihin.

Kaarelan Honkasuon tontille (AK) 33375/5 ei esitetä varauksensaajaa. Tontti esitetään siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun.

Varausehdot

Tontinvarauksissa noudatettaisiin erityisiä tontinvarausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden erityisehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tont-



tien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut".

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Maanvuokraa peritään vähintään tontin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Mikäli tämä rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta.

Tonteille on tilattu arviokirjat (Etelä-Haaga: CBRE sekä Kuninkaan-tammi, Honkasuo: Retta) tonttien indikaatiivisten vuokrahintojen määrittämiseksi. Tonttikohittaiset indikaatiiviset rakennusoikeuden yksikköhinnat euroa/k-m² on ilmoitettu hakuohjeessa.

Tontin 29088/3 indikaatiivinen yksikköhinta on 1 100 euroa/k-m². Tontin maanvuokraa olisi mahdollista alentaa kertaluonteisella maksusuorituksella eli nk. maanvuokran ennakkomaksulla, joka voi olla korkeintaan 1/3 tontin arvosta.

Tontin 33398/2 indikaatiivinen yksikköhinta on 750 euroa/k-m².

Em. hinnat tarkistetaan ja vahvistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan tonttien maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

Tontilla 29088/3 sijaitsevan suojellun rakennuksen myyminen

Helsingin kaupunki omistaa tontilla 29088/3, osoitteessa Steniuksentie 14, Helsinki, sijaitsevan suojellun rakennuksen.

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §), että tontilla 29088/3 sijaitseva rakennus myydään kiinteään hintaan ja että hinta ilmoitetaan Kehityvä kerrostalo -tonttihaun hakumateriaaleissa. Edelleen kaupunginhallitus päätti, että arvon määrittämistä varten teetetään arviokirja.



Tontit-yksikkö tilasi tontista ja rakennuksesta arviokirjan (CBRE). Rakennuksen kauppahinnaksi on määritetty vähintään 300 000 euroa. Hinnassa on huomioitu rakennuksen kunto ja sijainti.

Kaupunki myy rakennuksen kiinteään hintaan siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se kaupantekohetkellä on.

Tontit-yksikkö tilasi rakennuksesta suppean kuntokatselmusraportin. Kuntokatselmusraportti ei ollut julkisesti nähtävillä, vaan se toimitettiin sähköpostitse erikseen niille toimijoille, jotka pyysivät saada sen.

Tontit-yksikkö tilasi myös rakennuksen laserkeilauksen ja fotogrammetrisen mittauksen, jonka tuloksena saatiin pilvipisteaineisto. Aineisto julkaistiin Cintoo-palvelussa, johon sai käyttöoikeudet pyynnöstä 18.4.2023 alkaen.

Suojeltuun rakennukseen järjestettiin avoimet sisätilojen näytöt 29.3.2023 ja 27.4.2023.

Rakennus myydään tontin 29088/3 varauksensaajalle/tontin tulevalle vuokralaiselle liitteenä 4 olevien erityisten varausehtojen ja liitteenä 9 olevan rakennuksen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin. Rakennuksen kauppahinta on suoritettava sekä kauppakirja ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään 31.12.2026 mennessä, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun kanssa toisin sovita.

Rakennuksen kauppahintaa korotetaan valtiovarainministeriön vuosittain joulukuussa vahvistamalla peruskorolla lisättynä 0,5 %-yksiköllä, vähintään kuitenkin 2 %:n vuotuisella korolla 1.1.2027 alkaen, mikäli kauppakirjaa ja pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2026 mennessä ja mikäli kaupunki hyväksyy määrääjän pidentämisen.

Kaupunki myy rakennuksen ja vuokraa tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vain siinä tapauksessa, että varauksensaajalla on lainvoimainen rakennuslupa tontille.

Toimivalta

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2023 (71 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun koskien tontteja 29088/3, 33375/5 ja 33398/2 sekä päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat (ratkaisemaan haun). Kaupunginhallitus päätti, että tontilla 29088/3 sijaitseva rakennus myydään kiinteään hintaan ja että arvon määrittämistä varten teetetään arviokirja.



Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.10.2017 (135 §) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaista toimivaltaansa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia tontit-yksikön päällikölle seuraavasti: Tontit-yksikön päällikkö päättää myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausalue- ja sijaintikartta tontti 29088/3
- 2 Varausalue- ja sijaintikartta tontti 33398/2
- 3 Kaava- ja sijaintikartta tontti 33375/5
- 4 Erityiset varausehdot tontti 29088/3
- 5 Erityiset varausehdot tontti 33398/2
- 6 Tonttien yleiset varausehdot
- 7 Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
- 8 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut
- 9 Rakennuksen kauppakirjaluonnos, tontti 29088/3
- 10 Hakuohje
- 11 Arviointitaulukko
- 12 Etelä-Haaga, ehdotus SSA-Konsepti - Yksilöllistä ja joustavaa asumista
- 13 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 14 Kuninkaantammi, ehdotus Välittävät vyöhykkeet
- 15 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Maka/Make/MVJ
SSA Rakennus Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Liite 1
Liite 4
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 12
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



21.11.2023

Asia/12

Oulun Rakennusteho Oy	täntöönpano Esitysteksti Liite 2 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 10 Liite 14 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
VRP Etelä-Suomi Oy	Esitysteksti Liite 10 Liite 12 Liite 13 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
Lehto Asunnot Oy	Esitysteksti Liite 10 Liite 15 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make
Kaupuginkanslia/Taso



13

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin ympäristönsuojelun tavoitteista (a-asia)

HEL 2023-013830 T 11 00 00

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy Helsingin ympäristönsuojelun vision 2040 ja kymmenen ympäristönsuojelun teema-alueen keskipitkän aikavälin tavoitteet liitteen 1 mukaisesti, niiden katselmoinnin kaupungin johtoryhmässä ja kaupunginhallituksessa kaksi kertaa valtuustokausittain sekä niiden tarkistamisen valtuustokausittain uuden kaupunkistrategian hyväksymisen jälkeen.

Esittelijän perustelut

Helsingin ympäristönsuojelun tavoitteet 2040 on kaupungin ympäristönsuojelutyötä ohjaava asiakirja, joka sisältää ympäristönsuojelun tavoitteet keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.

Se täsmentää kaupunkistrategian 2021 - 2025 ympäristönsuojeluasioita koskevia tavoitteita ja asettaa tavoitteet niille ympäristönsuojelun osa-alueille, joita strategia ei kata. Kaupunkistrategiassa on määritelty kaupungin linjauksia ilmastonuojelussa, ilmastonmuutokseen sopeutumisessa, kiertotaloudessa, luonnon monimuotoisuuden turvaamisessa, luonnonsuojelussa ja Itämeren suojelussa.

Ympäristönsuojelun tavoitteet 2040 on osa kaupungin kestävän kehityksen kokonaisuutta. Se kokoaa yhteen ekologisen kestävyuden tavoitteet ja asettaa myös pitkän tähtäimen tavoitteet, jotka ovat oleellisia ympäristönsuojelun johdonmukaisessa toteuttamisessa. Tavoitteiden osa-alueista on tehty SDG-analyysi (YK:n kestävä kehityksen tavoitteet, Sustainable Development Goals) ja eri osa-alueiden kytkennät SDG-tavoitteisiin on esitetty osa-alueiden tekstien yhteydessä.

Ympäristönsuojelun pitkän tähtäimen visio katsoo vuoteen 2040 ja keskipitkän aikavälin tavoitteet on kirjattu kunkin ympäristönsuojelun teeman alle. Keskipitkän aikavälin tavoitteet tähtäävät pääsääntöisesti vuoteen 2030 ja ne on asetettu seuraavilla osa-alueilla:

- ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen ilmastonmuutokseen
- ilmansuojelu
- meluntorjunta



- vesiensuojelu
- luonnon monimuotoisuuden suojelu
- maaperän suojelu ja pilaantuneen maaperän kunnostaminen
- kierto- ja jakamistalouden edistäminen
- vastuullisten hankintojen edistäminen
- ympäristötietoisuuden ja -vastuullisuuden edistäminen
- ympäristöjohtaminen

Ympäristönsuojelun tavoitteet 2040 on kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymän ympäristöpolitiikan päivitys. Päivitys on tarpeen, sillä ympäristöpolitiikan keskipitkän aikavälin tavoitevuosi 2020 on ohitettu ja tavoitteisiin on jo tehty monia muutoksia. Kaupunkistrategia on esimerkiksi tiukentanut ilmasto- ja luontotavoitteita ja lainsäädäntö on kiristynyt muun muassa ilmansuojelun tavoitteiden osalta. Päivityksen yhteydessä asiakirjan nimi on muutettu vastaamaan paremmin sen tosiasiallista sisältöä muotoon 'Helsingin kaupungin ympäristönsuojelun tavoitteet 2040'.

Prosessi

Ympäristönsuojelun tavoitteiden 2040 (ent. ympäristöpolitiikka) päivitysprosessi aloitettiin kaupunkiyhteisellä asiantuntijatyöpajalla joulukuussa 2018, minkä jälkeen teemavastaavat osallistivat kaupungin asiantuntijoita teemakohtaisten tavoitteiden asettamisessa. Maaliskuussa 2020 järjestettiin asukastilaisuus, jossa teemavastaavat esittelivät kukin oman teemansa tavoitteita.

Päivitetyjä tavoitteita esiteltiin kaupungin johtoryhmässä, josta saatiin ohjeet jatkoprosessille. Työtä jatkettiin kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian välisissä keskusteluissa ja päätettiin odottaa kaupunkistrategian 2021 - 2025 valmistumista. Uuden kaupunkistrategian hyväksymisen jälkeen varmistettiin ympäristönsuojelun tavoitteiden ja kaupunkistrategian yhteneväisyys.

Helsingin ympäristönsuojelun tavoitteet 2040 esiteltiin Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja Viihtyisä kaupunki -strategisten ohjelmaryhmien yhteiskokoukselle kesäkuussa 2023 sekä nuorisoneuvostolle, vanhusneuvostolle ja vammaisneuvostolle syyskuussa 2023. Saadut kommentit on huomioitu nyt hyväksyttäväksi esitettävässä asiakirjassa.



Prosessin aikana laadittiin kunkin osa-alueen toimintaympäristöä, kansainvälistä viitekehystä ja kansallisia linjauksia kuvaileva taustamuistio (Liite 2).

Seuranta ja arviointi

Ympäristönsuojelun tavoitteisiin voidaan päästä erityyppisillä toimenpiteillä tai niiden yhdistelmillä, jotka kirjataan tyypillisesti ympäristönsuojelun eri osa-alueohjelmiin. Tarkempi vaikutusarvio mukaan lukien taloudelliset vaikutukset on siten järkevää tehdä näiden ohjelmien ja niissä määriteltävien toimenpiteiden suunnittelun yhteydessä. Toimialojen vuosittaisissa toimintasuunnitelmissa ohjelmoidaan konkreettiset ympäristön tilaa vahvistavat toimenpiteet seuraavalle vuodelle sekä erityisesti kaupunkiympäristön toimialalla mahdolliset investointitarpeet 10 vuoden ajanjaksolle.

Ympäristönsuojelun tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain ja raportoidaan osana kaupunginvaltuustolle esiteltävää kaupungin ympäristöraporttia. Ympäristöraportissa esitetään myös osa-alueiden keskeiset indikaattorit ja niiden kehityssuunta.

Ympäristönsuojelun tavoitteiden toteutumista katselmoidaan kaupungin johtoryhmässä ja kaupunginhallituksessa kaksi kertaa valtuustokausittain. Ympäristöraportoinnin yhteydessä esille tulevia kaupunkitasoisia kehittämistarpeita voidaan tarvittaessa tuoda strategisten ohjelmaryhmien tai kaupungin johtoryhmän käsittelyyn.

Ympäristönsuojelun tavoitteet tarkistetaan valtuustokausittain uuden kaupunkistrategian hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Markus Lukin, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31606
markus.lukin(a)hel.fi
Esa Nikunen, ympäristöjohtaja, puhelin: 09 310 32000
esa.nikunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristönsuojelun tavoitteet 2040_luonnos_16112023
- 2 Ympäristönsuojelun tavoitteiden taustamuistio 15112023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne käyttömenojen ylityksestä vuonna 2023

HEL 2023-013444 T 02 02 00

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialalle talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne oikeutta ylittää sille vuodeksi 2023 myönnettyt sitovat käyttötalouden määrärahat 16,9 miljoonalla eurolla.

Esittelijän perustelut

Talousarviokohta 3 10 01 Kaupunkirakenne

Käyttömenoja ennustetaan toteutuvan 179,8 miljoonaa euroa tulosbudjetin ollessa 162,9 miljoonaa euroa. Sitova käyttömenojen määräraha ylitetään arviolta 16,9 miljoonalla eurolla.

Kaupunkirakenne -talousarviokohtaan kolmannessa ennusteessa arvioidaan sitovan käyttömenojen ylitystarpeen 16,9 miljoonaa euroa kertyvän alta ilmenevän mukaisesti:

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Säästöjä kertyy yhteensä noin 0,4 miljoonaa euroa:

- henkilöstömenoista 0,170 miljoonaa euroa
- sisäisistä vuokrista 0,157 miljoonaa euroa

Ylitystä kertyy yhteensä 2,5 miljoonaa euroa

- Rakennusten myyntien luovutustappioista:
 - Hakaniemen hallin väistötila 2,1 miljoonaa euroa
 - Kivikon hiihtohalli 0,4 miljoonaa

Maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tulosbudjetin sitova käyttömenojen määräraha ylittyy yhteensä noin 2,2 miljoonalla eurolla

Hallinto- ja tukipalvelut -palvelukokonaisuus

Säästöjä kertyy yhteensä 0,9 miljoonaa euroa:

- sisäisistä vuokrista 0,2 miljoonaa euroa



- muiden kuin ICT- palveluiden ostoista 0,7 miljoonaa euroa

Ylitystä kertyy yhteensä 0,9 miljoonaa euroa:

- ICT-palveluiden ostoista 0,8 miljoonaa euroa
- Aineista, tarvikkeista, ja tavaroista (ICT laitteet ja kalusto) 0,1 miljoonaa euroa

Hallinto- ja tukipalvelut -palvelukokonaisuuden sitova käyttömenojen määräraha toteutuu budjetin mukaisesti.

Yleiset alueet, brutto -palvelu

Säästöjä kertyy yhteensä 1,3 miljoonaa euroa:

- henkilöstömenoista 0,3 miljoonaa euroa
- sisäisistä vuokrista 0,1 miljoonaa euroa
- yleisten alueiden muusta kunnossapidosta 0,9 miljoonaa euroa

Ylitystä kertyy yhteensä 16,0 miljoonaa euroa:

- Lumenkuljetus + muu talvihoito yhteensä 6,9 miljoonaa euroa, josta
 - o talven poikkeusolot (lisäkalusto, varavastaanottoapaikat) 3,1 miljoonaa euroa
 - o muu talvihoito (vastaanottomaksut, käyttö- ja hoitokustannukset) 3,2 miljoonaa euroa
 - o RTA-yhtiöt. lumenkuljetuksen vuoden 2022 loppulasku 0,6 miljoonaa euroa
- Staran sopimusten hintojen nousu 6,2 miljoonaa
- Ympäristöhoidon sopimusten hintojen nousu 1,2 miljoonaa euroa
- Alueiden käyttömaksut 0,5 miljoonaa euroa
- Energiakustannusten kasvu 0,7 miljoonaa euroa
- Kaivuluvat, tarvikkeiden hintojen nousu, myrskykorjaukset 0,5 miljoonaa euroa

Yleiset alueet, brutto - palvelun sitova käyttömenojen määräraha ylittyy yhteensä 14,8 miljoonalla eurolla.

Johdon toimenpiteet

Toimialan johto on talousarvion ensimmäisen ennusteen perusteella käynnistänyt säästötoimenpiteet ja toimenpiteitä on jatkettu läpi vuoden.

Käyttömenojen ylitys tarkentuu tilinpäätöksen valmistuttua tammikuussa 2024.

Esittelijä



21.11.2023

Asia/14

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Sutela, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 09 310 39841
leena.sutela(a)hel.fi
Maria Sillanpää, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36211
maria.sillanpaa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Talous- ja suunnitteluosasto



15

Markkinatie 25 ja 27 asemakaavan muuttaminen (nro 12872)

HEL 2019-012104 T 10 03 03

Hankennumero 0742_65, 3723

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12872 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 37. kaupunginosan (Pukinmäki) katualuetta, 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelia 38123 ja puistoaluetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana 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:

***** 1 750 euroa

***** 1 750 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta erillispientalontonttia ja niiden lähiympäristöä Malmin kirkkopuistossa Pukinmäenkaaren varrella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusia rivitaloasuntoja. Liikkumisreittien toimivuutta ja turvallisuutta parannetaan rakentamalla uusi katuyhteys Pukinmäenkaarelta. Kaavaratkaisu tehdään, koska osa rakennuksista



on tyhjillään ja aluetta halutaan yleiskaavaan perustuen täydennysrakentaa.

Tavoitteena on tehostaa pientalotontteja ja monipuolistaa Malmin kaupunkiuudistusalueella uudisrakentamisen asuntotyyppistöä. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty yhteensovittamaan uudisrakentaminen ja tonttiliikenne puiston käytön ja puiston arvojen kanssa, parantamaan liikkumisturvallisuutta, huomioimaan liikenteen aiheuttamat häiriöt ja mahdollistamaan laadukas pientaloympäristö.

Korttelin 38123 käyttötarkoitus on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) mahdollistaen myös rivitalot. Tonteille nykyisin johtavat puistossa kulkevat ajoreitit on korvattu uudella kadulla. Uusi katulinja hyödyntää puiston nykyistä ajoreittiä, mutta on lyhyempi. Puistoalue pienee uuden kadun myötä. Uutta asuntokerrosalaa on 918 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,4$. Asukasmäärän lisäys on noin 25 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7475), jonka mukaan liikenne tonteille johdetaan Pukinmäenkaarelta uudelta kadulta (Markkinakuja). Kääntöpaikkaan päättyvä katu erotetaan ajoesteellä puistoon jäävästä Markkinakujan jalankulku- ja pyöräliikenteen reitistä, jolta poistetaan myös huoltoajo. Pukinmäenkaarelta poistetaan toteuttamatta jääneen jalankulun ja pyöräilyn eritasoliittymän merkintä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Malmin keskustan asuntokanta monipuolistuu uusilla pientaloasunnoilla. Yhdessä Markkinatie 19:een suunniteltujen pientalojen kanssa muodostuu pientalojen osa-alue. Uusi katu selkeyttää liikkumista Malmin kirkkopuistossa ja parantaa liikkumisturvallisuutta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta muun muassa seuraavasti:

- Kaavaratkaisu kehittää aluetta uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueen erityispiirteinä erityisesti puistokäytön ja Markkinatien varteen aiemmin suunnitellun pientaloasumisen
- Pientalojen rakentaminen monipuolistaa Malmin kaupunkiuudistusalueen uutta asuntokantaa ja kehittää omaleimaisuutta
- Liikkumisjärjestelyjen selkiyttäminen ja uudistaminen lisää viihtyisyyttä ja turvallisuutta.



Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020:ssä yhtenä tavoitteena on: Maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa pientaloasumisen mahdollisuudet Helsingissä. Ohjelmassa Malmi on määritelty kaupunkiuudistusalueeksi, jolla tavoitteena on sosiaalisen kestävyuden vahvistaminen. Kaupunkiuudituksella parannetaan asukkaiden turvallisuuden tunnetta ja viihtyvyyttä sekä lisätään alueiden elinvoimaa ja houkuttelevuutta. Kaavaratkaisu edistää myös AM-ohjelman kaupunkimaisten pientalojen rakentamistavoitetta.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet 1.6.2021 jatkosuunnittelun pohjaksi. 22.3.2022 kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavaratkaisu noudattaa suunnitteluperiaatteita.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on pääosin puistomaista ympäristöä, jossa on kaksi erillispientalontonttia. Tonteille liikennöidään Malmin kirkkopuiston kautta käyttäen yhteisiä reittejä jalankulun ja pyöräliikenteen kanssa. Malmin kirkkopuisto on tunnistettu Ylä-Malmin merkittävimmäksi viheralueeksi. Tontilla 4 (Markkinatie 27) sijaitsee kaksi puurakenteista käytössä olevaa asuintaloa. Tontin 5 (Markkinatie 25) puurakenteinen ja huonokuntoinen asuintalo on tyhjillään ja kärsii ilkevallasta. Kaava-alueeseen kuuluu Malmin kirkkopuiston eteläosa, jonne sijoittuu muun muassa koira-aitaus. Pukinmäenkaari on alueellinen kokoojakatu, jonka laidoilla on yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet. Kaava-alueen vieressä toimivat leikkiapuisto Traktori ja Pukinmäenkaaren peruskoulu.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1980, 1991 ja 1996. Tontti 5 (Markkinatie 25) on erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja tontti 4 (Markkinatie 27) erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Markkinatie 25:n tonttitehokkuus on 0,14 ja Markkinatie 27:n tonttitehokkuus on 0,15. Tonttien ajoyhteys on osoitettu Malmin kirkkopuistoon jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna puistoalueen osana, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu (pp/lt).

Helsingin kaupunki omistaa puisto- ja katualueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti (7/2023):



Katu	135 000 eur
Johdot	90 000 eur
YHT.	noin 225 000 eur

Uuden kadun aiheuttamista koira-aitauksen mahdollisista muutostöistä ei ole tarkempaa suunnitelmaa. Välttämättömien muutosten, esimerkiksi aidan siirtämisen, kustannukset arvioidaan myöhemmin.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat infran toteuttamiseen sekä lähialueen muinaisjäännösten säilyvyyteen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- kaavaratkaisu ei esitä uusia kulkuyhteyksiä suunnittelualueen luoteispuolelle yleiskaavassa esitetyn pikaraitiotie linjauksen suunnalle
- kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu kunnallistekninen selvitys, (Ramboll & Helsingin kaupunki, 27.6.2023), jossa on esitetty vesihuollon järjestäminen ja uuden tekniikan kustannukset.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen elinoloihin, liikennejärjestelyihin, puiston



pienenemiseen, tonttien puutarhamaisuuden säilymiseen, uudisrakennusten arkkitehtuuriin ja rakennusten sijoitteluun, nimistöön ja koiraaitaukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- kaavaehdotuksessa on määräys suurten lasipintojen käsittelystä lintuturvallisiksi sekä määräyksiä puiden ja pensaiden istuttamisesta ja puustoisuuden säilyttämisestä tonteilla, mikä tukee lintujen elinympäristön säilymistä
- liikennesuunnitelmassa on muun muassa uuden kadun päässä rakenne, joka estää ajoa puistoon. Kaavaratkaisun uutta katua on OAS-vaiheeseen verrattuna lyhennetty
- puistossa liikkujien kannalta maisemallisesti olennaisiin tonttien kulmauksiin ja laitoihin on määrätty puiden ja pensaiden istutusvelvollisuus, jonka lisäksi erillisellä määräyksellä veloitetaan maisemallisesti arvokkaiden puiden ja tonttien puustoisuuden säilyttämiseen
- havainnekuvassa on esitetty rakennusten ja pysäköinnin järjestäminen siten, että puistomaisema säilyy mahdollisimman vehmaana eikä esimerkiksi autojen säilyttäminen hallitse maisemaa
- kaavaehdotuksessa on rakentamistapaa ohjattu lähiympäristöön soveltuvaksi pääkäyttötarkoituksella, kerrosluvulla, julkisivumateriaali- ja kattomuotomääräyksillä
- nimiehdotus on toimitettu nimistösuunnittelijalle ja maankäyttö- ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden nimistöryhmälle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.9. - 3.10.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuskannan tarjoamiin kolopesijälintujen pesintämahdollisuuksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puiden istuttamiseen lähelle Pukinmäenkaaren kaapeleita. Lausunnoissa



todettiin tehty vesihuollon suunnitelma sekä pidettiin tärkeänä, että kaavaratkaisussa on huomioitu Malmin kirkkopuiston arvot ja ohjattu ulkoarkkitehtuuria puisto- ja ympäristöön soveltuvaksi. Vanhan asuinrakennuksen säilyttämistä yhtenä toteutusvaihtoehtona kannatettiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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



Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 09 310 26949
teija.patrikka(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12872 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12872 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7475/21.11.2023)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 4.9.2023, täydennetty 21.11.2023 ja asukastilaisuuden muistio 3.1.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8



Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
KYMP Myyntilaskut	

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Kaupunginmuseo
Pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.9.2023

Nimistötoimikunta 16.08.2023 § 61



16

Yleisen alueen luovuttaminen lasitettujen katuterassien käyttöön

HEL 2023-010277 T 10 01 01 04

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että 1.1.2024 alkaen luovutettaessa yleisiä alueita lasitettuja katuterasseja koskevaan käyttöön sovelletaan yleisinä vuokrausperiaatteina liitteenä 1 olevaa päivitettyä Lasitettuja katuterasseja koskevaa ohjetta, liitteenä 2 olevaa päivitettyä vuokrasopimus pohjaa ja liitteenä 3 olevaa päivitettyä hinnastoa.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää, että 1.1.2024 alkaen lasitettujen katuterassien yleisiä vuokrausperiaatteita (liitteet 1 - 3) käytetään soveltuvin osin lähtökohtana myös luovutettaessa yleisiä alueita sellaisten sisätilaan rinnastuvien lasitettujen asiakastilojen käyttöön, jotka on liitetty ilmastointiin ja joille on jo myönnetty toistaiseksi voimassa oleva lainvoimainen rakennusvalvonnan lupa.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että viranhaltija, jolla on toimivalta päättää terassialueisiin liittyvistä sopimuksista yleisillä alueilla, voi tarvittaessa tehdä lasitettujen katuterassien sekä lasitettujen asiakastilojen toimintaa koskeviin ohjeistuksiin ja sopimus pohjiin vähäisiä, kaupungin edun mukaisia muutoksia. Lisäksi viranhaltija, jolla on toimivalta päättää terassialueisiin liittyvistä sopimuksista yleisillä alueilla, voi tarvittaessa päättää yksittäisissä sopimuksissa noudatettavista lisäehdoista.

Esittelijän perustelut

Tausta

Helsingin kaupungin yleisten töiden lautakunnan (YTLK) päätös Yleisen alueen luovuttaminen ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja lasitettuja katuterasseja varten ajalla 1.3.2014 - 31.12.2023 (HEL 2014-001883) päättyy 31.12.2023. Tavoitteena on jatkaa nykyisiä lasitettujen katuterassien vuokrasopimuksia sekä mahdollistaa uusien lasitettujen katuterassien perustaminen ja vuokraus. Kaupunkistrategian 2021 - 2025 mukaisesti Helsinki on houkutteleva osajille ja yrityksille. Uuden sopimuskauden valmistelussa terassit on nähty elinvoimaisen ja viihtyisän kaupungin elementteinä.

Nykyisin käytössä olevat lasitettujen katuterassien vuokrausperiaatteet, ja sopimus pohja ovat YTLK vuoden 2014 päätöksen liitteinä. Hinnat on päivitetty vuonna 2018. Lasitettujen katuterassien sopimuksia on tehty vuosina 2014 - 2023 kuusi kappaletta. Kaksi näistä on jatkosopimuksia.



Uutta sopimuskautta varten on päivitetty lasitettuja katuterasseja koskeva ohje, vuokrasopimus pohja ja vuokraushinnasto. Asia on valmisteltu yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan, Helsingin pelastuslaitoksen ja kaupungin museon kanssa. Tavoitteena on, että uusi sopimuskausi astuu voimaan 1.1.2024.

Lasitettuja katuterasseja koskeva ohje sekä lasitetun katuterassin määritelmä

Päivitetty lasitettuja katuterasseja koskeva ohje on rinnakkainen kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän Terassiohjeen kanssa (HEL 2021-014233) ja täydentää sitä lasitettujen katuterassien osalta. Lasitettujen katuterassien ohjeluonnos annettiin lausuntokierrokselle 13.10. - 30.10.2023 Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:lle, Helsingin Poliisilaitokselle, Etelä-Suomen AVI:lle, Vammaisneuvostolle, Vanhusneuvostolle, Nuorisoneuvostolle ja Hely-työryhmälle (Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän yhteistyöryhmä ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi).

Uudelle sopimuskaudelle lasitetun katuterassin määritelmä on päivitetty lasitetun katuterassin ohjeessa seuraavasti: "Lasitetulla katuterassilla tarkoitetaan liiketilan välittömässä yhteydessä olevaa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua katettua ja lasitettua ulkotilaa. Lasitettu katuterassi rakennetaan olemassa olevan katupinnan päälle ilman että katupintaa rikotaan. Lasitettu katuterassi suunnitellaan kiinni julkisivuun, liiketilan eteen, omana rakenteenaan. Lasitettu katuterassi on ulkotilaa."

Yleisellä alueella olevat lasitetut katuterassit ovat katettua ja seinämien rajaamaa ulkotilaa, eivätkä siten sisälly MRL:n tarkoittamaan rakennusoikeuteen. Lasitetun katuterassin uudistettua ohjetta käytetään kuitenkin soveltuvin osin myös jo olemassa olevien vuokrausten hallinnointiin, vaikka nämä kohteet eivät täytä kaikilta osin nykyisiä lasitetun katuterassin tunnusmerkkejä. Toistaiseksi voimassa olevien rakennusvalvonnan toimenpidelupien mukaiset, sisätilaan rinnastuvat ja ilmastointiin liitetyt Kämpin (Pohjoisesplanadi 29), Mamma Rosan (Runeberginkatu 55A) ja Ravintola Kuun (Töölönkatu 27) vuokraukset kirjataan jatkossa vuokrasopimuksissa käyttötarkoitukselle 'lasitettu asiakastila'. Näidenkin vuokraushinta on päivitetty uuden sopimuskauden valmistelun yhteydessä, huomioiden näiden tilojen rinnastuminen ravintolan sisätilaan.

Myös Hely-työryhmän ja MaRa r.y:n lausunnoissa todettiin Kämpin ja Mamma Rosan lasitettujen asiakastilojen olevan rakennuksen laajennuksia ja siten verrattavissa sisätiloihin (liitteet 4 ja 5, Hely-työryhmän lausunto ja MaRa r.y:n lausunto). Näiden lasitettujen asiakastilojen aukiolo- tai anniskeluaikaa ei ole tarkoituksenmukaista tässä yhteydessä



rajoittaa, koska sisätilasta ei aiheudu melua tai häiriötä ympäröivälle asutukselle siinä määrin kuin lasitetusta katuterassista.

Hely-työryhmä totesi myös lausunnossaan, ettei lasitettujen katuterassien aukioloajan rajoittaminen perustu lainsäädäntöön, ja ettei musiikin soittamisen tai anniskelun osalta näihin tule kohdistaa rajoitusta. Aukiolorajoitus klo 23 alkaen sekä yöaikainen melurajoitus klo 22 - 7, jotka perustuvat sosiaali- ja terveysministeriön asetukseen asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015) sekä kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiin, on kuitenkin nähty tärkeäksi säilyttää ohjeessa, huomioiden lasitettujen katuterassien kevytrakenteisuus sekä lasitusten avaamisen mahdollisuus.

Hely-työryhmän ehdotuksesta ohjeeseen on sisällytetty maininta poikkeamispäätöksen hakemisesta asemakaavaan.

Tupakkalain näkökulmasta seinämillä ja katolla rajattu lasitettu katuterassi on sisätilaa, ja siten lasitetuilla katuterasseilla on voimassa yleinen tupakoimiskielto (Tupakkalain 2 § ja 74 §). Lausuntokierroksella asiaan ei saatu kommentteja.

Lasitettua katuterassia ympäröivä vapaan tilaan vaatimus määritellään edelleen uudella sopimuskaudella tapauskohtaisesti. Tämä mahdollistaa vanhojen vuokrasopimusten jatkamisen sekä uusien lasitettujen katuterassien perustamisen. Terassien osalta vapaan tilan vaatimus on 150 cm. Lasitetun katuterassin ympärillä vapaata tilaa tarvitaan lähtökohtaisesti tätä enemmän talvihoidon onnistumiseksi. Vuokrasopimuksen liitteeksi sisällytetään Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden kunnossapidon talvihoidon tuotekortti. Vuokrasopimuksissa alueen kunnossa- ja puhtaanapitovastuu on vuokralaisella, ja tämä kaupungin sisäinen ohjeistus voi tukea myös yksityisiä toimijoita.

Vanhusneuvosto ja Vammaisneuvosto kiinnittivät huomiota vapaan jalkenkuväylän leveyteen, jonka tulee mahdollistaa myös apuvälinein tai saattajan kanssa kulkevat. Lisäksi lausunnoissa kiinnitettiin huomiota poistumisturvallisuuteen sekä erilaisiin näkemisen ja hahmottamisen haasteisiin, jonka vuoksi sisäänkäyntien ja kirkkaiden lasitusten tulee olla ympäristöstään erottuvia (liitteet 6 ja 7, Vanhusneuvoston ja Vammaisneuvoston lausunnot). Ohjetta tarkennettiin tältä osin.

Lasitettujen katuterassialueiden vuokrasopimus

Yleisten alueiden luovuttamiseksi lasitettuja katuterasseja koskevaan käyttöön on laadittu liitteenä 2 oleva vuokrasopimus pohja. Vuokrasopimuksen kesto voi olla enintään kymmenen (10) vuotta.



Sopimus pohja on suurelta osin saman sisältöinen kuin terasseja koskeva vuokrasopimus pohja. Keskeisimpänä erona terasseihin ja niitä koskevaan sopimus pohjaan on se, että lasitetut katuterassit voivat olla ympärivuotisessa käytössä, minkä vuoksi vuokralaiselta edellytetään sopimus pohjassa vakuuden asettamista sopimusveloitteiden täyttämiseksi.

Päivitetty vuokraushinnasto

Vuokraushinnasto on päivitetty markkina-arvoon Newsec Oy:n toimesta syyskuussa 2023. Tätä ennen lasitettujen katuterassien hintaa on tarkistettu vuonna 2018, eikä vuokriin ollut tehty indeksikorotuksia. Hinnasto noudattaa Terassiohjeen (HEL 2021-014233) aluejakoa; keskustaa-alue ja muu Helsinki. Vuokrat sidotaan indeksiin. Tavoite on uudistaa markkinahintaselvitys viiden vuoden kuluttua.

Markkinahintaselvityksessä on huomioitu voimassa oleva lasitettujen katuterassien voimassa oleva hinnasto vuodelta 2018, yleisten alueiden vuokraushinnat Helsingissä ja vertailukaupungeissa, sekä ravintolatilojen markkinavuokrataso Helsingissä. Selvityksessä rinnastettiin lasitetut katuterassit ravintolasalien lisätilaan, mikä mahdollistaa asiakaspaikkojen kasvattamisen. Lasitetun katuterassin rakentaminen on suhteellisesti edullisempää kevyempänä ratkaisuna kuin varsinainen ravintolasali, mutta tämä myös laskee tilan tuottopotentiaalia.

Muutosten mahdollistaminen lasitettuja katuterasseja koskeviin ohjeisiin ja sopimusehtoihin

Lasitettujen katuterassien ja lasitettujen asiakastilojen toimintaympäristössä voi tapahtua päätöksenteon jälkeen muutoksia, jotka vaikuttavat terassitoimintaan. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista, että vaikka lasitettujen katuterassien toiminnan keskeisistä periaatteista linjataan tällä päätöksellä, niin lasitettuja katuterasseja koskeviin ohjeistuksiin ja sopimus pohjiin voidaan tarvittaessa tehdä vähäisiä, kaupungin edun mukaisia muutoksia. Mikäli ohjeistuksiin tai sopimus pohjiin on tarve tehdä merkittävämpiä muutoksia, tuodaan niitä koskeva ehdotus erikseen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää, hallintaoikeutensa puitteissa maa- ja vesialueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.



21.11.2023

Kaupunkiympäristölautakunta on delegoinut edellä mainittua toimivaltaansa kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden tapahtumat ja maanvuokraus -tiimin tiimipäällikölle niin, että tapahtumat ja maanvuokraus -tiimin tiimipäällikkö päättää terassialueisiin liittyvistä sopimuksista, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lasitettujen katuterassien ohje
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Hinnasto
- 4 HELY-työryhmän lausunto lasitettuja katuterasseja koskevan ohjeen päivittämisestä
- 5 MaRa r.y:n lausunto Helsingin lasitetut katuterassit
- 6 Vanhusneuvoston kommentit lasitettujen katuterassien ohjeeseen
- 7 Vammaisneuvoston kommentit lasitettujen katuterassien ohjeeseen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Valmistelutyöryhmä
Lausunnonantajat



17

Haakoninlahdenpuiston eteläosa, puistosuunnitelman hyväksyminen, Kruunuvuorenranta

HEL 2023-013095 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteinä 2 ja 3 olevan Haakoninlahdenpuiston eteläosan puistosuunnitelman, suunnitelmapiirustukset VIO 6377/1 - 2.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualueena on Kruunuvuorenrannan kaupunginosaan rakennettava Haakoninlahdenpuiston eteläosa, jonne sijoitetaan leikkipuisto. Leikkipuistoon tulee kasvatuksen ja opetuksen toimialan tarjoamat leikkipuistopalvelut, mm iltapäiväkerhotoimintaa. Puisto rajautuu etelässä Stansvikin rantakatuun ja pohjoisessa Haakoninlahdenkatuun. Puisto tulee jatkumaan Haakoninlahdenkadun pohjoispuolella ja etelässä se liittyy uimarannan puistomaiseen osaan. Puiston länsipuolelle rakennetaan asuinkortteli ja itäpuolelle Kruunuvuorenrannan monitoimitalo Helmi, johon sijoittuu koulu, päiväkotij ja leikkipuiston sisätilat. Puiston pinta-ala on noin 1,03 hehtaaria.

Väestöennusteen mukaan Kruunuvuorenrannassa on 10 vuoden kuluttua noin 1800, 0 - 14 vuotiasta lasta, joista noin 1200 on 0 - 9 vuotiaita.

Alue on voimassa olevissa asemakaavoissa puistoaluetta (VK-aluetta AK 12080 / 23.11.2012 ja luoteisnurkka VP-aluetta AK 12130 / 22.11.2013).

Alue on entistä öljysataman aluetta ja on tällä hetkellä murskekenttää vailla kasvillisuutta.

Haakoninlahdenpuiston eteläosa on osa tärkeää kaupunkikuvallista jatkumoa: Kruunuvuorenrannan niemen halki rannasta rantaan kulkevaa puistoakselia. Puistosta ja sen vieressä sijaitsevasta monitoimitalon tontista käytiin vuonna 2020 arkkitehtuurikilpailu, jonka voittivat Huttunen-Lipasti Arkkitehdit ja VSU maisema-arkkitehdit Oy. Puiston suunnittelu on tehty kilpailuvoiton pohjalta.

Puistoon suunnitellaan leikkipuiston ohella monimuotoisia kasvillisuusalueita, joilla luodaan myös tuulensuojaa ja varjostusta leikkialueille. Lisäksi puiston kautta on tärkeitä jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Län-



nestä ja pohjoisesta saapuvat koululaiset ja päiväkotilapset kulkevat puiston lävitse monitoimitalon tontille.

Puisto on mukana pilottikohteena Aalto-yliopiston monialaisessa CO-CARBON -tutkimus- ja kehityshankkeessa, jossa mitataan ja mallinnetaan kaupunkivihreän hiilensidontakykyä. Tulosten avulla kehitetään käytäntöjä ja uusia ratkaisuja hiiliviisaan kaupunkivihreä suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.

Suunnitelma

Leikkipuisto ja monitoimitalon tontti pihoineen muodostavat toiminnallisen ja ilmeeltään yhtenäisen kokonaisuuden. Leikkipuiston sisätiloihin monitoimitaloon on käynti puiston pohjoisosan aukiolta, ja pikkukoulu-laisten on helppoa ja turvallista siirtyä iltapäivätoimintaan puiston puolelle.

Puisto jakautuu kolmeen eri vyöhykkeeseen. Näitä ovat lännessä sijaitseva luonnonmukaisen kasvillisuuden vyöhyke, keskialueen avoimet näkymät muodostava niitty- ja nurmivyöhyke ja itäreunassa koulupihaan liittyvä leikkivyöhyke. Koko puistoa yhdistävät merelliset elementit: merennannan kasvillisuus, leikkipuiston meriaiheiset välineet ja laiturimaiset oleskelulavat.

Puisto on yhtenä pilotointikohteena yliopistojen ja Ilmatieteen laitoksen CO-CARBON-projektissa (<https://cocarbon.fi/>). Puiston suunnittelussa pyritään valitsemaan ilmaston kannalta mahdollisimman viisaat ratkaisut. Merkittävimmät hiilidioksidipäästöjen vähennykset saavutetaan ohjaamalla toisesta lähialueen rakennuskohteesta kuorittavat pintamaat ja räjäytyksissä syntyvä louhe suoraan puiston täyttömaiksi, jolloin niitä ei tarvitse kuljettaa kauemmaksi. Koska tarvittava täyttömaan määrä, 17 000 m³, on merkittävä, maan saamisella lähialueelta on suuri positiivinen vaikutus puiston rakentamisesta aiheutuvaan hiilijalanjäljen pienemiseen.

Hyötyjä saadaan myös muun muassa käyttämällä niittyjä nurmikon sijaan, kierrätyskasvualustoja tuotteistettujen sijaan, kompostipohjaisia kasvualustoja turvepohjaisten sijaan sekä kierrätyskiviä ja -asfalttia uusien sijaan. Asfaltin määrä minimoidaan, ja turva-alustoissa käytetään pääosin turvahaketta. Leikkivälineistä suurin osa on valmistettu valtaameristä kerätystä jätteestä tai käsittelemättömästä robinia-puusta.

Lisäksi puistossa otetaan huomioon luonnon monimuotoisuuden lisääminen muun muassa niityillä, kedoilla, hulevesipainanteella ja muodostamalla nykyiselle louhekentälle erilaisia kotimaisia luontotyyppisiä vastaavia habitaatteja, johon sijoitetaan lahoppuuta. Kasveissa suositaan



kotimaisia luonnonkasveja, hyönteisille sopivia ravintolajeja ja Kruunuvoorenrannan kasvillisuusinventoinneissa esiin tulleita lajeja.

Reittien sekä leikki- ja oleskelualueiden kuivatus hoidetaan sekä hulevesiviemäröinnillä että johdattamalla vesiä pintavaluntana kasvillisuusalueille. Puistossa suositetaan läpäiseviä materiaaleja.

Leikkipuisto täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset. Leikkialueilla on esteettömiä välineitä.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksesta (Liite 1) ja suunnitelmapiirustuksista VIO 6377/1 ja VIO 6377/2 (Liitteet 2 ja 3).

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavojen nro 12080 ja 12130 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Puistosuunnitelmaluonnokseen oli mahdollista tutustua 6.6. - 30.6.2023 välisenä aikana osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat kohdassa Katu- ja puistosuunnitelmat. Kirjallisia palautteita tuli kahdelta henkilöltä.

Puistosuunnitelmaluonnosta esiteltiin myös yleisötilaisuudessa tiistaina 13.6.2022 klo 17.30 - 19.00 Kruunuvoorenrannassa Kruunuparkki 5:n yhteiskerhotilassa. Tilaisuuteen saapui viisi asukasta.

Vuorovaikutuksen yhteydessä saatiin asukailta kommentteja, joissa toivottiin puistoon esimerkiksi kukkivaa niittyä, varjoisia levähdyspaikkoja, tuulipussia, koripallotelinettä ja persoonallisia leikkivälineitä. Suunnitelmaluonnoksesta ja siinä olevista leikkivälineistä pidettiin. Palautteissa esitetyt toiveet on otettu suunnitelmassa huomioon.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon. Vuorovaikutusmuistio on liitteenä 4.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston rakentamisen kustannukset suunnittelualueelta ovat noin 1,4 miljoonaa euroa eli noin 138 euroa/m² (alv. 0 %). Toiminnallisen leikkipuistoalueen kustannukset ovat noin 0,9 miljoonaa euroa/m² ja muun alueen kustannukset noin 0,5 miljoonaa euroa/m².

Puiston kunnossapitoluokkina käytetään R2 toimintaviheraluetta, R4 suoja- ja vaihettumisviheraluetta, A2 käyttöniittyä ja A3 maisemaniittyä.

Suunnittelualueen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat 16 000 euroa, 1,6 euroa/m² (alv. 0 %).



Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8080304 Kruunuvuorenran-
nan puistot ja liikunta-alueet.

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan
talousarvioehdotuksessa vuodesta 2025 alkaen.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 11
kohdan mukaan lautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alu-
een suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai
periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90, 1-3 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

Tiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajia on yli 30
tai henkilöiden lukumäärää ei tiedetä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Knuuti, projektinjohtaja, puhelin: 310 23213
sari.knuuti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Puistosuunnitelmaselostus nro VIO 6377
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6377/1
- 3 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6377/2
- 4 Vuorovaikutusmuistio nro VIO 6377

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman
hyväksyminen

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Rakennukset ja yleiset alueet / tilat -palvelut
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelu-yksikkö



18

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Lentoradan ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta

HEL 2022-011760 T 11 01 05

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunnon keskeisin sisältö:

- Nopeampi kaukojunayhteys lentoasemalle lyhentäisi matka-aikoja ja parantaisi saavutettavuutta, mikä parantaa työvoiman saatavuutta, yritysten ja matkailun toimintaedellytyksiä sekä alueen kansainvälistä kilpailukykyä. Lentorata parantaa liikenteen toimivuutta sekä mahdollistaa tarvittaessa muuta junaliikenteen kehittämistä. On hyvä, että lentoradan suunnittelu etenee määrätietoisesti
- Lisäraide pääradalle on kaupunkirakenteen kehittämisen kannalta selvästi haitallisempi vaihtoehto kuin Lentorata. Lisäraidevaihtoehdon aiheuttamat meluvaikutukset heikentävät myös pääradan varren nykyisten asukkaiden olosuhteita
- Tulevissa Lentoradan suunnitteluvaiheissa tulee tehdä teknisiä ratkaisuja, joilla voidaan hallita arviointiselostuksessa tunnistettuja merkittävimpiä haittavaikutuksia. Näitä ovat runkomelu sekä rakentamisen aikaiset vaikutukset, kuten louhekuljetuksista aiheutuvat haitat

Lentorata-hankkeesta ja sen merkityksestä

Hankkeen tavoitteena on lyhentää matka-aikoja lentoasemalle, edistää kulkutapamuutosta ajoneuvoliikenteestä raideliikenteeseen sekä vapauttaa pääradan kapasiteettia ja vähentää häiriöherkkyyttä Helsingin seudun liikennöinnissä.

Ympäristövaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu vaihtoehtoina kahta perusratkaisua pääradan kapasiteetin ja toimintavarmuuden lisäämiseksi Pasilan ja Keravan välisellä rataosalla. Nämä ovat joko Helsinki–Vantaan lentoaseman kautta kulkeva uusi ratayhteys (Lentorata) tai pääradan varteen sijoittuva lisäraide. Vaikutusten arvioinnissa Lentorataa on tarkasteltu liikennöintimallilla, jossa pääradan ja Lahden oikoradan kaukojunaliikenne siirtyy Lentoradalle. Radan ja tunneliaseman suunnitelmaratkaisuissa on kuitenkin varauduttu myös lähijunaliikenteen mahdollisuuteen.



Lentoradan suunnittelualue alkaa Pasilan aseman pohjoispuolelta, Pasilan ja Ilmalan ratapihalta ja päättyy Keravan aseman pohjoispuolelle, erikseen pääradan ja Lahden oikoradan suunnille. Kokonaisuudessaan 30 kilometriä pitkää Lentoradasta noin kaksi kilometriä on avorataa ja 28 kilometriä on kahdessa erillisessä ratatunnelissa. Tunnelin suuaukojen betonitunneliosuuksia lukuun ottamatta Lentorata kulkee kymmeniä metrejä maanpinnan alapuolella. Radalla on tunneliasema Helsinki–Vantaan lentoasemalla.

Nopeampi kaukojunayhteys lentoasemalle lyhentäisi matka-aikoja ja parantaisi Helsingin kaupungin, seudun ja koko maan saavutettavuutta, mikä parantaa työvoiman saatavuutta, yritysten ja matkailun toimintaedellytyksiä sekä alueen kansainvälistä kilpailukykyä. Lentorata tuo tarvittavaa lisäkapasiteettia Pasilan ja Keravan välille ja parantaa siten liikenteen toimivuutta sekä mahdollistaa tarvittaessa muuta kehittämistä pääradalla. Petteri Orpon hallitusohjelmassa on myös todettu, että hallitus vie eteenpäin lentoratahanketta varaamalla määrärahat lentoratahankkeen suunnitteluun ja valmistellen lentoradan toteuttamispäätöksen. Lentoradan toteuttaminen olisi myös linjassa uudistuvan EU-tason liikennesääntelyn kanssa (Trans-European Transport Network, TEN-T). TEN-T -asetusehdotuksessa on esitetty, että ydinverkon lentokentät, kuten Helsinki-Vantaa, pitää yhdistää pitkän matkan rataverkkoon. Tällä edistetään valtioiden välisiä kestäviä matkaketjuja.

Hankkeelle asetetut tavoitteet ovat Helsingin näkökulmasta erittäin kannatettavia, ja Lentorata-vaihtoehto vastaa parhaiten näihin tavoitteisiin. On hyvä, että Lentoradan suunnittelu on edistynyt aiemmin asetun aikataulun ja tavoitteiden mukaisesti. On tärkeää, että myös jatko-suunnittelu etenee määrätietoisesti. Toisaalta tulevaisuudessa yleis- ja rata-suunnitelmissa sekä muussa suunnittelussa tulee tehdä teknisiä ratkaisuja, joilla voidaan hallita arviointiselostuksessa tunnistettuja merkittävimpiä haittavaikutuksia.

Maankäyttövaikutuksista

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön on tarkasteltu asianmukaisesti ja monipuolisesti. Arviointiohjelmassa aiemmin havaitut puutteet on korjattu, ja aineistoa selkeytetty. Maankäytön näkökulmasta on perusteltua, että vaihtoehtoa, jossa pääradalle tehtäisiin kaksi lisäraidetta, ei otettu lopulliseen ympäristövaikutusten arviointiin. Arviointiselostuksessa on perusteltu tätä sillä, että sillä olisi ollut todennäköisesti erittäin merkittävät yhdyskuntarakenteeseen, maankäyttöön ja aineelliseen omaisuuteen liittyvät vaikutukset. Molemmat arviointiselostuksessa tarkastellut vaihtoehdot ovat Helsingin yleiskaavan mukaisia. Lentorata-vaihtoehto on lisäksi Helsingin maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Pääradan lisäraide edellyttäisi kaavamuutoksia, maa-alueiden lunastuksia, ratasiltojen leventämistarpeita sekä muita merkittäviä infran muutoksia. Rakentamisen yhteydessä jouduttaisiin myös purkamaan tai siirtämään rakennuksia. Paikallisesti arvioitujen vaikutusten lisäksi lisäraiteen toteuttamisella olisi negatiivinen vaikutus Helsingin seudun ja valtion välisen MAL-sopimuksen mukaisen asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamiseen ja Helsingin yleiskaavan toteuttamisohjelmassa määritettyjen täydennysrakentamisen painopistealueiden kehittämiseen. Tulevaisuudessa täydennysrakentamisen rooli tulee kasvamaan entisestään ja pääradan asemanseudut ovat Helsingin keskeisimpiä kehittämisalueita. Lisäraidevaihtoehdon aiheuttamat meluvaikutukset heikentävät paitsi olemassa olevien asukkaiden olosuhteita, myös aiheuttavat merkittäviä rajoitteita edellä mainituille maankäytön tavoitteille.

On tärkeä huomioida, että jo nykyiset lisäraidevaraukset vaikeuttavat asemanseutujen keskusta-alueiden kehittämistä erityisesti Malmilla ja Käpylässä. Näillä alueilla radan liikennealueen yli tarvittaisiin kansirakenteita uusien kortteleiden kävely-yhteyksien, kaupallisten palveluiden ja vaihtoterminaaliin liittyviä tarpeita varten. Jos suurella nopeudella ajavat kaukojunat siirtyisivät Lentoradalle ja lisäraidevaraus poistuisi, ratakuilun kattaminen olisi taloudellisesti ja rakenteellisesti paremmin toteutettavissa.

Lisäraide pääradalle on kaupunkirakenteen kehittämisen kannalta selvästi haitallisempi vaihtoehto kuin lentorata. Lisäksi lentorata liittyy Suomen suurimman lentokentän rataverkkoon, mikä edistää pääkaupunkiseudun ja koko Suomen kansainvälistä saavutettavuutta ja matkaketjun kestävyyttä. Matka-aika Helsingin päärautatieaseman ja Helsinki-Vantaan lentoaseman välillä olisi vain 13 minuuttia. Lentorata myös mahdollistaa tulevaisuudessa muita raidehankkeita sekä junaliikenteen kehittämistä.

On tärkeää, että suunnittelussa on otettu huomioon tunnelirakentamisen osalta olemassa olevat maanalaiset tilat ja tunnelit, mutta turvallisuussyistä YVA-selostuksen liitekartoissa ei tule esittää olemassa olevia maanalaisia tiloja.

Lentoradan ratalinjauksella on kiinteistöjä, joiden lämmitys perustuu maalämpöön. Ratahankkeen toteutuessa nämä kiinteistöt joutuvat löytämään korvaavan lämmöntuotantotavan. Tällä hetkellä kaupunki ei myönnä maanalaisen yleiskaavan ohjeellisen ratalinjauksen kohdalle uusia lupia maalämpöön perustuville lämmitysratkaisuille.

Muista ympäristövaikutuksista



Lentorata-vaihtoehdossa melutasot laskevat kaukojuna liikenteen siirtymässä pääradalta tunneliin. Helsingin alueella vaikutuksen suuruus on arvioitu vähäisen myönteiseksi melutason laskiessa Pääradalla 1-3 dB. Altistuvien asukkaiden sekä rakennusten määrä laskee Helsingin osuudella 20 prosenttia nykyisestä. Tätä vaikutusta voidaan pitää toivottavana.

Sen sijaan Päärata-vaihtoehdossa vaikutus melutasoon on arvioitu kohtalaisen kielteiseksi. Melutaso nousee Helsingin alueella 1-5 dB Pääradalla liikenteen kasvun ja lisäraiteen myötä. Altistuvien asukkaiden määrä kasvaisi tässä vaihtoehdossa Helsingin osuudella 40 prosenttia. Melutason kasvu vaikuttaisi nykyisten asukkaiden lisäksi tulevan maankäytön kehittämismahdollisuuksiin. Selostuksessa todetaan, että rautatieliikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot ovat sisämelutasojen kannalta mitoittavammat kuin yöaikaiset enimmäisäänitasot. Kaupungin kokemuksen mukaan tilanne on useimmiten päinvastainen. Enimmäisäänitaso muodostuu pääsääntöisesti rakennusten äänitasoerovaatimusta mitoittavaksi tekijäksi pääradan varrella. VEP-vaihtoehdossa lisäraide tulisi lähemmäksi nykyisiä asuinrakennuksia, jolloin niihin kohdistuva enimmäistaso kasvaisi nykyisestä. Mikäli vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon enimmäisäänitasojen aiheuttama negatiivinen meluvaikutus, vaihtoehdon merkittävyttä ei voida pitää kohtalaisena.

Lentoradan linjauksen kohdalla on asuinalueita, joilla runkomelun laskennalliset ohjearvot ylittyvät lievästi suunnitellusta vaimennusmatosta huolimatta. Helsingin alueella lentoradan osuudella uusia mahdollisesti altistuvia rakennuksia sijoittuu Metsälän, Maunulan, Länsi-Pakilan ja Paloheinän alueelle. Vaikutusten suuruus tarkentuu radan yleissuunnitteluvaiheessa maaperä- ja kallioperätutkimusten myötä. Radan jatko-suunnittelussa on tärkeää suunnitella ja toteuttaa toimenpiteet mahdollisten haitallisten runkomeluvaikutusten poistamiseksi. Suunnittelun tavoitearvona tunneliosuuksilla tulee yksiselitteisesti käyttää maaperäisen runkomelutason L_{pr}m ohjearvoa 30 dB.

On hyvä, että myös rakentamisen aikaisia melu- ja muita vaikutuksia on arvioitu, joskin Lentorata-vaihtoehdon rakentamista varten tarvittavat monet maanpintayhteydet on kuvattu turhan suurpiirteisesti. Lentorata-vaihtoehdossa tunnelilouheen kuljetus on laajamittaista ja pitkäkestoista. Tunnelin rakentamisen on arvioitu synnyttävän lähes 800 000 louhekuljetusta, josta reilu neljännes olisi Helsingin alueella. Helsingin kaupungin alueella louhekuljetukset tehdään neljän ajotunnelin kautta, ja ne sijaitsevat Tuomarinkylän, Paloheinän, Maunulan ja Metsälän alueella. Meluvaikutusten kannalta haitallisin ajoyhteys kulkee Kuusmiehentien kautta Tuomarinkylässä. Kuljetusten on arvioitu nostavan melutasoa siellä lähes 3 dB. Arviointiselostuksessa ei ole tehty tarkem-



paa mallinnusta tunnelirakentamisen aikaisen työmaaliikenteen meluvaikutuksista. Selostuksessa ei myöskään ole otettu kantaa rakentamisen aikaisten meluvaikutusten lieventämiseen. Tähän olisi tärkeää esittää jatkosuunnittelussa tutkittavia lieventämistoimia. Lentoradan rakentamisen aikaisten haittojen lieventämiseen ja hallintaan on muutenkin erittäin tärkeää kiinnittää huomiota yleis- ja ratasuunnitelmissa sekä myöhemmin toteutusvaiheessa.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Uudenmaan ELY-keskus pyytää Helsingin kaupungin lausuntoa Lentorataa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta. Hankkeesta vastaava taho on Suomi-rata Oy. Lausunnon määräaika on 29.12.2023.

YVA-selostus ja seuraavat vaiheet

YVA-menettely perustuu lakiin ympäristövaikutusten arviointimenettelystä. Arviointimenettely jakautuu arviointiohjelma- ja arviointiselostusvaiheeseen. Lentoradan arviointiohjelmassa esitettiin suunnitelma siitä, miten hankkeen ympäristövaikutukset arvioidaan. Arviointiselostuksessa on esitetty arvio hankkeen todennäköisesti merkittävistä ympäristövaikutuksista sekä tuotu esiin haitallisten vaikutusten lieventämistoimenpiteitä. Haitallisten vaikutusten lieventäminen ja torjunta ovat kiinteä osa hankkeen suunnittelua.

YVA-selostusvaiheen päätteeksi yhteysviranomainen antaa arviointiselostuksesta perustellun päätelmän, jolla tarkoitetaan yhteysviranomaisen tekemiä johtopäätöksiä hankkeen merkittävistä ympäristövaikutuksista. Perustellun päätelmän ja arvioinnin tulosten perusteella hankkeesta vastaava tekee valinnan jatkosuunnitteluun valittavasta vaihtoehdosta.

Lentoradan esiselvitys valmistui syksyllä 2023 ja ympäristövaikutusten arviointimenettely päättyy alkuvuodesta 2024. YVA-menettelyn jälkeen suunnittelu jatkuu ratalain mukaisen yleissuunnitelman ja ratasuunnitelman laatimisella. Suunnittelussa otetaan huomioon yhteysviranomaisen antama perusteltu päätelmä ja sen ajantasaisuus.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heikki Palomäki, yksikön päällikkö: 310 37658
heikki.palomaki(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 1.11.2023
- 2 Lausuntopyyntö 1.11.2023, liite, lentorata_YVA-selostus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
RKP:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta koskien ajamista maan-
laisiin pysäköintilaitoksiin**

HEL 2023-008804 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ryhmäaloitteessa esitetään, että kaupunki selvittää keinoja kehittää keskustan huoltotunnelia maanalaisiin pysäköintilaitoksiin johtavien ajoyhteyksien parantamiseksi. Helsingin kaupunki pitää keskustan maanalaisiin pysäköintilaitoksiin johtavien ajoyhteyksien parantamista tärkeänä asiana, jonka edistämiseksi on useampia toimenpiteitä käynnissä. Kokonaisuudesta linjataan keväällä 2024 ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa.

Nykytilanteessa keskustan huoltotunneliin kytkeytyy neljä pysäköintilaitosta. Nämä ovat tunnelin uudempaan osaan kytkeytyvät P-CityForum, P-Simonkenttä ja P-Stockmann sekä tunnelin vanhempaan osaan eli Kluuvin tunneliin kytkeytyvä P-Kluuvi.

Tunnelin uuden ja vanhan osan välillä sallitaan asemakaavamääräyksen nojalla ainoastaan huoltoliikenne, mikä rajoittaa läntisten pysäköintilaitosten saavutettavuutta idän suunnasta ja vastaavasti Kluuvin pysäköintilaitoksen saavutettavuutta lännen suunnasta. Rajoituksen tarkoituksena on varmistaa, että liikennemäärät pysyvät Kluuvin vanhan tunnelin puolella riittävän alhaisina huomioiden vanhan tunneli-infrastruktuurin liikenteelliset pullonkaulat ja puutteelliset pelastautumisjärjestelyt.

Kaupungin intressissä on kuitenkin edistää huoltotunnelin käytettävyyttä keskeisenä keinona parantaa ydinkeskustan saavutettavuutta autolla. Tunnelin liikenteellisten pullonkaulojen poistamiseksi ja tunneliturvallisuuteen liittyvien puutteiden korjaamiseksi on pitkälle vietyjä suunnitelmia, jotka tähtäävät pysäköintiliikennettä koskevan rajoituksen purkamiseen tai siitä poikkeamiseen. Samalla koko tunnelin läpiajon estämiseksi tarvitaan kaavamääräyksen tilalle korvaavia toimenpiteitä, käytännössä valvontajärjestelmä, jolla mahdollistetaan tavanomaista liikennetunnelia lievempien turvallisuusehtojen hyväksyttävyyks myös jatkossa.



Lisäksi kaupunki suhtautuu myönteisesti mahdollisuuksiin laajentaa nykyistä huoltotunneliverkostoa huolto- ja pysäköintiliikenteeseen rajautuvassa käyttötarkoituksessa. Kaupunkiympäristölautakunnan aiemman päätöksen (15.11.2022 § 634) mukaisesti ydinkeskustan saavutettavuuden parantamiseksi ja edelleen ydinkeskustan viihtyisyyden lisäämiseksi vaihtoehtoja keskustan maanalaisten pysäköintilaitosten saavutettavuuden parantamiseksi jatkoselvitetään ensisijaisesti yksityisinä investointihankkeina.

Kaupunki on huoltotunnelin laajentamiseksi saanut kehittämisvaraus-hakemuksen keskustan merkittävimmiltä kiinteistönomistajilta ja SRV:ltä. Tähän on tarkoitus valmistella kehittämisvarauspäätös syksyn 2023 aikana kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä kaupunginhallitukselle. Kehittämisvaraus on osa toteutuskelpoimman ratkaisun hakemista keskustan huoltotunnelin laajentamiseksi niin ajoyhteyksien kuin käytön osalta.

Huoltotunnelin kehittämistoimenpiteitä ja aikataulullisia tavoitteita tullaan tarkentamaan keväällä 2024 päätöksentekoon valmistuvassa ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Björn Månsson ja 6 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.6.2023 seuraavan ryhmäaloitteen (käännetty suomen kielelle):

"Ajo maanalaisiin parkkihalleihin

Huoli kaupungin keskustan elinvoimaisuudesta ja viihtyisyydestä on suuri. Kaupalliset palvelut ovat köyhtyneet kiihtyvällä vauhdilla.

Keskustan tulee olla helposti saavutettavissa, ensisijaisesti julkisilla kulkuvälineillä tai polkupyörällä. Mutta kaupungin keskustaan on myös tarve päästä omalla autolla. Ei jotta siellä voi ajaa ympäriinsä, vaan päästäkseen parkkiluoliin, joista pääsee edelleen jatkamaan matkaa kävellen tai esim. raitiovaunulla.

Keskustan liikennehäiriöt ruuhkineen, jonoineen ja sitä kautta lisääntyvine pakokaasupäästöineen ovat jälleen nostaneet esiin ja lisänneet tarvetta maanalaisen liikenteen järjestelyille. Suunnitelmat varsinaisen keskustunnelin rakentamisesta on toistaiseksi hylätty. Odotamme lähiaikoina lopullisia päätöksiä Länsisataman ja Länsiväylän välisestä tunnelista, joka on ensisijaisesti tarkoitettu Tallinnan lautoilla kulkeville ja sieltä lähteville kuorma-autoille.



Katajanokan terminaali ei toivottavasti tarvitse vastaavaa tunneliyhteyttä, sillä se palvelee muutaman vuoden sisällä vain Tukholman liikennettä, jolloin myös rekka-autoja on vähemmän. Ja lisäksi lauttaliikenne Olympiaterminaalista loppuu kokonaan.

Jäljelle jää kysymys, kuinka juuri parkkiloalien yhteyksiä voitaisiin parantaa ilman, että parkkiloalien pysäköintiliikenne joutuisi ajamaan katuverkostoa pitkin. Yksi mahdollisuus on kokonaan tai osittain hyödyntää jo olemassa olevaa Kampin ja Kaisaniemen välistä huoltotunnelia, johon sisältyy yhteys Kluuvin alla olevaan vanhaan tunneliin. RKP:n valtuustoryhmä ehdottaakin, että kaupunki keskustan saavutettavuuden parantamiseksi, katutason pakokaasupäästöjen vähentämiseksi, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden viihtyisyyden lisäämiseksi sekä keskustan kaupallisten palveluiden parempien edellytysten luomiseksi tutkii, miten olemassa olevaa huoltotunnelia voitaisiin hyödyntää ja tarvittaessa laajentaa, jotta maanalaiset yhteydet keskustan alla oleviin pysäköintiluoliin parantuisivat."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 7.11.2023 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisäaikaa 5.12.2023 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marek Salermo, liikenneinsinööri: 310 37106
marek.salermo(a)hel.fi

Liitteet

1 Gruppmotion 21.06.2023 Månsson Björn Körning till parkeringsgrottorna

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19

Stadsmiljönämndens utlåtande till stadsstyrelsen gällande den av Svenska folkpartiets fullmäktige-grupp väckta gruppmotionen om körning till parkeringsgrottna

HEL 2023-008804 T 00 00 03

Förslag till utlåtande

Stadsmiljönämnden ger följande utlåtande till stadsstyrelsen:

Svenska folkpartiets fullmäktige-grupp föreslår i sin motion att staden utreder möjligheter att utveckla servicetunneln för att möjliggöra bättre underjordiska förbindelser till parkeringsgrottna under stadskärnan. Helsingfors stad anser det vara viktigt att förbättra förbindelserna till underjordiska parkeringsanläggningar och främjar detta med flera igångvarande åtgärder. Det hela kommer att redovisas våren 2024 i stadskärnans transportsystemplan.

I anknytning till servicetunneln finns i nuläget fyra underjordiska parkeringsanläggningar. Av dessa är P-CityForum, P-Simonkenttä och P-Stockmann belägna i tunnelns nyare del och P-Kluuvi i den äldre delen i Gloets gamla tunnel.

Mellan servicetunnelns nya och gamla del tillåts enligt detaljplanbestämmelse endast servicekörning. Begränsningen försämrar tillgängligheten av de västra parkeringsanläggningarna från öst och tillgängligheten av Gloets parkeringsanläggning från väst. Begränsningen är till för att säkra att trafikbelastningen inte överstiger vad den gamla infrastrukturen i Gloets tunnel klarar av med hänsyn till trafikala flaskhalsar och bristfälliga säkerhetsanordningar.

Det ligger dock i stadens intresse att främja användbarheten av servicetunneln som ett centralt led i att förbättra stadskärnans tillgänglighet med bil. För att avlägsna tunnelns trafikala flaskhalsar samt åtgärda säkerhetsbristerna finns långt utarbetade planer som siktar på att häva eller göra undantag från planbestämmelsen som förbjuder genomkörande parkeringstrafik. Samtidigt krävs kompenserande åtgärder för att hindra ren genomfartstrafik via tunneln. I praktiken behövs ett övervaknings- och styrsystem för att fortsättningsvis avvika från de betydligt strängare säkerhetskraven som tillämpas för vanliga trafiktunnlar.

Staden har dessutom en positiv inställning till möjligheterna att utvidga det nuvarande servicetunnelnätet för ändamål som är begränsade till service- och parkeringstrafik. I enlighet med stadsmiljönämndens tidigare beslut (15.11.2022 § 634) är det då främst i form av privata inve-



steringsprojekt som staden, med målsättning att förbättra stadskärnans tillgänglighet och trivsel, vidare utreder möjligheterna att öka tillgängligheten av de underjordiska parkeringsanläggningarna.

I syfte att utvidga servicetunneln har staden fått en exploateringsreservationsförfrågan från de viktigaste fastighetsägarna i centrum och SRV. Ett exploateringsreservationsbeslut förväntas bli anfört under hösten 2023 från stadsmiljönämnden till näringslivssektionen. Exploateringsreservationen är ett led i strävan att hitta den mest genomförbara lösningen för att utvidga servicetunneln, både vad gäller vägförbindelser och användning.

Servicetunnelns utvecklingsåtgärder och schemalagda mål kommer att preciseras i trafiksystemplanen för stadskärnan, som bereds för beslutsfattande våren 2024.

Föredragandens motiveringar

Gruppmotion

Ledamoten Björn Månsson och 6 andra ledamöter har den 21.6.2023 lämnat in följande gruppmotion:

"Körning till parkeringsgrottona

Oron för stadskärnans livskraft och trivsel är stor. De kommersiella tjänsterna har utarmats i accelererande takt.

Stadskärnan bör vara lätt att nås, i första hand med kollektivtrafik eller cykel. Men det finns också behov av att komma till stadskärnan med privatbil. Inte för att köra omkring där, men för att nå parkeringsgrottona, från vilka man sedan kan fortsätta till fots eller t.ex. med spårvagn.

Trafikomvälkningarna i centrum med trängsel, köer och därmed ökande avgasutsläpp har åter aktualiserat och ökat behovet av underjordiska trafikarrangemang. Planerna på en regelrätt centrumtunnel under hela stadskärnan har tillsvidare skrinlagts. Vi ser fram emot de slutliga besluten inom kort om en tunnel från Västra hamnen upp till Västerleden, i första hand för långtradarna till och från Tallinnfärjorna.

Skatuddsterminalen kommer förhoppningsvis inte att behöva en motsvarande tunnelförbindelse, då den inom några år kommer att betjäna bara Stockholmstrafiken, med färre långtradare involverade. Och färjetrafiken till och från Olympiaterminalen upphör ju helt.

Återstår hur man kunde förbättra förbindelserna just till parkeringsgrottona, utan att bilarna från infarterna behöver köra längs gatunätet. En möjlighet är att helt eller delvis utnyttja den servicetunnel som redan



finns mellan Kampen och Kajsaniemi, med förbindelse till den äldre tunneln under Gloet. SFP:s stadsfullmäktigegrupp föreslår därför att staden, för att öka stadskärnans tillgänglighet, minska avgasutsläppen i gatunivå, öka trivseln för fotgängare och cyklister och skapa bättre förutsättningar för kommersiella tjänster i centrum, utreder hur den existerande servicetunneln."

Begäran om utlåtande

Stadsmiljönämnden har av stadskansliet ombetts ge ett utlåtande till stadsstyrelsen senast d. 7.11.2023.

Stadskansliet har för lämnandet av utlåtandet beviljat förlängd tid fram till d. 5.12.2023.

Föredragande

sektorchef i stadsmiljösektorn
Ville Lehmuskoski

Upplysningar

Marek Salermo, trafikingenjör: 310 37106
marek.salermo(a)hel.fi

Bilagor

1 Gruppmotion 21.06.2023 Månsson Björn Körning till parkeringsgrottona

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet



20

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Amanda Pasa- sen ym. valtuustoaloitteeseen koskien Koskelantien liikenneturval- lisuuden parantamista

HEL 2023-008679 T 00 00 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo valtuustoaloitteen loppuun käsi-
tellyksi.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloitteessa esitetään Koskelantien liikenneturvallisuuden pa-
rantamista erilaisilla katu ympäristön suunnitteluratkaisuilla. Aloitteessa
ehdotetaan mahdollisiksi toimenpiteiksi esimerkiksi kaistojen kaventa-
mista ja kameravalvonnan lisäämistä. Aloitteessa ilmaistaan myös huoli,
että suojateiden muuttaminen ylityspaikoiksi johtaa turvattomampiin
ylityksiin. Koskelantielle ollaan toteuttamassa liikenneturvallisuuden pa-
rantamiseen tähtäävä liikennejärjestely, jonka vaikutuksia seurataan.
Alueelle tullaan laatimaan myös liikenneturvallisuus selvitys.

Koskelantie on leveä pääkatu, jonka ajoradoilla on kahdesta kolmeen
samansuuntaista kaistaa, mikä tekee valo-ohjaamattomista suojateistä
turvattomia. Liikenneturvallisuutta parantamaan on laadittu uusi liiken-
teenohjaussuunnitelma Koskelantielle välillä Kalervonkatu–Käpyläntie
(kylk 24.11.2020 689 §). Suunnitelman päätavoitteena on parantaa lii-
kenneturvallisuutta keskittämällä kävelyreitit kulkemaan valo-ohjattujen
suojateiden kautta.

Suunnitelmassa katuosudelle Sofianlehdonkatu–Käpyläntie jää yh-
teensä viisi valo-ohjattua suojatietä. Neljä näistä on nykyisiä ja viides
toteutetaan vanhan valo-ohjaamattoman suojatien tilalle. Yksi vähän
käytetty valo-ohjattu ja kaksi valo-ohjaamatonta suojatietä poistetaan.
Poistuvat suojatiet muutetaan suojatiettömiksi kadunylityspaikoiksi, jol-
loin tarpeen mukaan kadun voi edelleen ylittää varovaisuutta noudat-
taen. Lähellä on aina myös valo-ohjattu suojatie, joille kävelyreittien ta-
voitellaan lopputilanteessa pääosin suuntautuvan.

Liikenteenohjaussuunnitelman pohjalta laadittavassa rakennussuunni-
telmassa ylityspaikkojen turvallisuutta parannetaan toteuttamalla niihin
tyyppiin rakennusten mukaiset kavennukset, jolloin ylitysmatka on lyhyem-
pi, ja jalankulkija helpommin havaittavissa. Rakentamisen arvioidaan
alkavan vuoden 2024 keväällä.



Koskelantiellä liikenteenohjaussuunnitelman rajaamalla alueella on tapahtunut seitsemän jalankulkijan ja neljä polkupyöräilijän henkilövahinkoon johtanutta onnettomuutta viimeisen kymmenen vuoden aikana poliisin tilastoinnin perusteella. Eniten onnettomuuksia on tapahtunut Koskelantien ylittävällä suojatiellä Osmontien risteyksessä, jossa on tapahtunut kolme jalankulkijaonnettomuutta kymmenen vuoden aikana. Suojatien muuttuessa ylityspaikaksi kadun ylitykset ohjautuvat jatkossa ensisijaisesti läheiselle valo-ohjatulle suojatielle, joka on järjestelyiltään turvallisempi paikka kadun ylitykseen. Yksi Koskelantiellä tapahtuneista jalankulkijaonnettomuuksista oli jalankulkijan kuolemaan johtanut onnettomuus. Onnettomuuden ei arvioida liittyneen kadunylitysjärjestelyihin, sillä tapauksessa moottoriajoneuvon kuljettaja ajautui jalkakäytävälle, jossa törmäys jalankulkijaan tapahtui.

Suunnitelma on valmisteltu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän Jalankulkijoiden kadunylitysjärjestelyjen suunnitteluperiaatteet - ohjeen (Kylk 10.12.2019 642 §) mukaisesti. Suunnitelman toteutuksen jälkeen seurataan jalankulkijavirtoja ja suunnitelman vaikutuksia liikenneturvallisuuteen ja näistä raportoidaan lautakunnalle sopivan ajanjakson jälkeen. Tarvittaessa tämän jälkeen järjestelyitä tarkastellaan uudelleen.

Koskelantielle on lisätty kaksi uutta automaattista kameravalvontapistettä viime vuonna. Toinen kohteista tuli Mäkelänkadun risteykseen ja toinen Kalervonkadun risteykseen. Kameroilla voidaan valvoa ylinopeuksia ja punaista päin ajamista. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi vuonna 2018 yleissuunnitelman uusista kameravalvontatolpista. Koko kaupunkiin tulee suunnitelman mukaisesti vuoteen 2024 mennessä yhteensä noin 70 uutta kameratolppaa. Tulevaisuudessa kameratolppia voidaan mahdollisuuksien mukaan asentaa Koskelantielle lisää, kun jo päätetyn yleissuunnitelman mukaiset kohteet on ensin saatu rakennettua.

Koskelan sairaala-alueen liikenteen ohjaussuunnitelmaa ollaan parhailaan päivittämässä, ja sen yhteydessä tehdään tarkistuksia liikenne-merkkeihin ja tiemerkin töihin. Suunnitelma koskee Koskelantietä Käpylätien ja Intiankadun risteyksestä itään. Koskelantien nopeusrajoitusta on jo vuonna 2019 laskettu Käpylätien ja Kunnalliskodintien risteysten välisellä osuudella (50 km/h -> 40 km/h).

Helsingin kaupunki on lisäksi laatimassa kaupunginosakohtaisia alueellisia liikenneturvallisuusselvityksiä, joissa kartoitetaan alueen liikenteelliset ongelmakohdat ja kehittämistarpeet. Selvityksestä kootaan toimenpide-ehdotukset alueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Koskela on lisätty lähivuosien kohteeksi, josta selvitys laaditaan.



Valtuustoaloite

Valtuutettu Amanda Pasanen ja 19 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.6.2023 seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen: Koskelantien liikenneturvallisuuden parantaminen

"Koskelantie on nykyisellään vaarallinen paikka jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Koskelantiellä autojen ajonopeudet nousevat helposti yli suositusten monikaistaisella suoralla pääkadulla. Vaaratilanteita sattuu myös helposti myös suojatien ylittäjille tilanteissa, joissa autoilija ohittaa suojatien eteen pysähtyneen toisen ajoneuvon pysähtymättä.

Koskelantiellä ollaan muuttamassa myös nykyisiä suojateitä kadunylityspaikoiksi, mikä johtaa jalankulkijan kannalta nykyistä turvattomampiin ylitystilanteisiin, kun väistämisvelvollisuus siirtyy autoilijalta jalankulkijalle.

Katuympäristön suunnitteluratkaisuilla voidaan vaikuttaa merkittävästi autoilijoiden liikennekäyttäytymiseen ja esimerkiksi parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta. Kaupunkiympäristön ei pitäisi houkutella autoilijoita ajamaan niin kovaa, että heistä tulee uhkien kulkumuotojen käyttäjille, kuten tilanne tällä hetkellä on Koskelantiellä. Mahdollisia toimenpiteitä liikenteen rauhoittamiseksi Koskelantiellä voisivat olla esimerkiksi kaistojen kaventaminen ja kameravalvonnan lisääminen.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki ryhtyy valmistelemaan Koskelantien turvallisuutta lisääviä toimia, jotta alueesta tulisi turvallisempi kävelijöille ja pyöräilijöille."

Toimivalta

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

Aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan tai sen alaisen viranomaisen toimivaltaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Noora Schalin, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 34889
noora.schalin(a)hel.fi

Liitteet



1 Valtuustoaloite 21.06.2023 Pasanen Amanda Koskelantien liikenneturvallisuu-
den parantaminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloituksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21

Lauttasaari, Särkiniementie 29, poikkeamishakemus

HEL 2023-006535 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-03522, hankenumero 5044_193

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) Pajalahden puistoaluetta (osoitteessa Särkiniementie 29) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 2948 seuraavasti:

- Poikkeamista haetaan voimassa olevasta asemakaavasta nro 2948 siten, että alueella nykyisin sijaitseva päiväkoti Silkkiuikku saa 10 vuoden jatkoajan asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamiselle. Nykyinen tilapäinen lupa päättyi 13.6.2023. Uusi tilapäinen lupa päättyy 13.6.2033.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen määräaikaisena 13.6.2033 asti ja seuraavilla ehdoilla:

- Puistoalueella sijaitsevaa päiväkotiä ei saa laajentaa eikä sinne saa lisärakentaa.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu

Rakennuspaikka

31. kaupunginosan (Lauttasaari) Pajalahden puistoalue, osoitteessa Särkiniementie 29

Hakemus

Hakija hakee lupaa poiketa olemassa olevasta asemakaavasta nro 2948 siten, että alueella nykyisin sijaitseva päiväkoti Silkkiuikku saa 10 vuoden jatkoajan asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamiselle. Nykyinen tilapäinen lupa päättyi 13.6.2023. Päiväkotia ei laajenneta eikä aikaisempaan poikkeamiseen tule muutoksia.



Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Päiväkoti Silkkiuikun paviljongeille on tarve toistaiseksi, sillä talonrakennusohjelmassa ei ole tulleita pysyviä ratkaisuja Lauttasaaren peruspiirin alueella.

Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2008 sekä 2012 ja ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Päiväkodissa on 75 lasta ja 13 työntekijää. Puurakenteinen 1-kerroksisen rakennus rajaa I-muotoisena puiston suuntaan avautuvaa piha-alueita. Saattoliikenne on Perttulanttiellä ja Särkiniementiellä.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on 9.2.1951 voimaan tullut asemakaava nro 2948. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on puistoaluetta (P).

Alueella on voimassa yleiskaava 2016, jossa alue on osoitettu asuntopuistoalueeksi, A2 päiväkotirakennuksen osalta, Pajalahden puistoalueella on myös merkitty sekä virkistys- ja viheraluetta. Asuntopuistoaluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0 - 2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Pajalahdenpuisto on laaja ja avara, oleiluun ja kävelyyn soveltuva puisto. Se on rakennettu ylijäämämassoja hyödyntäen. Puisto on kaksiosainen, eteläisemmässä osassa on asukkaiden istuttama sipulikukka-teos ja päiväkotirakennus Silkkiuikku.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (4.8.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeaminen jatkaa nykyistä poikkeamista ja muutosta nykytilanteeseen ei tule.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja ei vastusta poikkeamista, mutta mainitsee samalla, että alueelle ei toivota asemakaavamuutosta, jossa puistoalueelle kaavoitetaan rakentamista.



Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetusta muistutuksesta ja lausunnoista. Hakijalta ei ole määräaikaan mennessä saapunut vastinetta.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alueella on tarve päiväkotitoiminnalle ja olemassa oleva kaupunkikuvallinen tilanne ei muutu asemakaavasta poikkeamisen määräaikaisen jatkamisen johdosta.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen. Vuoden 2023 väestöennusteen mukaan Lauttasaaren 1 - 6-vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2037 mennessä 201 lapsella, verrattuna vuoden 2022 toteumaan. Tällä hetkellä Lauttasaaren alueella on pulaa varhaiskasvatuspaikoista ja päiväkotitilat ovat kiinteä osa Kaskon palveluverkkoa alueella. Varhaiskasvatuksen osalta Lauttasaaren alueen tilat ovat tehokkaassa käytössä. Jotta lähipalvelun tarjoamisen periaate toteutuu alueella, tulee päiväkotitilat Silkkiuikun poikkeamislupaa jatkaa.

Päiväkotia ei saa kuitenkaan laajentaa eikä alueelle saa lisärakentaa, koska Pajalahdenpuisto tulee säilyä mahdollisimman yhtenäisenä.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15 a
Rakennusvalvontataksa 2023, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkir-



jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 15 a mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, lautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamisesta, kun kysymys on hankkeen koko ja käyttötarkoitus huomioon ottaen periaatteellisesti merkittävästä poikkeamisesta maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heidi Siitonen, arkkitehti, puhelin: 09 310 42120
heidi.siitonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Valokuva -liite

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus



21.11.2023

Muistutuksen lähettänyt Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnitelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnitelutarveratkaisu
liikenne- ja ympäristö- Liite 1
keskus Liite 2
KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



22

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiiminpäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 9.10.2023 § 331 (liukastuminen)

HEL 2023-005734 T 03 01 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 9.10.2023 (331 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristötoimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin päällikkö on 9.10.2023 (331 §) päätöksellään hylännyt 1.12.2022 Aleksis Kiven koulun pihalla tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan määrältään 4 200 euron vahingonkorvausvaatimuksensa 1.12.2023 kello 11 Aleksis Kiven koulun pihalla pääportaiden edessä osoitteessa Porvoonkatu 2 tapahtuneeseen liukastumiseen liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun ohessa, että koulun pihan kunnossapito ei ole ollut riittävää. Portaiden vieressä on ollut iso lumikasa, josta on valunut sulamisvesiä. Hiekoitus on jäänyt sulamisvesien alle ja hiekoitusta on lisäksi kulkeutunut pois vilkkaan jalankulun seurauksena. Oikaisuvaatimuksen liitteenä toimitetun lausunnon mukaan koulun piha on ollut osittain sula ja osittain jäätyneenä, ja hakija on liukastunut tällaiseen jäätyneeseen kohtaan.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

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



nosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 12.10.2023. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 23.10.2023 eli säädetyssä määräajassa.

Perustelut

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten että maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) rakennuksen ja sen ympäristön kunnossapitoa koskevan säännöksen kautta. Vahingonkorvausvastuuta arvioidaan suhteessa ennen vahinkoa tehtyihin kunnossapitotoimenpiteisiin.

Tuottamusvaatimuksesta johtuen ei pelkkä ajoittainen liukkaus talvella yksinään synnytä kaupungille vahingonkorvausvastuuta silloinkaan, kun siitä on aiheutunut jalankulkijan liukastuminen. Korvausvastuun edellytyksenä on, että kunnossapito on tehty virheellisesti tai huolimattomasti taikka alueen kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Vahingonkärsijän mahdollinen oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun.

Tiimipäällikön päätöksessä olevat tiedot tehdyistä kunnossapitotoimenpiteistä perustuvat koulun piha-alueen kunnossapidosta vastaavalta saatuun selvitykseen. Saadun selvityksen mukaan vahinkoalue on hiekoitettu vahinkopäivänä 1.12.2022 ennen vahinkoa koneellisesti noin klo 6.30 ja käsin noin klo 8.45. Edellisen kerran ennen vahinkoa vahinkoalueella on tehty koneellinen hiekoitus ja auraus sekä käsilumityöt ja hiekoitus käsin 28.11.2022.

Forecan Kumpulán havaintoasemalla tehtyjen mittausten mukaan loppuvuonna 2022 lumen syvyys on ollut enimmillään 27.11.2022, jolloin se on ollut 9 cm. Tämän jälkeen ennen vahinkoa lämpötila on ollut pääsääntöisesti nollan yläpuolella ja lumen syvyys on pudonnut vahinkohetkeen mennessä 5 cm:iin. Vahinkopäivänä sää on ollut poutainen ja vahinkohetkellä lämpötila on ollut 0 °C.

Sekä oikeuskäytännössä että vakuutuslautakunta FINE:n ratkaisukäytännössä on todettu, ettei liukkaudentorjuntaa ole mahdollista toteuttaa niin, ettei kulkuväylät koskaan olisi liukkaat. Huolimatta asianmukaisesti tehdyistä liukkaudentorjuntatoimenpiteistä aina voi olla jokin kohta, johon on mahdollista liukastua.



Kaupunki katsoo, että vahinkoaikaan vallinneet olosuhteet huomioon ottaen kunnossapidon toimenpiteet oli suoritettu asianmukaisesti. Koulun pääkulkuväylällä oleva vahinkopaikka on hiekoitettu sekä koneellisesti että käsin vahinkopäivänä ennen vahinkoa, eikä säätilassa ole tapahtunut mitään muutoksia aamulla tehdyn hiekoituksen ja aamupäivällä tapahtuneen hakijan liukastumisvahingon välillä. Edellä esitetyillä ja muutoin tiimipäällikön päätöksestä ilmenevillä perusteilla kaupunki katsoo, ettei se ole asiassa korvausvelvollinen.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta viittaa vahingonkorvaustiimin päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyy tiimipäällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin. Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheita päätöksen muuttamiseen. Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle liukastumisen seurauksena syntyneestä vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että vahingonkorvaustiimin päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut säännökset

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 166 §

Kuntalaki (410/2015) 134 §, 137 §

Toimivalta

Kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus lautakunnan sekä lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Inkeri Lehmusoksa, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22794
inkeri.lehmusoksa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)

Oheismateriaali



- 1 Selvitys, urakoitsija
- 2 Selvitys, sovitut toimenpiteet
- 3 Selvitys, palautteet BEM
- 4 Selvitys, isännöitsijä

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Vahingonkorvaustiimi Tiimipäällikkö 09.10.2023 § 331

HEL 2023-005734 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus

Hakija on 25.4.2023 esittänyt kaupungille määrältään 4 200 euron vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakija on liukastunut 1.12.2022 klo 11 osoitteessa Porvoonkatu 2, Aleksis Kiven koulun pihaalla pääportaiden edessä. Portaiden vieressä oli ollut iso lumikasa, joka oli alkanut sulaa jossain vaiheessa ja jäänyt uudelleen. Hiekoitus oli ollut jään alla. Vaatimuksen mukana on toimitettu valokuva, johon on merkitty tarkka vahinkopaikka.

Sovellettavat normit ja ohjeet

Kiinteistö, jonka alueella vahinko on tapahtunut, on kaupungin hallinnoima, joten kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain vastuusäännösten että maankäyttö- ja rakennuslain kunnossapitoa koskevien säännösten kautta.



Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa pitämään rakennuksen ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. Kaupungilla on kiinteistön omistajana vastuu alueen kunnossapitotoimien toteuttamisesta.

Kaupunki on siirtänyt sopimuksin kyseisen alueen kunnossapidon palveluyhtiölle. Kaupungin ja palveluyhtiön välisen sopimuksen mukaan lumi aurataan arkisin klo 9 mennessä tai kaksi tuntia liukkauden syntymisestä. Jatkuvan tai pitkäaikaisen toistuvan pyryn, räntäsateen tai jäätävän sateen aikana tulee lumen, loskan ja jään poistamisesta huolehtia siten, että lumi- tai loskakerroksen paksuus ei ole yli 5 cm. Ulkoovien edustoille sekä pääkulkuväylille tulee arkisin ja lauantaisin klo 9 mennessä levittää tasaisesti sepeliä 60 - 150 g/m² heti lumenpoiston jälkeen tai kaksi tuntia liukkauden syntymisestä. Sunnuntaisin toimenpiteet on tehtävä klo 12 mennessä.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta.

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

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

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

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan vahinkoalue on hiekoitettu vahinkopäivänä 1.12.2022 ennen vahinkoa koneellisesti noin klo 6.30, ja käsihiekoitus on tehty vahinkopäivänä noin klo 8.45. Edellisen kerran ennen vahinkoa vahinkoalueella on tehty koneellinen hiekoitus ja auraus sekä käsilumityöt ja hiekoitus käsin 28.11.2022.



Kunnossapito tarkkailee vahinkoaluetta päivittäin arkisin. Vahinkoalueen auraukset on tehty kulkuväylän pinnan karhentavalla reikäterällä.

Forecan Helsingin Kumpulan mittausasemalla tehtyjen mittausten mukaan 1.12.2022 vahinkohetkellä lämpötila on ollut 0 °C ja lumen syvyys on ollut 5 cm. Lämpötila on päivän aikana ennen vahinkoa vaihdellut 0 °C ja 0,6 °C välillä. Vahinkopäivänä ennen vahinkoa ei ole esiintynyt sateita. Vahinkoa edeltävänä päivänä lämpötila on vaihdellut Kumpulan mittausaseman mittausten mukaan 0,2 °C ja 1 °C välillä. Kunnossapidon omien säähavaintojen mukaan lämpötila on ollut ennen vahinkopäivää pakkasen puolella, ja nousut vahinkopäivänä plussan puolelle. Kunnossapidon selvityksen mukaan vahinkopäivän aamun hiekoitus on tehty kelivaihtelun johdosta.

Asiassa saadun selvityksen perusteella isännöitsijälle ei ole tullut palautteita vahinkopaikan liukkaudentorjunnasta tai muusta kunnossapidon tarpeesta ennen vahinkotapahtumaa, eikä kaupungille ole esitetty muita vastaavia vahingonkorvausvaatimuksia kyseisestä vahinkopaikasta.

Olosuhteiden huomioonottaminen ja muut asiaan vaikuttavat tekijät

Liukkauden torjuntaa ei ole mahdollista toteuttaa siten, että kulkuväylät eivät koskaan olisi liukkaat (esim. KKO:1998:147). Liukkaudentorjuntatoimenpiteillä ei aina voida täysin estää jään aiheuttamaa liukkautta siinäkin tapauksessa, että kunnossapito on ollut asianmukaisella ja kunnossapitolain edellyttämällä tasolla. Aina on jokin kohta, johon on mahdollista liukastua. (Vakuutuslautakunnan ratkaisu FINE-001397.)

Yhteenveto ja johtopäätökset

Saatujen selvitysten perusteella vahinkopaikkaa on kunnossapidetty kaupungin normien mukaisesti. Hakijan valokuvaan merkitsemä vahinkopaikka pääkulkuväylällä on hiekoitettu vahinkopäivän aamuna. On tunnettu tosiasia, että talvisissa olosuhteissa jalankulkijan on noudatettava erityistä huolellisuutta ja varovaisuutta, sillä liukkaudentorjunnasta huolimatta aina voi olla kohta, johon voi liukastua.

Vallitseva oikeuskäytäntö, asiassa saadut selvitykset ja vallinneet sääolot huomioon ottaen kaupunki katsoo, ettei se ole laiminlyönyt alueen kunnossapitoa, eikä ole asiassa korvausvelvollinen. Kyseinen vahinko on valitettava tapaturma, josta kaupunki ei ole vastuussa.

Sovelletut säännökset

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 166 §



Toimivalta

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

Lisätiedot

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



23

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 23.10.2023 § 37 (liukastuminen)

HEL 2023-008061 T 03 01 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 23.10.2023 (37 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikkö on 23.10.2023 (37 §) päätöksellään hylännyt 2.3.2023 jalkakäytävällä osoitteessa Victor Hartwallin polku tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän takautumisvaatimuksen. Vakuutusyhtiö vaatii takautumista kaupungilta maksamassaan liukastumisvahingossa 3502311276 työtapa- turma- ja ammattitautilain 270 §:n perusteella. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan työtapa- turma- ja ammattitautilain perusteella esittämänsä määrältään 13 551,02 euron takautumisvaatimuksen 2.3.2023 noin kello 11 jalkakäytävällä osoitteessa Victor Hartwallin polku tapahtuneeseen liukastumiseen liittyen. Oikaisu- vaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun ohessa, että kaupunki ei ole näyttänyt toteen vahinkopaikalla tehtyjä talvikunnossapitotoimia. Kaupunki ei ole myöskään näyttänyt toteen sitä, että vahinkopaikan kuntoa olisi tarkastettu. Myöskään se, että kaupunki on luokitellut vahinkopaikan C-kunnossapitoluokkaan ja asettanut sille tietyt toimenpidevaatimukset, ei poista kaupungin korvausvastuuta, mikäli olosuhteet huomioon ottaen olisi toimenpiteitä tullut tehdä toimenpidevaatimuksia useammin.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

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



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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 26.10.2023. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 1.11.2023 eli säädettyssä määräajassa.

Perustelut

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta. Vahingonkorvausvastuuta arvioidaan suhteessa ennen vahinkoa tehtyihin kunnossapitotoimenpiteisiin.

Tuottamusvaatimuksesta johtuen ei pelkkä ajoittainen liukkaus talvella yksinään synnytä kaupungille vahingonkorvausvastuuta silloinkaan, kun siitä on aiheutunut jalankulkijan liukastuminen. Korvausvastuun edellytyksenä on, että kunnossapito on tehty virheellisesti tai huolimattomasti taikka kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Vahingonkärsijän mahdollinen oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun.

Yksikön päällikön päätöksessä olevat tiedot tehdyistä kunnossapitotoimenpiteistä perustuvat kunnossapidosta saatuun selvitykseen. Kunnossapidon selvitys perustuu GPS-tietoihin. Vahinkoalueella on tehty tarkastusajo 1.3.2023 kello 11.30–11.45 ja vahinkopaikka on hiekoitettu vahinkoa edeltävänä päivänä 1.3.2023 kello 14.30–14.45. Vahinkopäivänä 2.3.2023 tarkastusajoa on tehty vahinkoalueella kello 7.45–14.15. Vahinkopaikka on aurattu edellisen kerran 24.2.2023 kello 12.15–12.30.

Forecan mukaan Kumpulan havaintoasemalla tehtyjen mittausten mukaan lunta on satanut vähäistä enemmän edellisen kerran ennen vahinkoa 23.2.–24.2.2023. Tämän jälkeen ennen vahinkopäivää ei ole esiintynyt lumisateita, jotka olisivat nostaneet lumenkertymää. Lumen syvyys on madaltunut 24.2.2023 mitatusta 24 cm:stä vahinkohetkeen mennessä 19 cm:iin. Sekä vahinkopäivää edeltävänä päivänä, jolloin vahinkopaikka on edellisen kerran hiekoitettu, että vahinkopäivänä on sää ollut kokonaan poutainen.



Kaupunki katsoo, että vahinkoaikaan vallinneet olosuhteet huomioon ottaen kunnossapidon toimenpiteet oli suoritettu asianmukaisesti eikä ylimääräisille talvikunnossapidon toimenpiteille vallinnut säätila huomioon ottaen ole vahinkopäivänä ollut tarvetta. Tiedot tehdyistä kunnossapitotoimenpiteistä perustuvat GPS-tietoihin. Edellä esitetyillä ja muutoin yksikön päällikön päätöksestä ilmenevillä perusteilla kaupunki katsoo, ettei se ole asiassa korvausvelvollinen.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta viittaa lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyy lakipalvelut-yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin. Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheutta päätöksen muuttamiseen. Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle liukastumisen seurauksena syntyneestä vahingosta.

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

Sovelletut säännökset

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

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

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §

Työtaturma- ja ammattitautilaki (459/2015) 270 §

Kuntalaki (410/2015) 134 §, 137 §

Toimivalta

Kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus lautakunnan sekä lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Inkeri Lehmusoksa, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22794
inkeri.lehmusoksa(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Oikaisuvaatimus 1.11.2023, saate
- 2 Oikaisuvaatimus 1.11.2023
- 3 Oikaisuvaatimus 1.11.2023, liite, alkuperäinen takaisinsaantivaatimus
- 4 Selvitys Victor Hartwallin polku 2.3.2023
- 5 Lisäselvitys 4.10.2023
- 6 Lisäselvitys 9.11.2023
- 7 Tieväliraportti tulostettu 6.11.2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 23.10.2023 § 37

HEL 2023-008061 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan takautumisvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus

Hakija on 8.6.2023 esittänyt kaupungille määrältään 13 551,02 euron takautumisvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan vakuutusyhtiöllä on takautumisoikeus kaupunkia kohtaan maksamassaan liukastumisvahingossa 3502311276 työtapaturma- ja ammattitautilain 270 §:n perusteella. Vaatimuksen mukaan vahingonkärnsijä on liukastunut 2.3.2023 noin kello 11.00 kävelytiellä Victor Hartwallin polulla. Vaatimuksen mukaan jalkakäytävä oli peilijäessä, jään päällä oli vettä eikä jalkakäytävää oltu hiekoitettu.



Sovellettavat normit ja ohjeet

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

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

Helsingissä talvihoidon piiriin kuuluvat alueet on jaettu kunnossapitoluokkiin liikenteellisen merkityksen mukaan. Vahinkopaikalla jalkakäytävä hoidetaan C-luokan mukaisesti.

C-luokan kevyen liikenteen väylän aurauksen lähtökynnys on 5 cm lunta. Toimenpideaika on aurauksen osalta kahdeksan tuntia, kuitenkin niin, että klo 13 ja klo 4 välisenä aikana satanut lumi poistetaan klo 12 mennessä. Liukkaudentorjunnan osalta toimenpideaika on viisi tuntia, kuitenkin niin, että klo 16 ja klo 7 välisenä aikana havaittu tuntuvasti lisääntynyt liukkaus torjutaan klo 12 mennessä. Toimenpideaika alkaa siitä, kun säätilassa tapahtunut muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta.

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

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



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

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan vahinkoalueella on vahinkopäivänä vallinnut kuiva ja aurinkoinen poutasää. Ennen vahinkoa tapahtumapaikka on edellisen kerran hiekoitettu vahinkoa edeltävänä päivänä kello 14.30 – 14.45. Kunnossapittäjä on tehnyt alueella tarkkailuajoa ja havaintojen mukaan vahinkopäivänä ei ole ollut tarvetta torjua liukkautta, eikä ryhtyä ylimääräisiin kunnossapidon toimenpiteisiin.

Kaupungille ei ole esitetty muita vahingonkorvausvaatimuksia kyseisestä vahinkopaikasta tämän vahingon lisäksi.

Ilmatieteenlaitoksen Kumpulan säähavaintoasemalla tehtyjen mittaus-ten mukaan vahinkoa edeltävänä päivänä lämpötila on ensin ollut pakkasella ja lähtenyt aamupäivän jälkeen nousuun siten, että lämpötila on vahinkoa ennen käynyt vahinkopäivän aamuna alimmillaan 0,2 °C. Saateita ei ole ollut vahinkoa edeltävänä päivänä, eikä vahinkopäivänä. Lämpötila on vahingon aikaan ollut 5,6 °C ja lumen syvyyttä on mitattu 19 senttimetriä. Aurinko on paistanut pilvettömältä taivaalta.

Olosuhteiden huomioonottaminen ja muut asiaan vaikuttavat tekijät

Liukkauden torjuntaa ei ole mahdollista toteuttaa siten, että kulkuväylät eivät koskaan olisi liukkaat (esim. KKO:1998:147). Liukkaudentorjuntatoimenpiteillä ei aina voida täysin estää jään aiheuttamaa liukkautta siinä tapauksessa, että kunnossapito on ollut asianmukaisella ja kunnossapitolain edellyttämällä tasolla. Aina on jokin kohta, johon on mahdollista liukastua. (Vakuutuslautakunnan ratkaisu FINE-001397.)

Kadun käyttäjät voivat omilla toimillaan pienentää onnettomuusriskiään varautumalla keliolosuhteiden muutoksiin ja ottamalla ne riittävästi liikumisessaan huomioon (HE 281/2004 vp, s. 16). Vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Saatujen selvitysten perusteella vahinkopaikan kevyen liikenteen väylän kunnossapidosta on huolehdittu asianmukaisesti, sillä se on hiekoit-



tettu vahinkoa edeltävänä päivänä. Vahinkopäivänä ei ole sääolosuhteiden vuoksi todettu tarvetta liukkaudentorjuntatoimenpiteille.

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaisesti ja asiassa saatujen selvitysten perusteella vahinkoaikaan vallinneet sääolot ja suoritettujen kunnossapidon toimenpiteet huomioiden kaupunki katsoo toimineensa huolellisesti. Näin ollen kaupunki ei ole laiminlyönyt kunnossapitolain mukaisia tehtäviään, eikä ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut säännökset

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

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

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §

Työtaturma- ja ammattitautilaki (459/2015) 270 §

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan 19.12.2022 tekemän päätöksen § 45 mukaan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvausvaatimuksen määrä on enintään 15 000 euroa.

Lisätiedot

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



24

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 9.11. - 15.11.2023 tekemien päätösten seuraaminen

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 9.11. - 15.11.2023 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, toimitilatontit ja kiinteistökehitys, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö



[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen -yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kunnossapito -yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Pysäköinninvalvonta ja pysäköintipalvelut, kunnallinen pysäköinninvalvoja

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, elintarviketurvallisuusyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 9.11.2023

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijän perustelut

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

Kuntalain 92 §:n mukaan toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä



koskevia asioita. Otto-oikeutta ei saa siten käyttää mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin poikkeamisasioihin.

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

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano