



12.06.2018

Kokousaika 12.06.2018 15:00 - 17:17

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	läsnä § 319-343 , poistui 16:45
Heinäluoma, Eveliina	varapuheenjohtaja
Hernberg, Kaisa	
Hyttinen, Nuutti	
Kaleva, Atte	
Kivelä, Mai	
Lovén, Jape	
Modig, Silvia	poissa: § 344
Rantanen, Tuomas	
Rissanen, Laura	läsnä § 319-344 , poistui 17:13
Soininvaara, Osmo	
Enroth, Matti	varajäsen

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Stauffer, Jaakko	tekninen johtaja
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu- päällikkö
Manninen, Rikhard	yleiskaavapäällikkö
Patrikainen, Esko	vs. tonttipäällikkö
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	vs. yksikön päällikkö
Sulkko, Katja	hallintosihteeri
Ahonen, Pertti	it-asiantuntija
Aaltonen, Ilkka	vs. tiimipäällikkö
	asiantuntija
	läsnä § 326, 338
Kaalikoski, Mika	projektipäällikkö
	asiantuntija



12.06.2018

	Nahi, Anne	läsnä § 343 valvontalakimies asiantuntija
	Paavilainen, Leena	läsnä § 344 arkkitehti asiantuntija
	Pasanen, Teppo	läsnä § 336 liikenneinsinööri asiantuntija
	Pikkarainen, Hanna	läsnä § 343 tiimipäällikkö asiantuntija
	Silvo, Anton	läsnä § 336 liikenneinsinööri asiantuntija
	Haaparinne, Peter	läsnä § 343 tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 328
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 319-343 §
	Risto Rautava	344-346 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 319-346 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 319-346 §



12.06.2018

§	Asia	
319	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
320	Asia/2	Ilmoitusasiat
321	Asia/15	Fallkullan kiilan katusuunnitelmien hyväksyminen
322	Asia/16	Fallkullan kiilan puistot, puistosuunnitelmien hyväksyminen
323	Asia/17	Markkinatie 19, asemakaavan muuttaminen (nro 12523)
324	Asia/18	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Tattariharjun eritasoliittymän tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12480)
325	Asia/19	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Retkeiljänkatu 11-15 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12509)
326	Asia/20	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamisesta Puotilasta Lumo Kodit Oy:lle, vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittäminen ja osakkeiden myyminen (Vartiokylä, Puotilan ostoskeskus, tontit 45205/5 ja 6)
327	Asia/21	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi eräille kiinteistöille (Munkkiniemi, Toukola ja Katajanokka)
328	Asia/22	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maakaasuputken siirtämisen korvaamisesta Gasum Oy:lle
329	Asia/23	Tontin pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kympille liike- ja toimistotarkoitukseen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle osto-option lisäämisestä maanvuokrasopimukseen (Sörnäinen, tontti 10591/1)
330	Asia/24	Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
331	Asia/25	Hankintaoikaisuvaatimus ja hankinnan keskeyttäminen, Telakkarannan alueen urakoitsijan valinta
332	Asia/26	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Tattarisuo)
333	Asia/27	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Tattarisuo)
334	Asia/28	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla



12.06.2018

29.5.–6.6.2018 tekemien päätösten seuraaminen

- 335 Asia/3 Jätkäsaarenlaiturin liikennesuunnitelma
- 336 Asia/4 Meilahti, Töölöntullin kortteli 520 (Topeliuksenkatu 41a ja Töölöntullinkatu 4-6) asemakaavan muutosehdotus (nro 12515) ja sen asettaminen nähtäville
- 337 Asia/5 Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelma
- 338 Asia/6 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Puotinharjun Puhoksen ostoskeskuksen alueen varaamisesta NSF III Finland Advisory Oy:lle suunnittelua varten (Vartiokylä, Itäkeskus, tontti 45071/2)
- 339 Asia/7 Maankäyttösopimusten soveltamisohjeen tarkistaminen
- 340 Asia/8 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimuksesta ja esisopimuksesta Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2:n kanssa (akm nro 12374)
- 341 Asia/9 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Rantasen ym. valtuustoaloitteesta Malmin keskusta-alueen parantamiseksi
- 342 Asia/10 Östersundomin alueen rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen pidentäminen (nro 12522)
- 343 Asia/11 Mäkelänkadun liikennesuunnitelma välillä Hämeentie–Kumpulantie
- 344 Asia/12 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021
- 345 Asia/13 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten myymisestä uudisrakentamista varten (Kallio, Siltasaari, tontit 11306/8 ja 11307/7)
- 346 Asia/14 Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten



§ 319

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Mai Kivelän ja varatarkastajaksi jäsen Atte Kalevan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.06.2018

Asia/2

§ 320
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 321

Fallkullan kiilan katusuunnitelmien hyväksyminen

HEL 2018-004553 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat katusuunnitelmat:

- Suurmetsäntie välillä Tapanilankaari–Malminkaari nro 30884/1–2
- Pohjoisbaana välillä Sarmaltori–Smoltinkulku ja kevyen liikenteen väylä välillä Smoltinkulku–Suurmetsäntie, nro 30885/1
- Smoltinkulku nro 30886/1
- Smoltinkuja nro 30887/1
- Smoltinkaari nro 30888/1
- Jokipoikasenkaari nro 30889/1
- Joutsentie välillä Jäkälätie–Jokipoikasenkaari nro 30890/1
- Sarmaltori nro 30892/1
- LP-alue välillä Tapanilan asema–Jäkälätie nro 30893/1
- Jäkälätie välillä Jäkäläpolku–Tasankotie nro 30894/1
- Tasankotie välillä Sointutie–Malminkaari nro 30895/1
- Jokipoikasentie nro 30896/1
- Tapanilankaari välillä Tapulikaupungintie–Suurmetsäntie, raitit EV-alueella ja jalkakäytävä+pyörätie Veljestentien päässä, nro 30948/1

Lisäksi lautakunta päätti määrätä näiden katusuunnitelmien hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa rakennuttamispäällikön tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat enintään katusuunnitelman kustannusarvioiden yhteissummaan 6 194 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 15 kokouksen asiana nro 3.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Silja Hurskainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi



Liitteet

1	Suunnitelmaselostus nro 30884/1-2
2	Suunnitelmapiiirustus nro 30884/1
3	Suunnitelmapiiirustus nro 30884/2
4	Koostepiiirustus nro 30884/3
5	Suunnitelmaselostus nro 30885/1
6	Suunnitelmapiiirustus nro 30885/1
7	Suunnitelmaselostus nro 30886/1
8	Suunnitelmapiiirustus nro 30886/1
9	Suunnitelmaselostus nro 30887/1
10	Suunnitelmapiiirustus nro 30887/1
11	Suunnitelmaselostus nro 30888/1
12	Suunnitelmapiiirustus nro 30888/1
13	Suunnitelmaselostus nro 30889/1
14	Suunnitelmapiiirustus nro 30889/1
15	Suunnitelmaselostus nro 30890/1
16	Suunnitelmapiiirustus nro 30890/1
17	Suunnitelmaselostus nro 30892/1
18	Suunnitelmapiiirustus nro 30892/1
19	Suunnitelmaselostus nro 30893/1
20	Suunnitelmapiiirustus nro 30893/1
21	Suunnitelmaselostus nro 30894/1
22	Suunnitelmapiiirustus nro 30894/1
23	Suunnitelmaselostus nro 30895/1
24	Suunnitelmapiiirustus nro 30895/1
25	Suunnitelmaselostus nro 30896/1
26	Suunnitelmaselostus nro 30948/1
27	Suunnitelmapiiirustus nro 30948/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta peltoa. Osa kaduista on nykyisiä olemassa olevia katuja. Suunnitelmien lähtökohdana ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.3.2017, § 155 hyväksymä liikennesuunnitelma 6704-0. Katujen suunnittelun tavoitteena on parantaa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita sekä mahdollistaa alueen asemakaavan mukainen rakentaminen.

Suunnitelma

Suurmetsäntie välillä Tapanilankaari–Malminkaari nro 30884/1–2

Suurmetsäntie on nykyinen alueellinen pääkatu, jonka pohjoispuolella sijaitsee puistoaluetta ja eteläpuolelle rakentuu uusi Fallkullan kiilan asuinalue. Katusuunnitelmassa esitetyillä toimenpiteillä parannetaan pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita. Ajouradan eteläpuolelle rakennetaan uusi jalkakäytävä ja pyörätie, jotka erotetaan toisistaan maaliviivalla. Ajouradan pohjoispuolella nykyinen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie levennetään. Suurmetsäntien ajorata pysyy nykyisellään lukuun ottamatta Rukoushuoneentien liittymän ja Malminkaaren liittymän suojatie- ja saarekejärjestelyjä. Malminkaaren liittymän länsipuolelle rakennetaan uusi suojatie. Nykyiset katupuut säilytetään ja nykyisiä muita istutuksia parannetaan. Suurmetsäntien alikulkukäytävän kohdalle ajouradan ja raitin väliin rakennetaan molemmille puolin harmaat teräsbetoniset tukimuurit, jotta nykyistä leveämmän jalankulku- ja pyörätien rakentaminen sillan alle onnistuu.

Pohjoisbaana välillä Sarmatori–Smoltinkulku ja kevyen liikenteen väylä välillä Smoltinkulku–Suurmetsäntie, nro 30885/1

Pohjoisbaana on osa Helsingin kaupungin suunniteltua laadukkaiden pyöräteiden, eli baanojen, runkoverkkoa. Baana rakennetaan rautatiealueelle, radan itäpuolelle nykyisen raitin kohdalle. Tulevaisuudessa baana jatkuu etelään ja pohjoiseen baanatasoisena pyöräilyn laadukkäytävänä. Pohjoisbaana liittyy etelässä Sarmatoriin ja pohjoisessa Smoltinkulkuun, josta baana jatkuu edelleen Suurmetsäntien nykyisen alikulkusillan raitille.

Smoltinkulku nro 30886/1

Smoltinkulku on uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu tonttikatu, jolla huoltoliikenne tonteille on sallittu. Kadun itä- ja länsireunoille rakennetaan jalkakäytävät, keskelle erotuskaista ja sen länsipuolelle pyörätie. Jalkakäytävät ja pyörätie erotetaan toisistaan noppakiviraidoin. Kadun erotuskaistalle rakennetaan istutusalueita, joihin sijoitetaan lehtipuita, lehtipensasistutuksia ja perennoja. Istutusalueiden väliin tulee luonnon-



kivilaatoilla päällystettyjä kulkuyhteyksiä, jotka toimivat tarvittaessa myös pelastuslaitoksen puomitikasauton nostopaikkoina. Niille sijoitetaan myös istuskelupenkkejä.

Smoltinkuja nro 30887/1

Smoltinkuja on uusi tonttikatu, jonka eteläreunaan rakennetaan jalkakäytävä ja pohjoisreunaan pysäköintikaista ja jalkakäytävä. Kadun päähän rakennetaan kääntöpaikka. Erotuskaistat ja reuna-alueet kivetään noppakiveyksellä. Pysäköintipaikkojen väliin istutetaan lehtipuita.

Smoltinkaari nro 30888/1

Smoltinkaari on uusi tonttikatu, jonka alkuosalla on autoliikennettä Jäkälätien ja Smoltinkujan välisellä osuudella. Katuosuuden itäreunaan rakennetaan jalkakäytävä ja länsireunaan pysäköintikaista ja jalkakäytävä erotusalueineen. Smoltinkujan ja Smoltinkulun välille kadun itäreunalle rakennetaan yhdistetty jalan-kulku- ja pyörätie ja länsireunalle jalkakäytävä. Katuvälillä Smoltinkuja–Smoltinkulku on sallittu vain jalan-kulku ja pyöräily, joita rytmitetään poikittaisilla luonnonkivilaatoituksilla. Kadun erotuskaistalle rakennetaan reunatuilla rajattuja istutusalueita, joihin sijoitetaan lehtipuita ja pensasistutuksia. Istutusalueiden väliin tulee luonnonkivilaatoilla päällystettyjä kulkuyhteyksiä, joille sijoitetaan istuskelupenkkejä.

Jokipoikasenkaari nro 30889/1

Jokipoikasenkaari on uusi tonttikatu, jonka eteläreunaan rakennetaan jalkakäytävä ja pohjoisreunaan pysäköintikaista sekä jalkakäytävä. Pysäköintipaikkojen väliin istutetaan lehtipuita. Kadun päässä on kääntöpaikka, josta on jalankulku- ja pyörätieyhteys Smoltinkululle ja Smoltinkaarelle.

Joutsentie välillä Jäkälätie–Jokipoikasenkaari nro 30890/1

Joutsentie on nykyinen alueellinen tonttikatu, jonka kaakkoispuolella on jalkakäytävä. Sen luoteisreunalle rakennetaan uusi jalkakäytävä. Muutoin kadun liikennetekniset ratkaisut ja mitat pysyvät nykyisellään.

Sammaltori nro 30892/1

Sammaltori on uusi torialue Tapanilan rautatieaseman jalankulkukäytävän ja Jäkälätien välissä. Torilla autoliikenne ei ole sallittua huoltoajoa lukuun ottamatta. Torin pohjoiskulmaan rakennetaan pyöräpysäköintialue ja torin läpi pyörätie. Muilta osin koko tori on osoitettu jalankululle. Torin keskelle istutetaan lehtipuita, joiden alle tulee sora- ja perenna-alueita. Torille sijoitetaan myös penkkejä ja istuinkiviä. Torin pintamater-



riaali on luonnonkivilaattaa lukuun ottamatta asfaltoitua pyörätietä ja pyöräpysäköintialuetta.

LP-alue välillä Tapanilan asema–Jäkälätie nro 30893/1

LP-alue on uusi pysäköintialue, joka korvaa osittain nykyisen Tapanilan aseman ja Jäkälätien välistä poistuvan pysäköintialueen. Pysäköintialueen muotoilussa on huomioitu, että se tulee todennäköisesti muuttumaan tulevaisuudessa linja-autojen kääntöpaikaksi. Alueella on 27 henkilöautojen ja 3 kuorma-autojen pysäköintipaikkaa. Alueen itäkulmaan istutetaan yksi lehtipuu ja lehtipensasta. LP-alueelle asennetaan reunakivet.

Jäkälätie välillä Jäkäläpolku–Tasankotie nro 30894/1

Jäkälätie on nykyinen paikallinen kokoojakuu, jonka järjestelyt muuttuvat asemakaavan tarpeista johtuen. Ajouradan eteläreunaan rakennetaan jalkakäytävä. Kadun pohjoisreunaan rakennetaan pysäköintikaista ja jalkakäytävä. Sammalatorin ja Joutsenpuiston kohdille rakennetaan keskisaarekkeelliset suojatiet ja pyörätien jatkeet. Pysäköintipaikkojen väliin istutetaan lehtipuita. Joutsenpuiston kohdan keskisaarekkeeseen istutetaan perennaa ja 2 lehtipuuta. Jalankulun ja pyöräilyn ohjaavina raitoina käytetään 2–3 kiven harmaita noppakiviraitoja.

Tasankotie välillä Sointutie–Malminkaari nro 30895/1

Tasankotie on nykyinen paikallinen kokoojakuu. Nykytilanteessa molemmin puolin katu on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, jotka tällä suunnitelmalla muutetaan erotelluksi jalankulku- ja pyörätieksi. Pyöräteistä tulee yksisuuntaiset. Muilta osin kadun poikkileikkausmitat pysyvät nykyisellään. Malminkaaren liittymän keskisaarekettä suurennetaan, jolloin liittymästä tulee autoilijalle jäsennellympi ja jalankulkijoille turvallisempi. Sointutien liittymässä pyörätie ja jalkakäytävä toteutetaan ylijatkettuina, jolloin suojatie poistuu liittymästä. Esitetyillä toimenpiteillä on tarkoitus parantaa erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden, mutta myös autoilijoiden liikenneturvallisuutta.

Jokipoikasentie nro 30896/1

Jokipoikasentie on uusi tonttikatu. Ajouradan molemmin puolin rakennetaan jalkakäytävät ja päähän kääntöpaikka. Kääntöpaikka–Suurmet-säntie välille rakennetaan yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä rajataan noppakiviriveillä. Erotuskaistalle istutetaan kaksi lehtipuuta ja se nurmetetaan.

Longinojan uoman siirto asemakaavan mukaiselle paikalle on huomioitu suunnittelussa.



Tapanilankaari välillä Tapulikaupungintie–Suurmetsäntie, raitit EV-alueella ja jalkakäytävä+pyörätie Veljestentien päässä, nro 30948/1

Tapanilankaari on nykyinen alueellinen pääkatu. Eteläpuolen ajorataa kavennetaan 7 metristä 4 metriin siirtämällä toisen kaistan alkua lähemmäs Suurmetsäntien alikulkukäytävää. Pohjoinen ajorata pysyy nykyisellään. Ajoradan eteläpuolelle rakennetaan uusi jalkakäytävä ja pyörätie, jotka erotetaan toisistaan maaliviivalla. Ajoradan pohjoispuolella nykyinen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie levennetään. Tapanilankaaren ja Tapulikaupungintien kiertoliittymän suojatiet ja pyörätien jatkeet muutetaan nykyisten suunnitteluohjeiden mukaisiksi.

Suurmetsäntien alikulkukäytävän kohdalle ajoradan ja raitin väliin rakennetaan molemmille puolin harmaat teräsbetoniset tukimuurit, jotta nykyistä leveämmän jalankulku- ja pyörätien rakentaminen sillan alle onnistuu. Tukimuurit ulottuvat myös Tapanilankaaren puolelle. Suurmetsäntie alikulkusillan kohdalla raittien tasausta lasketaan siten, että alikulkukorkeudeksi tulee 3,2 metriä.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevista suunnitelmaselostuksista.

Katusuunnitelmat täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 41 §:ssä säädetyt edellytykset. Kadut sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia Cloud Oy. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Pääpyörätieverkon osuuden sijoittaminen rata-alueelle on tehty yhteistyössä Liikenneviraston kanssa. Sijoittamisesta laaditaan myös erillinen sopimus ennen rakentamisen käynnistymistä.



12.06.2018

Katusuunnitelmaluonnokset olivat esillä kaupunkiympäristön info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 12.–25.2.2018 välisen ajan.

Katusuunnitelmat olivat nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti 2.–16.5.2018 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille sekä Tapanila-, Tapulikaupunki- ja Puistola-seuroille.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n 1. momentin perusteella osallisilla on oikeus tehdä muistutus katusuunnitelmaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Suunnitelmista ei tehty muistutuksia.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 6 194 000 euroa, keskimäärin 105 euroa/m² (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat jakuittain seuraavasti:

	euroa (alv. 0 %)
Suurmetsäntie	1 130 700
Pohjoisbaana	308 200
Smoltinkulku	644 800
Smoltinkuja	356 100
Smoltinkaari	423 700
Jokipoikasenkaari	600 500
Joutsentie	169 300
Sammaltori	495 600
LP-alue	205 900
Jäkälätie	1 306 000
Tasankotie	53 200
Jokipoikasentie	193 600
Tapanilankaari	306 700
yhteensä	6 194 000

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 192 000 euroa (alv. 0 %) ja ne kasvavat nykyisestä 77 000 euroa (alv. 0 %).

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2019 alkaen.



12.06.2018

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 01 Uudisrakentaminen.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84-86 §, 62 §, 202 §, 190 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Silja Hurskainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 30884/1-2
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 30884/1
- 3 Suunnitelmapiiustus nro 30884/2
- 4 Koostepiiustus nro 30884/3
- 5 Suunnitelmaselostus nro 30885/1
- 6 Suunnitelmapiiustus nro 30885/1
- 7 Suunnitelmaselostus nro 30886/1
- 8 Suunnitelmapiiustus nro 30886/1
- 9 Suunnitelmaselostus nro 30887/1
- 10 Suunnitelmapiiustus nro 30887/1
- 11 Suunnitelmaselostus nro 30888/1
- 12 Suunnitelmapiiustus nro 30888/1
- 13 Suunnitelmaselostus nro 30889/1
- 14 Suunnitelmapiiustus nro 30889/1
- 15 Suunnitelmaselostus nro 30890/1
- 16 Suunnitelmapiiustus nro 30890/1
- 17 Suunnitelmaselostus nro 30892/1
- 18 Suunnitelmapiiustus nro 30892/1
- 19 Suunnitelmaselostus nro 30893/1
- 20 Suunnitelmapiiustus nro 30893/1
- 21 Suunnitelmaselostus nro 30894/1
- 22 Suunnitelmapiiustus nro 30894/1
- 23 Suunnitelmaselostus nro 30895/1
- 24 Suunnitelmapiiustus nro 30895/1
- 25 Suunnitelmaselostus nro 30896/1
- 26 Suunnitelmaselostus nro 30948/1
- 27 Suunnitelmapiiustus nro 30948/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet



12.06.2018

Asia/15

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut, Grundström Irmeli
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Stenfors Piia

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alvno

FI02012566



§ 322

Fallkullan kiilan puistot, puistosuunnitelmien hyväksyminen

HEL 2018-005238 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat puistosuunnitelmat:

- Lähivirkistysalue Smoltinkulku–Suurmetsäntie nro VIO 5922/1
- Joutsenpuisto nro VIO 5923/1
- Lähivirkistysalue Jokipoikasentie–Malminkaari nro VIO 5924/1
- Lähivirkistysalue Sammaltori–Smoltinkuja nro VIO 5925/1

Lisäksi lautakunta päätti määrätä näiden puistosuunnitelmien hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa rakennuttamispäällikön tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat enintään puistosuunnitelmien kustannusarvioiden yhteissummaan 1 444 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 16 kokouksen asiana nro 4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38955
petri.arponen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nrot VIO 5922/1, 5923/1, 5924/1, 5925/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5922/1
- 3 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5923/1
- 4 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5924/1
- 5 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5925/1
- 6 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen



Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Joutsenpuisto, Smoltinkulku–Suurmetsäntie sekä Sammaltori–Smoltinkulku väliset lähivirkistysalueet sijaitsevat Tapaninkylän (39.) kaupunginosassa ja Jokipoikasentie–Malminkaari välinen lähivirkistysalue Malmmin (38.) kaupunginosassa.

Joutsenpuiston (VP) pinta-ala on 3 222 m² ja lähivirkistysalueiden (VL) yhteenlaskettu pinta-ala 15 899 m².

Fallkullan kiilan asemakaava-alue rajoittuu päärataan, Suurmetsäntiehen sekä Fallkullan 2000-luvun kerrostaloalueeseen sekä Itä-Tapanilan vanhempaan, 1960-1980-luvuilla rakennettuun kerrostaloalueeseen. Nykytilassa kaava-alue on rakentamatonta tasaista vanhaa peltoa, jossa on kulkureittejä ja avo-ojia. Osa vanhoista pelloista on metsittynyt. Alueen läpi virtaa yksi Helsingin suurimmista puroista, Longinoja.

Joutsenpuisto on alueen keskelle sijoittuva puistoalue, joka liittyy alueen keskeiseen jalankululle ja pyöräilylle varattuun kulkureittiin. Joutsenpuisto rajautuu eteläreunaltaan katualueisiin ja pohjoisreunaltaan kerrostalotontteihin. Puiston viheryhteys liittyy Jokipoikasentien–Malminkaaren lähivirkistysalueeseen. Nykyinen Longinojan uoma siirretään virtaamaan Jokipoikasentien–Malminkaaren puiston läpi. Uoman siirron tavoitteeksi on asetettu Longinojan luontoarvojen ja taimenkanan elinolosuhteiden turvaaminen. Puistoon on esitetty purouoman laajentumaa, jossa hulevesiä viivytetään ja puhdistetaan.

Lähivirkistysalueet sijoittuvat jalankulku- ja pyöräilyreiteille sekä Longinojan uoman alueelle. Longinojan linjauksen siirto asuinrakenta-



misen tieltä on esitetty Jokipoikasentien–Malminkaaren väliselle lähivirkistysalueelle.

Suunnitelma

Lähivirkistysalue Smoltinkulku–Suurmetsäntie nro VIO 5922/1

Alueella risteävät tärkeät pyöräilyn ja jalankulun reitit radan varren suuntaiselta baanalta Smoltinkululle ja Suurmetsäntielle päin. Oleva metsikkö säilytetään mahdollisimman metsäisenä ja sitä täydennetään puuistutuksilla. Smoltinkulkuun liittyvällä osuudella jatketaan Smoltinkulun pensas- ja perennaistutuksia.

Joutsenpuisto nro VIO 5923/1

Smoltinkulun asfaltoitu pyörä- ja jalankulku yhteys jatkuu puiston läpi etelään. Siirrettävän Longinojan uoman lisäksi puistoon rakennetaan uoman laajentava allas. Uoma muotoillaan ja maisemoidaan kiviryhmillä, varjostavalla puustolla ja niittykasvustolla. Uoman luonnonmukaisella rakentamisella pyritään parantamaan taimenen elinolosuhteita uomassa. Altaan puhdistuskapasiteetin parantamiseksi altaan reunoille istutetaan vettä puhdistavaa kosteikkokasvillisuutta. Puistoon sijoitetaan pieni istuskelupaikka. Puiston rakennusten puoleiselle reunalle istutetaan havupuita ja kukkivia pikkupuita sekä pensaita.

Lähivirkistysalue Jokipoikasentie–Malminkaari nro VIO 5924/1

Alue muodostaa Joutsenpuistosta itään päin tärkeän ekologisen yhteyden. Alueelle siirrettävä Longinojan uoma rakennetaan luonnonmukaiseksi. Uoman reunoille istutetaan varjostavaa puustoa kalojen ja muun eliöstön elinolojen turvaamiseksi.

Lähivirkistysalue Sammaltori–Smoltinkuja nro VIO 5925/1

Lähivirkistysalue on kapea kaistale radan suuntaisen baanin ja uuden paikoitustalon välissä. Alueelle maisemoidaan runsailla, kookkailla havu- ja lehtipensasistutuksilla. Radan läheisyyteen ei turvallisuussyistä istuteta korkeiksi kasvavia puita.

Kaikki puistoon sekä lähivirkistysalueille suunnitellut talvikunnossapidettävät jalankulku ja pyöräilyreitit ovat asfaltoituja. Raittien varrelle sijoitetaan penkkejä ja jäteastioita.

Vuorovaikutus

Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä kaupunkiympäristön info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 12.–25.2.2018 välisen ajan. Suunnitelmaluonnoksista ei saatu palautetta.



Alueen suunnittelusta pidettiin keskustelutilaisuus ELY-keskuksen, Luonnonvarakeskuksen ja Longinojan aktiivien kanssa. Saadut palautteet ja neuvot huomioitiin suunnittelussa.

Vuorovaikutusmuistio on liitteenä 6.

Kustannukset ja aikataulu

Puistosuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 1 444 000 euroa, keskimäärin 99 euroa/m² (alv. 0%). Kustannukset jakautuvat puistoittain seuraavasti:

	euroa (alv. 0 %)
Lähivirkistysalue Smoltinkulku–Suurmetsäntie	206 000
Joutsenpuisto	297 000
Lähivirkistysalue Jokipoikasentie–Malminkaari	857 000
Lähivirkistysalue Sammaltori–Smoltinkuja	84 000
yhteensä	1 444 000

Puistojen vuotuinen laskennallinen ylläpitokustannus on noin 7 500 euroa (alv. 0 %). Puistojen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2019 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 01 Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84-86 §, 62 §, 202 §, 190 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38955
petri.arponen(a)hel.fi

Liitteet

1	Suunnitelmaselostus nrot VIO 5922/1, 5923/1, 5924/1, 5925/1
2	Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5922/1
3	Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5923/1
4	Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5924/1
5	Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5925/1



12.06.2018

Asia/16

6 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut, Stenfors Piia



§ 323

Markkinatie 19, asemakaavan muuttaminen (nro 12523)

HEL 2016-011056 T 10 03 03

Hankennumero 0742_54

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 12.6.2018 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12523 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi) korttelin 38181 tonttia 6.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** yhteensä 4 000 euroa.

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

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 17 kokouksen asiana nro 5.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Nynäs-Lundqvist, asemakaavateknikko, puhelin: 310 37298
nina.nynas(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Anni Tirri, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi



12.06.2018

Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255
hanna-mari.tuominen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12523 kartta, päivätty 12.6.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12523 selostus, päivätty 12.6.2018, päivitetty Kylk:n 12.6.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Viitesuunnitelma
- 6 Kuvaliite suojelukohteesta
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.4.2018, täydennetty 12.6.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakijat

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 8
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan



Helen Sähköverkko Oy

muuttaminen
Liite 8
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-
sianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Markkinatie 19:ssä sijaitsevaa pientalo-tonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelun sekä uusien erillispientalojen (4 kpl) rakentamisen.

Tavoitteena on suojella tontilla sijaitseva asuinrakennus Villa Oksanen sr-2-merkinnällä (rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus). Suojeltavan rakennuksen kerrosalaksi on merkitty 335 k-m², joka vastaa rakennuksen nykyistä kerrosalaa.

Alueen eteläreunaan kadun varteen on suunniteltu kolme kaksikerrok-sista pientaloa sekä niiden lisäksi yksi yksikerroksinen pientalo tontin koillisnurkkaan. Asemakaavan määräyksillä on pyritty sopeuttamaan uudisrakentaminen tontilla olevaan funkshuvilaan sekä puistomaiseen ympäristöön.

Tontin luoteiskulmaukseen on sijoitettu yksikerroksisen talousraken-nuksen rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala on 850 k-m², josta uutta asunto-kerrosalaa on 490 k-m², joka vastaa likimäärin tehokkuuslukua e=0,30.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-mista. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Hel-singin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Tontti sijaitsee Malmin keskustan läheisyydessä Markkinatien päässä. Se rajoittuu länsirajaltaan vehreään Malmin kirkkopuistoon, muualta sitä ympäröivät matalahkot kerrostalot. Tontilla on vuonna 1941 valmistunut pientalo.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1980. Kaavan mukaan alue on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta. Tontilla sijaitsevalle rakennukselle on merkitty kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus 360 k-m².

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on hakemuksen mukainen ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja 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
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Kaupunginmuseon kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui suojeltavaan rakennukseen sekä uudisrakennusten sopeuttamiseen tontille. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa oleva rakennus suojellaan sr-2-merkinnällä ja uudisrakennusten kokoa ja ulkonäköä ohjataan asemakaavamääräyksillä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4.–28.5.2018



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. Lausunnossa esitetty huomautus kohdistui tontin pihalueeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

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

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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



12.06.2018

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Nynäs-Lundqvist, asemakaavateknikko, puhelin: 310 37298
nina.nynas(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Anni Tirri, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi
Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255
hanna-mari.tuominen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12523 kartta, päivätty 12.6.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12523 selostus, päivätty 12.6.2018
- 5 Viitesuunnitelma
- 6 Kuvaliite suojelukohteesta
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.4.2018, täydennetty 12.6.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

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



12.06.2018

Asia/17

	sianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 8 Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedok- sianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8 Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedok- sianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Helen Oy	
Helen Sähköverkko Oy	

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hakola (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.4.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.10.2017

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.8.2017



§ 324

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Tattariharjun eritasoliittymän tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12480)

HEL 2016-009691 T 10 03 03

Hankennumero 4844_3 4844_11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.11.2017 päivätyn ja 12.6.2018 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12480 hyväksymistä. Asemakaava koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Tattariharju) liikenne- ja suojaviheraluetta, 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) liikenne- ja suojaviheraluetta, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) liikenne-, erityis- ja suojaviheraluetta sekä kaupunginosan rajaa ja asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Tattariharju) korttelin 38171 tontteja 28, 29 ja 30 sekä liikenne-, katu-, puisto- ja virkistysaluetta, 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) liikennealuetta, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) korttelin 47046 tonttia 37, korttelin 47098 tonttia 5, korttelia 47099 sekä katu- ja liikennealuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 18 kokouksen asiana nro 6.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



12.06.2018

Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12480 kartta, päivätty 21.11.2017, muutettu 12.6.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12480 selostus, päivätty 21.11.2017, muutettu 12.6.2018, päivitetty Kylk:n 12.6.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6772)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017, täydennetty 12.6.2018
- 9 Ote Valtatie 4 Lahdenväylän Tattarisillan eritasoliittymän aluevaraus-suunnitelmasta suunnitelmakartta, osa 1 (12.6.2018)
- 10 Ote Valtatie 4 Lahdenväylän Tattarisillan eritasoliittymän aluevaraus-suunnitelmasta suunnitelmakartta, osa 2 (12.6.2018)
- 11 Ote Valtatie 4 Lahdenväylän Tattarisillan eritasoliittymän aluevaraus-suunnitelmasta suunnitelmakartta, osa 3 (12.6.2018)
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee alueita Lahdenväylällä ja Porvoonväylällä Kehä 1:n liittymästä koilliseen sekä alueita Tattariharjun ja Kivikon teollisuusalueilla.

Asemakaava mahdollistaa uuden eritasoliittymän Lahdenväylälle sekä Tattariharjun ja Kivikon teollisuusalueiden välisen kadun rakentamisen, mikä parantaa alueen saavutettavuutta merkittävästi. Samanaikaisesti kaavoituksen kanssa väylille laadittiin aluevaraussuunnitelma tieosuiden toimivuuden parantamiseksi. Tiealue on asemakaavassa rajattu aluevaraussuunnitelman mukaiseksi.

Jatkosuunnittelussa Tattarisillan nimeksi on muutettu Ilmasilta ja Tattarisillantien nimeksi Ilmasillantie. Kaavahankkeen nimi on säilytetty ennallaan.

Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon julkisen liikenteen, pyöräilyn ja autoilun yhteystarpeet Malmin lentokentän alueelle. Ilmasillan poikki on suunnitteilla säteittäinen pikaraitiotieyhteys Helsingin keskustasta ja poikittainen runkolinja Jokeri 2 Vuosaaresta Myyrmäkeen. Alueelle suunnitellaan pyöräily-yhteydet osaksi baanaverkkoa. Puistosilta Kivikon ulkoilupuistosta muodostaa uuden jalankulku- ja pyöräilyreitit Malmin ja Kivikon välille ja tukee alueen ekologisia yhteyksiä. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6772), jossa esitetään toiminnot Ilmasillantielle ja Kivikonlaidalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että liikenneyhteydet ja alueen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla paranevat merkittävästi. Lahdenväylän muodostama estevaikutus kaupunkirakenteessa pienenee.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Malmin lentokentän alueen kaavarungon (Kslk 1.12.2015, muutettu 29.11.2016) jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuuotosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueen maisemaa hallitsevat suurimittakaavaiset moottoritiet Lahdenväylä ja Porvoonväylä. Niiden reuna-alueet ovat pääsääntöisesti metsäistä maantien suojavyöhykettä. Maantiealueen sivuilla sijaitsevat osin rakentamattomat Tattariharjun ja Kivikon teollisuusalueet. Il-



masillantien linjauksen kohdalla teollisuustonttien välissä on metsäinen ja kallioinen puistoalue, jossa sijaitsee Tattariharjun maanalaiset hiekkasiilot. Väylien risteysalueella sijaitsee ensimmäisen maailmansodan linnoituslaitteita. Suunnittelualueen pohjoisosa on Tattarisuon pohjavesialuetta

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964-2009. Asemakaavoissa alue on merkitty teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi, liikennealueeksi sekä katu- ja puistoalueeksi. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta.

Tiealueet ovat suurimmalta osin valtion omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa loput kaava-alueesta. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa seuraavasti

Johtosiirrot (Kivikonlaita)	1,5 milj. euroa
Hiekkasiilojen edellyttämät muutokset	1–2 milj. euroa
Tattarisillan eritasoliittymä ja Tattarisillantie	30 milj. euroa
Malmin puistosilta	11 milj. euroa
Kivikonlaita	3,5 milj. euroa
Yhteensä	45 – 50 milj. euroa

Asemakaava liittyy Lahdenväylän osalta käynnissä olevaan Lahdenväylän parannustoimenpiteiden suunnitteluun. Laaditussa aluevaraus-suunnitelmassa on arvioitu edellä esitettyjen lisäksi kustannuksia Lahdenväylä, Porvoonväylän ja Kehä I osalta yhteensä noin 43 miljoonaa euroa. Kustannusten jako tien pitäjän ja kaupungin kesken ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.12.2017–29.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 21.11.2017 ja lautakunta päätti 28.11.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavamuutoksen vaikutuksiin naapurissa sijaitsevan tontin käytettävyyteen ja pysäköintimahdollisuuksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueella oleviin teknisiin verkostoihin ja järjestelmiin, pohjavesialueeseen



ja sen suojaukseen, liito-oravien huomioimiseen, ensimmäisen maailmansodan aikaisien yhdysteiden merkitsemiseen, katujärjestelyihin, meluntorjuntaan ja kaupan mitoittamista ohjaaviin määräyksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

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.

Kaavaehdotukseen tehtiin 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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12480 kartta, päivätty 21.11.2017, muutettu 12.6.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12480 selostus, päivätty 21.11.2017, muutettu 12.6.2018
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6772)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017, täydennetty 12.6.2018
- 9 Ote Valtatie 4 Lahdenväylän Tattarisillan eritasoliittymän aluevaraus-suunnitelmasta suunnitelmakartta, osa 1 (12.6.2018)
- 10 Ote Valtatie 4 Lahdenväylän Tattarisillan eritasoliittymän aluevaraus-suunnitelmasta suunnitelmakartta, osa 2 (12.6.2018)
- 11 Ote Valtatie 4 Lahdenväylän Tattarisillan eritasoliittymän aluevaraus-suunnitelmasta suunnitelmakartta, osa 3 (12.6.2018)
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén



§ 325

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Retkeilijänkatu 11-15 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12509)

HEL 2017-001092 T 10 03 03

Hankennumero 0604_6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.6.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54010 tontteja 1 ja 3 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näytelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Avaratalo: 6 500 euroa

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 19 kokouksen asiana nro 7.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi

Tuomas Vanne, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37429



12.06.2018

tuomas.vanne(a)hel.fi

Johanna livonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaperä, puhelin: 310 37388

pekka.leivo(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja värinä, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 kartta, päivätty 12.6.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 selostus, päivätty 12.6.2018, päivitetty Kyl:n 12.6.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 12.6.2018
- 6 Näkymäkuvat (Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 8.5.2018)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.3.2018, täydennetty 12.6.2018
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 54010 osoitteessa Retkeilijänkatu 11-15. Tavoitteena on pääosin tyhjillään olevan toimitilarakennuksen muuttaminen opiskelija-asuntolaksi ja toimistotalon pysäköintialueena toimineen rakentamattoman tontin osan muuttaminen asuinkerrostalotonteiksi.

Kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena tavoitteena on Retkeilijänkadun itäpään kehittäminen rajatuksi ja viimeistellyksi kaupunkikaduksi, jolle liike- ja yhteistilat sekä rakennusten sisäänkäynnit avautuvat. Uusien rakennusten korkeus vaihtelee kuudesta kahdeksaan kerrokseen. Alueelle suunniteltu opiskelija-asuntola on kehittyvä kerrostalo -hanke.

Suunnittelualan pinta-ala on 5 438 m². Kaavaratkaisussa alueen kokonaiskerrosala on 9 860 k-m², jonka lisäksi tulee rakentaa liiketiloja 380 k-m². Alueelle arvioidaan tulevan noin 220 uutta asukasta. Kaavaratkaisun korttelitehokkuus on 2,4.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Retkeilijänkadun viimeinen rakentamaton tontti rakentuu, ja Rastilan kaupunkirakenne tiivistyy metroaseman tuntumassa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 varata tontin 54010/3 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Rastilan metroaseman tuntumassa. Retkeilijänkadun ja Vuoraitin välinen vyöhyke on alun perin kaavoitettu työpaikka-alueeksi, mutta työpaikkatonttien vähäisestä kysynnästä johtuen alueen tontteja on muutettu asumiseen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008.

Olemassa olevan toimitilarakennuksen tontti 54010/1 on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa tontin 54010/3 sekä katualueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat metrosta tulevaan meluun, sen vaikutuksiin asuinrakentamisessa ja siihen, ettei rakentamisen aikana aiheuteta vaaraa liikenteelle. Täydennysrakentaminen metroaseman välittömään läheisyyteen ja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukee HSL:n liikennejärjestelmäsuunnitelman (2015) tavoitteita. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä melua koskevien asemakaavamääräysten sekä laadittujen liikenne-, ääri- ja runkomeluserelvien kautta.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Vuosaaren työpaikkaomavaraisuuden vähenemiseen ja toimintojen yksipuolistumiseen, Rastilan vuokra-asuntojen suureen määrään ja vuokratalojen asukkaiden aiheuttamiin häiriöihin, AM-ohjelman (Kotikaupunkina Helsinki, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016) toteutumiseen sekä uuden yleiskaavan lähikeskustamerkin (C3) mukaisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostaloihin on lisätty liiketilaa maantasokerroksiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.4.–2.5.2018

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 ei esitetty huomautuksia kaavaehdotuksen sisällöstä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Tuomas Vanne, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37429
tuomas.vanne(a)hel.fi
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaperä, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja värinä, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi



Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 kartta, päivätty 12.6.2018
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12509 selostus, päivätty 12.6.2018
5	Havainnekuva 12.6.2018
6	Näkymäkuvat (Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 8.5.2018)
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 23.3.2018, täydennetty 12.6.2018
10	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipiteet
---	-------------

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



§ 326

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamisesta Puotilasta Lumo Kodit Oy:lle, vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittäminen ja osakkeiden myyminen (Vartiokylä, Puotilan ostoskeskus, tontit 45205/5 ja 6)

HEL 2018-006173 T 10 01 01 00

Klaavuntie 11-13/Rusthollarintie 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 20 kokouksen asiana nro 8.

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

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Lumo Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) perustettavan yhtiön lukuun alueen seuraavin ehdoin:



1

Varausalue on Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liiketontti (KL) 45205/5 ja pysäköintitontti (LPA) 45205/6. Kiinteistötunnukset ovat 91-45-205-5 ja 91-45-205-6. Varausaluekartta on liitteessä nro 1.

2

Varaus on voimassa asuin-liikekeskushankkeen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

3

Kohteen suunniteltavasta asuinrakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona. Varauksensaaja voi hankkia kumppanin välimuodon tuotannon toteuttamiseen.

Hankkeen asuinrakennusoikeudesta noin 70 % (vähintään 6500 k-m²) voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteuttavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Varausalueelle on suunniteltava ja toteutettava alueen palveluiden säilymisen turvaava määrä liiketilaa.

4

Varauksensaajan on pyrittävä tekemään varausaikana tai sitä ennen tontin nykyisenä vuokralaisena toimivan Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkaiden kanssa esisopimukset osakkeiden hankkimiseksi.

Kaupunki ja varauksensaaja allekirjoittavat varausaikana kaupungin omistamien osakkeiden myyntiä koskevan esisopimuksen (esitys C).

5

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että varausalueen pysäköintitonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään ja tontilla oleva pysäköintilaitos puretaan. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Maaperän puhdistamisessa noudatetaan Puotilan Ostoskeskus Oy:lle vuokratun tontin osalta maanvuokrasopimuksen ehtoja.

6

Hankkeen on suunniteltava ja toteutettava varausalueelle tällä hetkellä



pysäköintitontilla sijaitsevat noin 60 autopaikkaa. Kaupunki korvaa autopaikkojen toteutuskustannuksen myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla.

7

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyös-sä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

8

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

9

Lisäksi on noudatettava seuraavia yleisiä varausehtoja:

a) Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä nro 2 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

b) Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

c) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla



on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

d) Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

e) Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaika.

(A1145-904R)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liitekarttaan nro 1 merkitystä alueesta muodostettavien tonttien vuokraamista tai myymistä myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

2

Asuinrakennusoikeuden vuosivuokra tai myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pis-



telukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa (nykyarvo noin 603 euroa/k-m², 4/2018, ind. 1944).

Liikerakennusoikeuden vuosivuokra tai myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa (nykyarvo noin 467 euroa/k-m², 4/2018, ind. 1944).

Tulevaan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

3

Välimuodon asuntotuotannon tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Vuokrasta voidaan myöntää määräaikainen alennus asuntotontit-tiimin tiimpäällikön päätöksellä.

4

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainittujen suunniteltavien tonttien kiinteistökaupat liitteenä nro 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat vuokraus- ja myyntiperusteet.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päättää tehdä Lumo Kodit Oy:n (Y-tunnus 2336408-5) kanssa esisopimuksen osoitteessa Klaavuntie 11, 00910 Helsinki, sijaitsevan Puotilan Ostoskeskus Oy:n -nimisen yhtiön osakkeiden nrot 157-175, 176-204 ja 205-232 (osakkeiden lukumäärä yhteensä 76 kpl) myymisestä, jotka yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuttavat hallitsemaan liiketiloja nrot 5, 6 ja 8, pinta-alaltaan yhteensä noin 384 neliometriä, 310 100 euron velattomasta myyntihinnasta. Muutoin noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Velkaosuus tarkentuu kaupantekoon mennessä.

2

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 4 olevaa esisopimusluonnosta.



Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan osakkeista.

Tiivistelmä

Puotilan Ostoskeskus Oy:n maanvuokrasopimus on päättymässä 31.12.2020. Ostoskeskus on aktiivisesti etsinyt uutta omistajaa yhtiölle. Lumo Kodit Oy on tehnyt esisopimukset jo lähes kaikkien yhtiön osakkeiden hankkimiseksi. Alueelle esitetään suunnitteluvarausta asuin-liikakeskushankkeen suunnittelua varten. Lisäksi esitetään tonttien hintojen vahvistamista ja kaupungin omistamien ostoskeskusyhtiön osakkeiden myymistä.

Toteutuessaan hanke säilyttää hyvät lähipalvelut alueella ja mahdollistaa yli 10 000 k-m²:n asuinrakentamisen alueelle.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Puotilan Ostoskeskus Oy:n maanvuokrasopimus on päättymässä 31.12.2020. Yhtiö on neuvotellut kaupungin kanssa tontin kehittämistä jo vuosien ajan. Alueen asukasilloissa on keskusteltu ostoskeskusten uudistamisesta ja asukkaiden suhtautuminen hankkeeseen on ollut myönteistä ja jopa kannustavaa.

Kojamo Oyj:n tytäryhtiö Lumo Kodit Oy on neuvotellut useiden osakkaiden osakkeiden hankkimisesta. Neuvottelut ovat edenneet positiivisesti. Yhteistyössä kaupungin kanssa tehtyjen alustavien suunnitelmien mukaan katsottiin tarpeelliseksi ottaa viereinen pysäköintitontti mukaan suunnittelualueeseen.

Asemakaavatilanne

Asemakaavamuutos nro 10691 on tullut voimaan 28.1.2001. Alueelle on tarkoitus tehdä varauspäätöksen jälkeen asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa riittävän palvelutarjonnan ja asuinrakentamisen toteuttamisen. Tuleva asemakaavaratkaisun lähtökohtana on nykyisten rakennusten purkua ja maanalainen pysäköinti. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle olisi mahdollista suunnitella noin 13 000 k-m² rakentamista, josta liiketilaa olisi noin 1500 k-m².

Tontin varaus

Tontin varaamista Lumo Kodit Oy:lle esitetään 31.12.2020 saakka päätösesityksen ehdoin.



Tonttien arvonmääritys

Vuokraus- ja myyntihinnan määrittämisessä on käytetty apuna ulkopuolisen tahon tekemää kiinteistöarviolausuntoa. Asuinrakennusoikeuden hinnaksi esitetään noin 603 €/k-m² ja liikerakennusoikeuden 467 €/k-m². Lisäksi tontin hinnassa huomioidaan pysäköintitontilta siirrettävien autopaikkojen toteutuskustannukset myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla.

Mahdollinen maanvuokrasopimus ehdotetaan tehtäväksi 31.12.2080 saakka, mutta vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tulevat tontit luovutettaisiin ensisijaisesti myymällä.

Osakkeiden myynti

Helsingin kaupunki omistaa Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkeita yhteensä 76 kpl, jotka yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuttavat hallitsemaan liiketiloja nrot 5, 6 ja 8, pinta-alaltaan yhteensä noin 384 neliometriä.

Kaupungin omistamat tilat ovat tällä hetkellä tyhjiillään ja rakennus tullaan purkamaan.

Lumo Kodit Oy teki osakkeista 310 000 euron (noin 807 €/h-m²) määräisen velattoman tarjouksen. Tarjottua velatonta hintaa voidaan pitää hyväksyttävänä ja osakkeiden arvosta on hankittu ulkopuolinen arviointilausunto. Muuten kauppa tehdään liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Lopuksi

Tontin varaaminen ja myyminen edellä kuvatulla parantaa Puotilan ostoskeskuksen ilmettä ja tuo uusia asukkaita hyvien joukkoliikennedyksien äärelle lähelle Puotilan metroasemaa. Toteutuessaan hanke säilyttää hyvät lähipalvelut alueella.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Toimintaohje_massat_ja_kaadettavat_puut_PÄIVITETTY_250518



- 3 Kaupunkirjaluonnos 1.6.2018
4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Oheismateriaali

- 1 Suunnitelma Puotilan Ostari Kojamo_22.11.2017

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kymp, Immonen, Vainikka



§ 327

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi eräille kiinteistöille (Munkkiniemi, Toukola ja Katajanokka)

HEL 2018-006198 T 10 01 01 02

Koreankatu 2, Satamakatu 9-11, Luuvaniementie

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) asuinkerrostalojen (AK) korttelin 30120 suunnitellun tontin 9 tai siitä muodostettavan tontin vuokraamista myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 30120/9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100) pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta 55 euroa (nykyarvo 1 069 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944) ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 30 euroa (nykyarvo noin 583 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) yleisten rakennusten korttelin 23918 tontin 1 tai siitä muodostettavan tontin vuokraamista myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana uuden, yleisestä tilasta (y-tilasta) asuintilaksi muutetun tai viimeistään 31.12.2025 muutettavan asuinrakennusoikeuden osalta 42 euroa (nykyarvo noin 816 euroa /k-m², ind. 04/2018, ind. 1944).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana voimassa olevan vuokrasopimuksen nro 22382 mukaisen jo rakennetun asuinrakennusoikeuden osalta 30 euroa (nykyarvo vastaa noin 583 euroa/k-m², ind. 04/2018, ind. 1944) ja voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisen jo rakennetun y-tilan yleisen rakennusoikeuden osalta 15 euroa (nykyarvo noin 297 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944 euroa).

3

Voimassa olevan vuokrasopimuksen nro 22382 mukaisen jo rakennetun asuinrakennusoikeuden ja y-tilan rakennusoikeuden osalta peritään vuonna 2017 80 %, vuonna 2018 85 % ja vuonna 2019 90 % vuokrasusta. Vuonna 2020 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisesti.

Y-tilasta asuintilaksi muutettua/muutettavaa asuinrakennusoikeutta edellä mainittu määräaikainen alennus ei koske.

4

Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) asemakaavan nro 12341



mukaisen maanalaisen määräalan vuokraamista myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa (nykyarvo noin 19 euroa/m², 4/2018, ind. 1944).

2

Muutoin noudatetaan tavanomaisia maanalaisen tilan vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 21 kokouksen asiana nro 9.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Liitekartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Munkkiniemi (päättöskohta A)

Munkkinimen Niemenmäkeen suunnitellulle tontille 30120/9 toteutetaan HUS:n työsuhdeasuntoja. Nyt esitetään vahvistettavaksi vuokrausperustehinta sekä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon että valtion korkotukemana vuokra-asuntona toteutettavan asuntotuotannon osalta.

Toukola (päättöskohta B)



Toukolan yleisten rakennusten tontilla olevaa maanvuokrasopimusta muutetaan asuntoalueen maanvuokrasopimukseksi. Samalla hintoja esitetään päivitettävän vanhan sopimuksen mukaisten tilojen osalta ja lisäksi esitetään vahvistettavaksi uusi vuokrausperustehinta niille tiloille, joiden vanhan sopimuksen mukainen käyttötarkoitus muuttuu asuamiseen vuosien 2010 ja 2025 välisenä aikana.

Katajanokka (päättökohta C)

Katajanokan Satamakadun alla olevalle maanalaiselle määrälalle esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet. Asemakaavassa Satamakadun alle on osoitettu tila maanalaista pysäköintilaitosta varten. Yksityiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan korttelin 8147 tonttien velvoiteautopaikkoja.

Esittelijän perustelut

Munkkiniemi (päättökohta A)

Taustaa

Vuokrausperusteet vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 6.2.2018 (57 §), tonttia koskevan varauspäätöksen yhteydessä. Koska kaupunginhallituksessa (16.4.2018 § 217) varauspäätöstä muutettiin siten, että tontille tulee toteuttaa joko vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tai ARA-vuokra-asuntoja, otettiin vuokrausperuste-esitys kokonaisuudessaan uudelleen valmisteluun. Varauspäätöksen muutos liittyi osaltaan ARA:n aikaisemmin asukkailta edellyttämien tulorajojen poistamiseen. Tulorajoihin liittyvä muutos tuli voimaan 1.3.2018.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12363 15.6.2016 ja se on tullut lainvoimaiseksi 5.8.2016. Nyt varattava alue kuuluu asemakaavan mukaisesti asuinkeuhkalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on 5 500 k-m².

Tonttia 30120/9 koskee hyväksytty tonttijako nro 12905. Tonttijaon mukaista tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Vuokrausperusteet

Vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta vuosivuokran määrittämisen perusteeksi esitetään virallisen elinkustanusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 55 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



Nykytasossa (04/2018, ind. 1944) ehdotettu kerrosneliömetrihinta vastaa 1072 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,26 euroa/as-m²/kk.

Hintaa määritettäessä on otettu huomioon mm. puistonäkymät ja hinta on määritetty 2016 hintavyöhykekartan avulla käypään arvoon.

Valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta tontin vuosivuokran määräämisen perusteeksi esitetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tämän lisäksi vuosivuokrasta myönnetään 20 % alennus niin kauan, kun valtio myöntää kohteelle korkotukea.

Nykytasossa (04/2018, ind. 1944) ehdotettu kerrosneliömetrihinta vastaa 583 (ARA-alennus huomioiden 466) euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,33 euroa/as-m²/kk (ARA-alennus huomioiden noin 1,87 euroa/as-m²/kk).

Tontin ARA-vuokratasoa on pyydetty Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskukselta ja esitetty vuokrausperustehinta alennuksineen täyttää ARA:n vaatimukset.

Toukola (päättöskohta B)

Nykytilanne, voimassa oleva vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu 8.12.2010 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (sopimusnumero 22382) Helsingin seurakuntayhtymälle seurakunnallista työkeskusta varten. Vuokraoikeus on siirtynyt 19.1.2010 tehdyllä vaihdolla Asunto Oy Helsingin Koreankatu 2:lle.

Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokranantajalla on oikeus korottaa tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan y-tilaa enemmän kuin 1 540 k-m² tai asuintilaa enemmän kuin 551 k-m² tai y-, asuin-, liike-, toimisto- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 2 091 k-m². Tontin perusvuosivuokra on vuokrasopimuksessa laskettu 5 %:n mukaan, koska kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 18) päätöksen mukaan muilta kuin asuntotonteilta vuokraa peritään 5 % mukaan. Y-tilalla tarkoitetaan yleishyödylliseen toimintaan tai siihen rinnastettavaan toimintaan käytettävää rakennusoikeutta. Kyseessä ei siten ole asuinrakennusoikeus eikä rakennusoikeutta käytetä myöskään liike- tai toimistotarkoituksiin. Vakiintuneesti y-tilasta on peritty vuokraa, joka on noin puolet asuntotontin vuokrasta.

Lisäksi vuokranantajalla on vuokrasopimuksen mukaisesti oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksis-



12.06.2018

sä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokraan on myönnetty sopimuksen uusimisen yhteydessä määräaikainen alennus, joka päättyy vuonna 2019. Vuodesta 2020 lukien vuokraa peritään täysimääräisesti.

(vuokraustunnus L2123-11)

Tätä vuokrausperuste-esitystä valmisteltaessa voimassa olevaa maanvuokrasopimusta muutetaan parhaillaan asuntoalueen sopimukseksi ja samalla vuokraa tarkistetaan tässä esityksessä esitetyin hinnoin. Vuokraus tehdään 30 vuodeksi ja kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille vuokrausperusteet, vuokra-aikaa jatketaan vuokrausperuste-esityksen mukaisesti 31.12.2060 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 12.11.1953 hyväksymän asemakaavan nro 3428 mukaan tontti 23918/1 kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.12.1953.

Asemakaavasta myönnetty poikkeamispäätös ja y-tilan muuttaminen asumiseen

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti 7.2.2017 (§ 13) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Koreankatu 2:n asemakaavaa nro 3428 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellytti poikkeamista asemakaavassa osoitetusta tontin käyttötarkoituksesta eli yleiselle rakennukselle osoitetusta tontista asuinrakennukselle osoitetuksi tontiksi. Tontilla olevan rakennuksen seurakuntasali on tarkoitus muuttaa asunnoiksi. Tontille jäisi muutoksen jälkeen kuitenkin päiväkotia, joten tontti jäisi edelleen osittain yleisen rakennuksen tontiksi.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennuslupa hankkeelle oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 29.06.2017 § 119. Poikkeamispäätöksen ja rakennusluvun mukaiset rakennustyöt tontilla on jo aloitettu, tilojen käyttöönotto edellyttää vuokrasopimuksen muuttamista.

Lisäksi vuokralainen on allekirjoittanut sitoumuksen, jolla se on hyväksynyt muun muassa sen, että tontin maanvuokraa korotetaan 1.7.2017 alkaen käyttötarkoitusta ja lisärakentamista vastaavasti sekä sen, että tontista tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus tarvittavine lisäehtoineen käyttäen asuntoalueen maanvuokrasopimuslomaketta nykyisen



liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen sijaan. Vuokrasopimusta ollaan parhaillaan muuttamassa.

Tontit-yksikön päällikkö on 27.7.2017 (113 §) hyväksynyt vuokra-alueita koskevat muutospirustukset. Suunnitelmien mukaan asuinkerrosalaa on 1 166 k-m² ja y-tilaa 925 k-m². Asuinkerrosalan määrä kasvaa 615 k-m² nykyisen vuokrasopimuksen mukaisesta kerrosalasta ja y-tila vähenee vastaavan määrän. Kokonaiskerrosala ei muutu.

Voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan päivittäminen

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan 1.1.1981 jälkeen vuokrattavien asuntonttien, joiden kokonaiskerrosalasta yli puolet on asutokerrosalaa, vuokrat määrätään 4 %:n mukaan tontin myyntiarviohinnasta aiemmin käytetyn 5 %:n asemesta.

Tontin tosiasiallinen käyttötarkoitus on asemakaavan poikkeamista koskevalla päätöksellä muuttunut pääasiallisesti asumiseksi, joten vuokrauksessa tonttia olisi vastaavasti pidettävä asuinalueen vuokrauksena. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että myös tuottovaatimusta tulisi vastaavasti muuttaa voimassa olevan sopimuksen mukaisesta.

Tämän vuoksi esitetään, että tonttia koskevassa uudessa vuokrasopimuksessa vuokra lasketaan 4 %:n tuottovaatimuksen perusteella nykyisen 5 %:n sijaan. Rakennetun kerrosalan yksikköhinta esitetään muunnettavaksi tässä suhteessa, jolloin rakennetun asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhinnaksi esitetään 30 euroa/k-m² (nykyarvo noin 583 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944) ja rakennetun y-tilan rakennusoikeuden osalta 15 euroa/k-m² (nykyarvo noin 292 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944).

Esitetyn asuinrakennusoikeutta koskevan yksikköhinnan mukaiseksi asumiskustannusvaikutukseksi tulisi noin 2,33 euroa/as-m²/kk (04/2018, ind. 1944).

Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa on myönnetty määräaikainen sopimuksen uusimiseen liittyvä ns. siirtymäaika-alennus 31.12.2019 asti. Alennus tulee koskemaan asuntonttien vuokrauksessa vain vanhan sopimuksen mukaista käytettyä rakennusoikeutta siltä osin, kuin tilat pysyvät vanhan sopimuksen mukaisessa käytössä (alennus myönnetään sekä asuin- että y-tilan osalta).

Ehdotetut vuokrausperusteet

Tonttia 23918/1 koskevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokrantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle to-



teutetaan asuintilaa enemmän kuin 551 kerrosneliometriä (k-m²). Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa tämä kerrosneliömetrimäärä kasvaa 615 kerrosneliometrillä (k-m²). Edelleen maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa muun muassa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa tai rakennusoikeudessa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontille on vahvistettu vuokrauserusteet vuonna 2009 (kaupunginvaltuuston päätös 29.4.2009 § 95) maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Noudatetun käytännön mukaan silloin, kun vuokrakauden aikana vuokra-alueella otetaan käyttöön lisää rakennusoikeutta, peritään uudesta rakennusoikeudesta vuokraushetkellä käyvän arvon mukaista hintaa. Siten vuonna 2009 vahvistetut vuokrauserusteet eivät sovellu käytettäviksi. Käyttötarkoituksen muutos vuokrakauden aikana on rinnastettavissa uudisrakennusoikeuteen.

Koska tontin vuokra-aikaa on jäljellä vielä yli 30 vuotta ja kyse on käyttötarkoituksen muutoksesta, joka koskee huomattavaa osaa tontin kokonaisrakennusoikeudesta, haetaan vahvistettavaksi uudet vuokrauserusteet.

Aivan uudisrakennusoikeutta vastaavaa hintaa ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista periä, koska ainoastaan nykyisen rakennuksen sisällä tapahtuu muutoksia. Kyse ei ole uuden rakennuksen rakentamisesta vaan vanhan rakennuksen sisätilojen muokkaamisesta, jolloin rakennusoikeutta ei saada käytettyä yhtä tehokkaasti.

Y-tilasta asumiseen muutettavan rakennusoikeuden osalta esitetään yksikköhinnaksi vahvistettavaksi 42 euroa/kerrosneliometri (vastaa n. 816 euroa, ind. 04/2018).

Esitetyn yksikköhinnan mukaiseksi asumiskustannusvaikutukseksi tulisi noin 3,27 euroa/as-m²/kk (04/2018, ind. 1944).

Esitetty vuokrauserustehinta perustuu kohteen markkina-arvosta tilattuun arviolausuntoon (GEM Property Oy, 16.3.2018) ja on mainitun arviolausunnon mukainen.

Katajanokka (päättökohta C, maanalainen määräala)

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 (967 §) varata Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle noin 2 000 m²:n suuruisen Satamakadun alueen (mapl) kirkkokunnan omistamien Katajanokan tonttien 8147/7, 9 (nykyiset tontit 12 ja 13) ja 11 vireillä olevan kaavamuutoksen edellyttämää



maalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2016 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 2.6.2016 (253 §) jatkaa varausaikaa 30.6.2017 saakka entisin ehdoin.

Varauspäätös tehty Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle. AALTO Real Estate Oy koordinoi hanketta ja on perustanut kiinteistöosakeyhtiön hallitsemaan vuokrattavalle maanalaiselle määrälalle toteutettavaa pysäköintilaitosta. Kaikki korttelin 8147 tontit on myyty.

Vuokrauspäätökset

Rakennusluvan hakemista varten tehtävää alueen lyhytaikaista vuokrausta koskevaa päätöstä valmistellaan parhaillaan tätä vuokrausperuste-esitystä kirjoitettaessa. Haetaan perusteet vuokrata alue yli 30 vuodeksi. Vuokralaiseksi tulee Kiinteistö Oy Kasinoparkki, joka toteuttaa alueelle yksityisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan yksityisessä omistuksessa olevien korttelin 8147 tonttien veloitautopaikkoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutos nro 12341 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.11.2016 ja se on tullut voimaan 16.12.2016. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 8147/ 7, 9 ja 11. Kiinteistöistä 8147/9 on muodostettu tontit 8147/12 ja 13. Kaavamuutoksen mukaiselle asuinkerrostalojen korttelialueelle ja lähetystörakennusten korttelialueelle, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, osoitetaan lisää rakennusoikeutta ja rakennukset suojellaan.

Kaavakarttaan merkitylle pysäköintilaitosta varten varatulle maanalaiselle alueelle (mapl) saa sijoittaa Satamakadun alle korttelia 147 palvelevan pysäköintilaitoksen.

Asemakaavan mukaan maalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen, ympäristön ennallistaminen ja Satamakadun alapuolisen tilan käyttäminen pysäköintilaitoksena ei lähtökohtaisesti saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Suunnitelmat

Uuteen Satamakadun alle rakennettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen toteutetaan tämän hetkisten suunnitelmien mukaan autopaikat noin 45 autolle. Laitos on ajoyhteys korttelista 8147.



Pysäköintilaitos Satamakadun alla on kadunsuuntainen pitkä suorakaitteenmuotoinen halli, jossa on ajoväylä keskellä ja pysäköintipaikat molemmin puolin. Halli on lähes Satamakadun levyinen.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vakiintuneen käytännön mukaisesti autopaikoitukseen varattavien alueiden vuokrausperustehinta on maaneliöperusteinen siten, että ind. 100-hinta on 1 euro. Edelleen vakiintuneen käytännön mukaan muiden kuin asuntotonttien tuottovaatimus on 5 %:a, joten vuokra tullaan laskemaan 5 % tuottovaatimuksen mukaan.

Vuosivuokran määrittämisen perusteeksi esitetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista maaneliöhintaa. Nykytasossa (04/2018, ind. 1944) ehdotettu maaneliöhinta (m²) vastaa 19 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Liitekartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 328

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maakaasuputken siirtämisen korvaamisesta Gasum Oy:lle

HEL 2018-004076 T 10 05 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan korvaamaan Gasum Oy:lle liitteenä nro 1 olevan sopimuksen mukaisesti maakaasuputkiston siirtämisen kustannuksia enintään kahdeksantoistamiljoonaa viisisataatuhatta (18 500 000) euroa.

B

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 22 kokouksen asiana nro 10.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Merja Mäkipää, tekninen asiantuntija, puhelin: 09 310 36453
merja.makipaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus maakaasun siirtoputkiston siirtämisestä ja sen korvaamisesta
- 2 Perussuunnittelun loppuraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



Gasum Oy

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kaupunki

Liite 1

Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään maakaasuputken siirtämisen korvaamista Gasum Oy:lle asemakaavan toteuttamisen, alueen täydennysrakentamisen, liikennejärjestelyjen sekä Suursuon uuden päiväkodin käyttöönoton ja Raide-Jokerin mahdollistamiseksi.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Gasum Oy:n maakaasuputkiston siirtotarve johtuu asemakaavan toteuttamisesta, täydennysrakentamisesta, alueen liikennejärjestelyistä sekä Raide-Jokeriin varautumisesta. Esimerkiksi Suursuon uuden päiväkodin käyttöönoton tavoiteaikataulun mukaisesti ei ole mahdollista ennen kuin siirto alueella on tehty. Siirrolla pyritään samalla ennakoidaan tulevia maankäytön muutoksia ja välttymään johdon siirtämiseltä useaan kertaan. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu korvaa ko. kustannukset, koska kyseessä on osittain tulevista kaavamuutoksista johtuva tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen. Kaasuputkiston siirtoa on valmisteltu yhteistyössä kaupungin ja Gasumin välillä. Kaasuputkiston siirron suunnittelun kustannusten korvaamisesta on päätetty erikseen (Projektinumero on 281330200000178).

Maakaasuputken siirtoputkisto Helsingissä on rakennettu 1980-luvulla sen aikaisen maakaasusta annettujen säädösten, rakentamisen standardien ja määräysten mukaisesti. Maakaasuputki kulkee tiivistyvien asuinalueiden läpi sekä uusien liikennehankkeiden (mm. Raide-Jokeri) alueilla. Maakaasuputken siirtoon on painetta useilla alueilla, koska vanhan standardin mukaisten putkien turvaetäisyydet ovat kasvaneet.

Gasum Oy on toimittanut Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle molempien osapuolten hyväksymän sopimuksen, johon kustannusten korvaaminen perustuu. Omistajana Gasum Oy:n on itse suunnit-



teltava putkiston siirto sekä suoritettava siirto, joten kaupunki korvaa nämä kustannukset suoraan Gasum Oy:lle.

Perussuunnittelun loppuraportti on liitteenä 2.

Sopimuksen sisältö ja tarkoitus

Sopimuksella sovitaan mm. seuraavaa:

”Maakaasun siirtoputkiston muutoksien toteutuksesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen seuraavissa kohteissa, jotka on kuvattu maakaasuputkimuutoksen perussuunnittelun loppuraportissa (Liitekartat):

1. Patola, Käskynhaltijantie putkimuutos DN400 (Liite 1; Aluekartta Patolan lähtö-Pirkkola, piirustus no. 3060058_1-04-00002, lehti 1/3)

1.1. VE1 Puisto 2,5 km

2. Maunula putkimuutos DN400 (Liite 2; Aluekartta Patolan lähtö –Pirkkola, Pirkkola – Lassilan lähtö piirustus no. 3060058_1-04-00004, lehti 3/3)

2.1. VE1 Suursuonlaita-Pirjontie –Pirkkolantie 0,8 km)

3. Ruskeasuon haaran putkimuutos DN100 0,2 km (noussut esiin Raide-Jokerin suunnittelussa, Liite 7; Ruskeasuon haara DN100 muutos, piirustus no. 1060015_2-01-00003)

Sopimusluonnos kokonaisuudessaan tämän esityksen liitteenä 1.

Kustannusarvio

Helsingin kaupunki vastaa maakaasuputken siirrosta aiheutuvista kustannuksista. Kustannukset veloitetaan toteutuneiden kustannusten mukaisesti lisätynä Gasumin hallinnollisilla kuluilla (12%). Sopimuskohteen laskutusarvio on n. 17 875 000 (alv 0%). Sopimuksen mukaan kustannusarviota ei saa ylittää ilman erillistä neuvottelua/sopimusta osapuolten välillä. Lisäksi Gasum Oy veloittaa erikseen toteutuneiden kustannusten mukaan mahdolliset asiakkaille maksettavat kaasun käyttökätkökustannukset (~10 000 euroa), LNG:n syötön aiheuttamat kustannukset liitostyön aikana (~20 000 euroa), liitostöiden vaatimat ulospuhalluskaasujen kustannukset (~30 000 euroa), operointi- ja liitostyökustannukset (~100 000 euroa/osuus/vuosi) sekä käytössä olevan maakaasuputkiston turvallisuusvalvontakustannukset (~80 000 euroa).

Gasum Oy on sopimuksen mukaan velvollinen valvomaan hankkeen toteutuksessa myös Helsingin kaupungin etua ja että laskutettavat kustannukset ovat tarpeellisia ja kohtuullisia. Siirtotyö laskutetaan vuosien 2018-2020 aikana siten, että vuonna 2018 laskutetaan suunnittelu- ja



12.06.2018

valmistelukustannukset sekä osa materiaalikuluista (~10 %), vuonna 2019 materiaali-, rakennus- ja asennuskulut (~50 - ~80 %, riippuen Pirkkolantien osuuden toteuttamismahdollisuuksista) ja muut laskuttamatta olevat kulut vuonna 2020 (~10 - ~40 %, riippuen Pirkkolantien osuuden toteuttamismahdollisuuksista).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Merja Mäkipää, tekninen asiantuntija, puhelin: 09 310 36453
merja.makipaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimus maakaasun siirtoputkiston siirtämisestä ja sen korvaamisesta
- 2 Perussuunnittelun loppuraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Gasum Oy

Kaupunki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2



§ 329

Tontin pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kypille liike- ja toimistotarkoitukseen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle osto-option lisäämisestä maanvuokrasopimukseen (Sörnäinen, tontti 10591/1)

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

Työpajankatu 8

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kypille (Y-tunnus 28764264) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 (rakennusoikeus 30 000 k-m², os. Työpajankatu 8, kiinteistötunnus 091-010-0591-0001) liike- ja toimistotarkoituksiin 1.6.2018 – 31.5.2048 väliseksi ajaksi liitteenä nro 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 39 000 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Alkuvuosivuokra on 31.3.2020 saakka 758 160 euroa (ind.1944).

Vuokra perustuu liike- ja toimistorakennusoikeuden markkina-arvoon 26 euroa/k-m² (ind.100) ja viiden prosentin tuotto prosenttiin.

(L1110-28)

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 23 kokouksen asiana nro 11.

Esittelijä



12.06.2018

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441

ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013

jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus Kymp LUONNOS 29.5.2018
- 2 Kauppakirja_luonnos Kymp 29.5.2018

Muutoksenhaku

Päätöskohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä päätöskohdassa A esitettävään maanvuokrasopimukseen lisätään ehto vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti seuraavin ehdoin:

- 1 Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on otettu käyttöön.

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.



2

Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m² x 500 e / k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.6.2018 ja kauppakirjan allekirjoittamis-päivän väliseltä ajalta.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehto- ja liitteenä nro 2 olevaa kauppakirjaluonnosta sekä toimivaltaisen toi- mielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

C

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan.

(L1110-28)

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Sörnäisistä vuokrataan toimistotontti Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppille pitkäaikai- sella maanvuokrasopimuksella. Tontille on rakenteilla noin 30 000 k- m²:n toimistorakennus, johon sijoittuu vuonna 2020 kaupunkiympäristö- toimialan väki.

Lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään osto-option lisäämistä maan- vuokrasopimukseen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi pyytää, että sille vuokrat- taisiin tontti osto-optiolla.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaavatontti 10591/1 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 12390 mukaan toimitilarakennusten korttialueeseen (KTY).

Tontille rakennetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalo, jonka rakentamistyöt alkoivat 2017 syksyllä. Rakennuksen on tarkoitus val- mistua 2020.

Tontin pinta-ala on 6153 m² ja sen rakennusoikeus 30 000 k-m² ja se on rekisteröity 3.3.2018.



Asemakaava on oheismateriaalissa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 mukainen kaavatontti 10591/1 olisi tarkoituksenmukaista vuokrata hakijalle 31.5.2048 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa liike- ja toimistotilan osalta pääoma-arvoa 26 euroa/k-m² (ind.100=1951). Vuokran määrä perustuu voimassa olevan kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Vuokran määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota.

Vuokrauksen yhteydessä sovitaan kaupunkiympäristötaloa varten perustettavista rasitteista tai rasitteenluonteisista ehdoista.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset suunnittelu-, toteuttamis- ja käyttöehdot.

Osto-oikeus

Vuokralaiselle esitetään (B-kohta) osto-oikeutta tontille. Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014, 714 § maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi mm. seuraavaa:

Kiinteistötoimi tarjoaa aktiivisesti nykyisten toimitilatonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu, asemakaavoituksen kautta ei ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta.

Uusien toimitilatonttien luovutuksissa siirrytään käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että maanvuokrasopimuksessa asetetaan vuokralaiselle oikeus ja myös velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa erikseen määritettävän ajan kuluessa.

Kauppahinta perustuu tontin alueen toimistorakennusoikeuden markkinahintaan, jonka määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota. Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m² x 500 e / k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.6.2018 ja kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.



Lopuksi

Esittelijän mielestä tontti tulisi vuokrata 30 vuodeksi ja esittää kaupunginhallitukselle osto-option lisäämistä maanvuokrasopimukseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus Kymp LUONNOS 29.5.2018
- 2 Kauppakirja_luonnos Kymp 29.5.2018

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kauppakirja_luonnos Kymp 29.5.2018

Muutoksenhaku

Päätöskohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2



12.06.2018

Asia/24
Salassa pidettävä
JulkL 24 § 1 mom 20 k.

§ 330
Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)



§ 331

Hankintaoikaisuvaatimus ja hankinnan keskeyttäminen, Telakkarannan alueen urakoitsijan valinta

HEL 2018-002563 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti keskeyttää hankinnan sekä kumota kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston hankintapäätöksen 3.5.2018 § 58 koskien Telakkarannan alueen rakentamisen urakoitsijavalintaa. Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää tutkimatta Destia Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen, koska hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös kumotaan ja hankinta keskeytetään.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 25 kokouksen asiana nro 13.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristiina Jokinen, lakimies, puhelin: 310 39015
kristiina.jokinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 25.5.2018 kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 3.5.2018 § 58, Destia Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Tarjouskilpailuun osallistuneet

Otteen liitteet
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



Hankintaoikaisuvaatimuksesta

Destia Oy on tehnyt hankintaoikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 3.5.2018 § 58 päätöksestä, Telakkarannan alueen rakentaminen, urakoitsijan valinta. Destia Oy:n hankintaoikaisuvaatimus on tehty 25.5.2018 määräaikaan mennessä. Destia Oy on tehnyt hankintapäätöksestä myös valituksen markkinaoikeudelle.

Destia Oy vaatii hankintaoikaisuvaatimuksessaan, että kaupunkiympäristölautakunta kumoaa 3.5.2018 hankintapäätöksen koskien Telakkarannan alueen rakennusurakkaa ja että lautakunta hylkää Pohjola Rakennus Group PRG Oy:n tarjouksen ja tekee asiassa uuden hankintapäätöksen.

Hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisuun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §:n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisuun käsittelee lautakunta.

Hankintapäätöksen virheellisyys

Hankintaoikaisuvaatimusta käsiteltäessä on ilmennyt, että tarjouspyyntö on ollut virheellinen.

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

Hankintalain 83 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaiden tai tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia 84–86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen ja ne on suhteutettava hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen.

Hankintalain 92 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikkö voi hankintailmoituksessa tai tarjouspyynnössä ilmoittaa, miten ehdokkaiden ja tarjoajien on yhdessä ryhmittymänä täytettävä 85 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia taloudellisesta ja rahoituksellisesta tilanteesta tai 86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia teknisestä suorituskyvystä ja ammatillisesta päte-



vydestä taikka 98 §:ssä tarkoitetut erityisehdot. Tällaisten ehdokkaiden ja tarjoajien ryhmittymiä koskevien lisäehtojen on oltava objektiivisesti perusteltuja ja oikeasuhteisia.

Hankintalain perusteluissa (HE 108/2016, s. 199) todetaan, että ryhmittymien toteuttamat hankintasopimukset saattavat edellyttää sellaisten ehtojen asettamista, joita ei sovelleta yksittäisiin osallistujiin. Tällaisten ehtojen olisi oltava objektiivisesti perusteltuja ja oikeasuhteisia, ja niitä voisivat olla esimerkiksi vaatimus nimetä yhteinen edustaja tai johtava kumppani hankintamenettelyä varten taikka tietojen vaatiminen niiden muodostamisesta.

Tarjouspyynnön mukaan, jos tarjouksen tekijä on ryhmittymä, on osakasyritysten yhdessä täytettävä liikevaihtoa koskeva vaatimus. Edelleen tarjouspyynnön mukaan ryhmittymän osakasyritysten liiketoiminnan tulee pääosin koostua infraurakoinnista. Tällaista liiketoimintaa koskevaa vaatimusta ei ole asetettu muille tarjoajille kuin ryhmittymille eikä sitä voida pitää hankintalain 92 §:n mukaisena sallittuna, ryhmittymää koskevana erityisehtona.

Tarjouspyynnössä asetettu, ainoastaan ryhmittymiä koskeva vaatimus asettaa ryhmittymänä tarjoavat tarjoajat selkeästi eri asemaan kuin muut tarjoajat, eikä tälle ole sellaista objektiivisesti hyväksyttävää perustetta, joka seuraisi ryhmittymänä tarjoamisesta. Tarjouspyynnön vaatimusta ei voida pitää hankintalain mukaisena, objektiivisesti perusteltuna ja oikeasuhteisena ryhmittymää koskevana lisäehtona. Tarjouspyyntö ei mainitun ehdon osalta ole ollut tasapuolinen ja syrjimätön tarjoajia kohtaan.

Hankinnan keskeyttäminen

Hankintalain 132 §:n mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin. Päätöksen tai ratkaisun oikaiseminen ei edellytä asianosaisen suostumusta.

Hankintalain 132 §:ää koskevista esitöistä ilmenee, että hankintaoikaisun lopputuloksena voi olla uuden hankintapäätöksen sijasta myös hankintamenettelyn keskeyttämisspätös silloin, kun virhe on oikeudelliselta laadultaan sellainen, että jo tarjouspyyntö on ollut lainvastainen.



Hankintalain 125 §:n mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä. Oikeuskäytännössä muotoutuneena hankintamenettelyn keskeyttämisen edellytyksenä on, että keskeyttämisen syy on todellinen ja ettei keskeyttäminen merkitse ehdokkaiden tai tarjoajien syrjivää tai epätasapuolista kohtelua.

Johtopäätökset

Hankintamenettely ei edellä esitetyn mukaisesti ole ollut julkisia hankintoja koskevien oikeusohjeiden mukainen. Hankinnan keskeyttämiselle on siten hankintalain mukainen todellinen ja perusteltu syy. Koska virhe on ollut jo tarjouspyynnössä, voidaan virheellinen menettely korjata vain keskeyttämällä hankinta ja julkaisemalla uusi tarjouspyyntö. Hankinta-oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen kumoamisen ja hankinnan keskeyttämisen johdosta hankintapäätöksestä 3.5.2018 § 58 tehdylle oikaisuvaatimukselle ei ole enää perustetta ja se jätetään tutkimatta.

Hankinnasta tullaan järjestämään uusi kilpailutus.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristiina Jokinen, lakimies, puhelin: 310 39015
kristiina.jokinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 25.5.2018 kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 3.5.2018 § 58, Destia Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun osallistuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti



§ 332

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Tattarisuo)

HEL 2017-009800 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksestä 22.11.2017 (150 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö on hylännyt ajoneuvon siirtämiseen sekä Tattarisuolla osoitteessa Kaasutintie 4 kaupungin säilöön otettujen ajoneuvojen varastolla tapahtuneeksi väitetyn omaisuuden häviämiseen liittyvän vahingonkorvaushakemuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta ajoneuvon siirtämisessä ja Tattarisuon varastolla osoitteessa Kaasutintie 4 tapahtuneisiin vahinkoihin liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan hakijan varastoon siirretyn perävaunun lukitus on rikottu ja vaunun sisältä on viety neljä henkilöauton rengasta vanteineen.

Hakijan perävaunu on kaupungin toimesta siirretty virheellisen pysäköinnin takia 29.5.2017 Tattarisuon varastolle. Siirron suorittamisen yhteydessä on rikottu perävaunun lukitus. Perävaunussa on ollut sisällä neljä henkilöauton talvirengasta vanteineen. Hakijan tekemän oikaisuvaatimuksen mukaan tulisi erityisesti selvittää, onko renkaat vanteineen hävinneet siirtotapahtuman yhteydessä.

Hakija vaatii kaupungilta korvauksena rikotusta lukosta ja kadonneista renkaista ja vanteista yhteensä 1500 euroa.

Päätöksen perustelut

Saadut selvitykset

Hakijan perävaunu on 29.5.2017 siirretty kaupungin sähköisen ajoneuvojen siirtoja koskevan tietojärjestelmän mukaan osoitteesta Koirasaa-renrinne 1 kaupungin varastolle Tattarisuolle osoitteeseen Kaasutintie 4. Perävaunu on seissyt pitkään, koska sen renkaat olivat joko rikki tai tyhjentyneet ja vaunu oli huomattavan likainen.



Ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain 8 a §:n mukaan ajoneuvon lukitus taikka sen kytkemiseen käytetty ketju, lukko tai muu vastaava väline saadaan avata siirron asianmukaiseksi toteuttamiseksi. Saman lakipykälän mukaan ajoneuvon sisätiloissa ja muissa suljetuissa tiloissa saadaan tehdä siirron asianmukaiseksi toteuttamiseksi tai ajoneuvon vaurioitumisen estämiseksi taikka ajoneuvon omistajan tai haltijan selvittämiseksi tai tavoittamiseksi välttämättömät toimenpiteet.

Ajoneuvon siirtoa valvoo kaupungin työntekijä. Siirtoa valvova työntekijä valvoo, että siirto tapahtuu asianmukaisesti ja että siirrosta ei tapahdu vaurioita. Siirron valvoja ottaa samalla siirrosta valokuvia. Siirron yhteydessä ei ole siis voinut hävitä omaisuutta perävaunun sisältä.

Kaupungin Tattarisuon ajoneuvojen varastoaluetta hoitaa Palmia Oy. Varasto on aidattu, lukittu, vartioitu ja poliisin hyväksymä. Kaupunki on huolehtinut varastoitujen ajoneuvojen säilytyksestä ja vartioinnista riittäväällä tavalla.

Edellä olevan perusteella kaupunki ei ole vastuussa väitetyistä vahingoista.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2:1 §.

Laki ajoneuvojen siirtämisestä (828/2008) 3 §, 5 § ja 8 a §.

Lopputulos

Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että Helsingin kaupunki ei ole vastuussa hakijan perävaunun lukosta eikä väitetyistä perävaunusta hävinneestä omaisuudesta. Aiemmin tehdyn lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksen jälkeen ei ole esitetty uutta näyttöä siitä, että vahinko johtuisi kaupungin tuottamuksesta.

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

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 26 kokouksen asiana nro 14.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, lakimies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi



Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 28.11.2017. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 9.12.2017 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, lakimies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 oikaisuvaatimus 9.12.2017.pdf
- 2 Salassa pidettävä (HeTiL 13§)
- 3 Raportit ja selvitykset

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 22.11.2017 § 150



§ 333

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Tattarisuo)

HEL 2017-010574 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksestä 31.10.2017 (142 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö on hylännyt hakijan ajoneuvoon liittyvän vahingonkorvaushakemuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta liittyen hänen ajoneuvonsa siirtämiseen ja sen eteenpäin myymiseen kaupungin toimesta. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin tuottamuksesta.

Hakijan mukaan hänen ajoneuvonsa on anastettu 16.6.2016 aamupäivällä Helsingissä Ruusulankatu 10 kohdalta. Ajoneuvon avaimet on viety hakijan takin taskusta työpaikalla lukitsematta olevasta kaapista hakijan ollessa töissä. Hakija on välittömästi asian huomattuaan tehnyt rikosilmoituksen ajoneuvon anastamisesta. Poliisi on sittemmin 10.8.2016 keskeyttänyt esitutinnan asiassa.

Hakija on heti seuraavana päivänä 17.6.2016 tiedustellut ajoneuvoaan myös kaupungin Tattarisuolla olevalta varastolta. Hän on pyytänyt ilmoittamaan, mikäli hänen ajoneuvonsa tuodaan varastolle, koska se on varastettu ja asiasta on tehty rikosilmoitus. Hakijan mukaan hänen tietonsa otettiin ylös ja häneen luvattiin olla yhteydessä, mikäli ajoneuvo kuljetetaan siirtokeskukseen.

Hakija kertoo soittaneensa vielä syyskuun alussa ajoneuvojen siirtokeskukseen ja samalla hän on kysellyt ajoneuvolle mahdollisesti annetuista pysäköintivirhemaksuista, joita ei kuulemma ollut. Ajoneuvolle on kuitenkin annettu pysäköintivirhemaksu esimerkiksi 20.7.2016.

Hakijalle ei ole ilmoitettu ajoneuvon tuomisesta varastolle 12.9.2016. Hakija on vasta kesällä 2017 saanut tietää, että ajoneuvo on siirretty



12.06.2018

kaupungin toimesta syyskuussa 2016 kaupungin varastolle ja että se on keväällä 2017 myyty huutokaupassa eteenpäin.

Hakijan mukaan kaupungin olisi pitänyt selvittää varastolle tuodun ajoneuvon omistaja. Omistaja olisi selvinnyt esimerkiksi Viron rekisteriviranomaisilta tai Suomen poliisilta. Lisäksi se kaupungin väite, että ajoneuvossa ei olisi ollut rekisterikilpiä, ei pidä paikkaansa. Viimeistään ennen ajoneuvon huutokauppaamista kaupungin olisi tullut kysyä poliisilta, että onko ajoneuvo anastettu. Lisäksi ajoneuvon ovet ovat olleet koko ajan lukitsematta, ja ajoneuvon sisällä oli koko ajan hakijan käsilaukku, josta olisi selvinnyt hänen tietonsa. Kaupungin kuulutusikäyttö ei ole myöskään riittävä tapa tiedottaa ulkomaalaisille ajoneuvojen omistajille tällaisista asioista.

Hakija katsoo kaupungin toimineen huolimattomasti. Hakija vaatii kaupungilta vahingonkorvauksena yhteensä 4.200 euroa. Vahinko koostuu ajoneuvon arvon alentumisesta 3.500 eurolla ajoneuvon seistystä käyttämättömänä noin vuoden ajan varastolla. Ajoneuvon akku on myös vaurioitunut pitkän seisomisen takia, ja sen arvo on 156 euroa. Lisäksi ajoneuvon katsastusaika on umpeutunut, ja käyttökiellossa olevan ajoneuvon hinaaminen Viroon ynnä muut katsastukseen liittyvät kulut maksaisivat hakijan mukaan noin 550 euroa.

Päätöksen perustelut

Saadut selvitykset

Hakija on esittänyt tekemänsä rikosilmoituksen, jonka mukaan hänen ajoneuvonsa on anastettu 16.6.2016 aamulla sen ollessa pysäköitynä Helsingissä Ruusulankatu 10 kohdalla. Sittemmin ajoneuvo on ollut pysäköitynä osoitteessa Hiekkarannantie 5, josta se on 12.9.2016 siirretty kaupungin Tattarisuolla ylläpitämään ajoneuvovarastoon. Tieto siirrosta on välittömästi myös poliisilla käytettävissä.

Kaupungilla ei ole mahdollisuutta saada virolaisten ajoneuvojen omistajatietoja Virosta. Tietojen vaihtoa koskevat kansainväliset sopimukset koskevat lähinnä poliisin rikostutkintaa; ne eivät sisällä mahdollisuutta siihen, että kaupunki saisi virolaisten ajoneuvojen omistajatietoja. Sillä ei ole merkitystä, että onko ajoneuvossa ollut rekisterikilvet, koska Viron viranomaiset eivät luovuta tietoja missään tilanteissa kaupungille.

Kaupungilla ei ole oikeutta tutkia ajoneuvon sisältä löytyviä tavaroita. Ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain 8 a §:n mukaan kaupungilla on oikeus suorittaa ajoneuvon sisällä vain välttämättömiä toimenpiteitä. Mikäli ajoneuvon sisältä olisi sattunut löytymään esimerkiksi hakijan henkilöllisyystodistus, olisi se luovutettu poliisille.



Kaupungin Tattarisuon ajoneuvojen varastoaluetta hoitaa Palmia Oy. Hakija kertoo kyselleensä ajoneuvoa varastolta. Varastolta ei löydy mitään tietoja siitä, että hakija olisi kysellyt ajoneuvoaan sieltä.

Ajoneuvon varastosiirrosta annetaan normaalisti kirjallinen päätös, joka annetaan tiedoksi liikenneasioiden rekisteriin merkitylle ajoneuvon viimeiselle omistajalle tai muulle tiedossa olevalle omistajalle ja haltijalle tavallisella tiedoksiannolla noudattaen hallintolakia (434/2003). Varsinkin ulkomaalaisten ajoneuvojen osalta tätä mahdollisuutta ei ole, joten joudutaan turvautumaan kuulutusmenettelyyn.

Jos ajoneuvon omistaja tai tämän osoite ei ole tiedossa, tiedoksianto tehdään kuuluttamalla siitä vähintään 30 päivän ajan asianomaisen kunnan ilmoitustaululla noudattaen julkisista kuulutuksista annettua lakia (34/1925). Jos tiedoksianto on tehty kuuluttamalla, asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kuulutuspäivästä. Päätöksessä kehoitetaan noutamaan ajoneuvo 30 päivän kuluessa tiedonsaannista uhalla, että ajoneuvo siirtyy kunnan omistukseen. Hakijan ajoneuvo on kuulutettu 3.11.2016, ja ajoneuvo on siirtynyt kaupungin omistukseen 9.1.2017.

Pysäköintivirhemaksuja voi tiedustella kaupungin pysäköinninvalvonnasta tai asiakaspalvelusta. Samalla voi ilmoittaa ajoneuvonsa tulleen anastetuksi. Pysäköintivirhemaksuja koskevassa järjestelmässä ei ole mitään merkintää, että kyseistä ajoneuvoa olisi kysely tai ilmoitettu sen tulleen anastetuksi.

Jäljennös siirtopäätöksestä tai siirrettyjen ajoneuvojen välittömästi tunnistamisen kannalta olennaiset tiedot sisältävä luettelo siirtyy aina myös poliisille.

Edellä olevan perusteella kaupunki ei ole väitetystä vahingosta vastuussa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2:1 §.

Laki ajoneuvojen siirtämisestä (828/2008) 3 §, 5 §, 8 §, 9 § ja 12 §.

Lopputulos

Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että Helsingin kaupunki ei ole vastuussa hakijan ajoneuvon liittyvistä vahingoista. Aiemmin tehdyn lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksen jälkeen ei ole esitetty uutta näyttöä siitä, että vahinko olisi aiheutunut kaupungin toimenpiteistä.



12.06.2018

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

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 27 kokouksen asiana nro 15.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, lakimies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 3.11.2017. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 23.11.2017 eli säädetyssä määräajassa.



Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, lakimies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus, päätös 31.10.2017 § 124, 23.11.2017
- 2 Vahingonkorvausvaatimus 16.6.2016, ajoneuvolle aiheutuneiden kulu-
jen korvaaminen
- 3 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 3 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-
sen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön
päällikkö 31.10.2017 § 142



§ 334

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
29.5.–6.6.2018 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 29.5.–6.6.2018 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, toiminnanohjaus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, suunnittelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, alueellinen suunnittelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö ja -valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Hallinto- ja lakipalvelut, hallintopäällikkö



[Päätökset](#)

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 31.5.2018

[Päätösasiakirjat](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 1.6.2018

[Päätösasiakirjat](#)

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 28 kokouksen asiana nro 16.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 335

Jätkäsaarenlaiturin liikennesuunnitelma

HEL 2016-003394 T 08 00 00

Hankennumero 0923_37

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä piirustuksen nro 6848 mukaisen Jätkäsaarenlaiturin liikennesuunnitelman.

Kaupunkiympäristön toimiala selvittää vuoden 1.5.2019 mennessä yhdessä Helsingin Sataman kanssa, miten voitaisiin sujuvoittaa sataman liikennettä ja vähentää liikenteen aiheuttamia haittoja asujaimistolle konkreettisilla keinoilla.

Jatkosuunnittelussa varmistetaan alueen jalankulun sujuvuus.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 3 kokouksen asiana nro 17.

Palautusehdotus:

Anni Sinnemäki: Esitys palautetaan uuteen valmisteluun siten että

- Yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa selvitetään toimivimmat keinot ohjata osa Länsisataman liikenteestä kulkemaan Vuosaaren satamaan, tutkittavat keinot voivat koskea sekä raskasta liikennettä että matkustajaliikennettä
- Yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa selvitetään mahdollisuudet, käynnissä olevien hankkeiden tuloksia hyödyntäen, houkutella nykyistä suurempi osa matkustajista hyödyntämään joukkoliikennettä saapuesaan Länsisatamaan
- Arvioidaan edellä mainittujen selvitysten valossa tarvittavien toimenpiteiden mittakaava
- Valmistellaan suunnitelma vuorovaikuttaen alueen asukkaiden kanssa

Kannattaja: Osmo Soininvaara

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Jatkosuunnittelussa varmistetaan alueen jalankulun sujuvuus.

Kannattaja: Risto Rautava



Vastaehdotus:

Risto Rautava: Päätösehdotukseen lisätään uusi kohta (2): Kaupunkiympäristön toimiala selvittää vuoden 1.5.2019 mennessä yhdessä Helsingin Sataman kanssa, miten voitaisiin sujuvoittaa sataman liikennettä ja vähentää liikenteen aiheuttamia haittoja asujaimistolle konkreettisilla keinoilla.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman ja Risto Rautavan vastaehdotukset.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Esitys palautetaan uuteen valmisteluun siten että

- Yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa selvitetään toimivimmat keinot ohjata osa Länsisataman liikenteestä kulkemaan Vuosaaren satamaan, tutkittavat keinot voivat koskea sekä raskasta liikennettä että matkustajaliikennettä
- Yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa selvitetään mahdollisuudet, käynnissä olevien hankkeiden tuloksia hyödyntäen, houkuttaa nykyistä suurempi osa matkustajista hyödyntämään joukkoliikennettä saapuaan Länsisatamaan
- Arvioidaan edellä mainittujen selvitysten valossa tarvittavien toimenpiteiden mittakaava
- Valmistellaan suunnitelma vuorovaikuttaen alueen asukkaiden kanssa

Jaa-äännet: 7

Matti Enroth, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 6

Kaisa Hernberg, Mai Kivelä, Silvia Modig, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 7-6

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



2 Piirustus 6848

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä piirustuksen nro 6848 mukaisen Jätkäsaarenlaiturin liikennesuunnitelman.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi 3.11.2015 Länsisataman liikenneratkaisuvaihtoehtojen arviointi -selvityksen ja hyväksyä jatkosuunnittelun pohjaksi selvityksessä parhaaksi todetun kehittämisselvityksen eli pienimuotoiset parantamistoimenpiteet. Jatkosuunnittelun lähtökohdaksi olivat myös joukkoliikenteen ja jalankulun sujuvuuden sekä esteettömyyden parantaminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt liikennesuunnitteluosaston piirustuksen 6579-2 mukaisen Länsisatamankadun ja Salmisaarenkadun liikennesuunnitelman. Yleisten töiden lautakunta hyväksyi 1.2.2017 Salmisaarenkadun nro 30676/1, muutetun katusuunnitelman ja Länsisatamankadun katusuunnitelman välillä Tammasaarenkatu Porkkalankatu nro 30677/1 katusuunnitelman.

Länsimetron liikennöinnin käynnistyminen ja linja-autoliikenteen merkittävä väheneminen Porkkalankadulta mahdollistivat liikennevalojen valo-ohjelmien muuttamisen siten, että ohjaus suosii Mechelininkadulta Länsiväylälle suuntautuvaa liikennettä. Lisäksi muita Länsisataman liikenneratkaisuvaihtoehtojen arviointi -selvityksessä mainittuja pienimuotoisia parantamistoimenpiteitä on tutkittu tarkemmin.

Nämä selvityksessä ehdotetut toimenpiteet olivat:

- Mechelininkadun ylittävän suojatien poisto Itämerenkadun risteyksessä,



- Kolmannen suoraan menevän kaistan lisääminen Hietalahdenrantaan,
- Länsiväylän ylittävän suojatien poisto,
- Ruoholahden sillan länsipään kaistajärjestelyiden muuttaminen ja
- Kolmannen ryhmittymiskaistan pidentäminen Jätkäsaarenlaiturilla.

Porkkalankadulla olevan Ruoholahdensillan peruskorjaustarve on arvioitu noin 20 - 25 vuoden päähän, ellei raskaiden ajoneuvojen kuormitus aiheuta kantavuuden heikkenemistä jo aiemmin. Sen ehkäisemiseksi sillalle on asetettu painorajoitukset, jotka eivät kuitenkaan rajoita linja-autojen kulkua sillalla. Jätkäsaarenlaiturilla olevan Jätkäsaarenkannaksen vedenalaisiin rakenteisiin tullaan tekemään maatumien korjauksia vuosien 2018 ja 2019 aikana sillan toimintakyvyn säilyttämiseksi. Sillan peruskorjaus on tällä hetkellä aikataulutettu vuodelle 2022 ja sen kustannusarvio on 1,8 miljoonaa euroa. Peruskorjauksen yhteydessä Jätkäsaarenlaituria on mahdollista leventää, joten siihen mennessä selvitetään tarkemmin mahdollisen lisäkaistan vaikutukset Hietalahdenrantaan kääntyville ajoneuvoille. Laiturin leventämisen kasvattaa peruskorjauksen kokonaiskustannukset noin 2,5 miljoonaan euroon. Laiturin leventäminen edellyttää kaavamutoksen.

Helsingin Satama on investoinut uuteen Länsiterminaaliin 115 miljoonaa euroa sekä Tallink Silja uuteen alukseen 230 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi kaupunki on investoinut Länsiterminaali 2:een johtavaan katu- ja raideinfraan. Investoinnit pohjautuvat valtuustostrategiaan 2013 - 2016, jonka mukaan Länsisatamassa varaudutaan Itämeren kasvaviin matkustajavirtoihin. Länsisatama muodostaa pääreitit Helsingin ja Tallinnan välisessä kasvavassa liikenteessä.

Syksyllä 2017 Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaupunkistrategiassa tavoitellaan kaksoiskaupunkikonseptia Helsingin ja Tallinnan välille. Strategiassa edellytetään myös aktiivista kehittämistä liike-elämän logistiin yhteyksiin ja elinkeinoelämän kilpailukykyä parantaviin liikennejärjestelyihin. Länsisataman liikenneyhteyksien sujuvoittaminen vastaa näihin tavoitteisiin ja kehittämistarpeisiin. Länsisatama on linjattu myös valtakunnallisesti osaksi keskeistä kansainvälistä reittiä, jonka liikenneyhteyksien sujuvuus tulee varmistaa (mm. EU:n TEN-T – hanke).

Liikenneratkaisuvaihtoehtojen vaikutukset

Länsisataman liikenneratkaisuvaihtoehtojen arviointi -selvityksen 2015 mukaisten toimenpiteiden vaikutuksia autoliikenteen sujuvuudelle on arvioitu katuverkon liikenteen simulointien perusteella sekä seuraamalla liikennevirtojen käyttäytymistä nykytilanteessa. Tehtyjen tarkastelujen perusteella voidaan todeta, että Mechelininkadun ylittävän suojatien



poistaminen, Länsiväylän ylittävän suojatien poistaminen, Hietalahdenrannan kolmas suoraan menevä ajokaista tai Ruoholahden sillan länsipään kaistajärjestelyiden muuttaminen ei paranna Länsisatamasta poistuvan autoliikenteen sujuvuutta, kun arvioidaan koko matkaa esimerkiksi Länsiväylälle. Tämä johtuu siitä, että nämä kohteet eivät ole autoliikennereitin välityskykyä mitoittavia asioita. Suojateiden poistoja ei pidetä hyväksyttävänä myöskään sen vuoksi, että ne haittaisivat jalankulun ja pyöräliikenteen sujuvuutta.

Simuloinnit on tehty iltaruuhka-ajan tarkastelutilanteessa hyödyntäen Kaupunkisuunnitteluviraston aiemmin tekemää simulointimallia. Simulointimalleissa liikennevaloissa on käytössä satamanpurkuohjelmien mukaiset vihreän valon ajan pituudet. Simuloinneissa, joissa tarkasteltiin pienien toimenpiteiden vaikutusta satamasta purkautuvan liikenteen sujuvoittamiseen, Mechelininkadun ja Jätkäsaarenlaiturin risteys on mitoitettavien kohtien autoliikenteen reitillä satamasta poistuttaessa. Raitioliikenteen etuuksia ei ole rajoitettu, sillä raideliikenteellä saadaan palveltua hyvin tehokkaasti matkustajia satamasta ja satamaan. Joukkoliikenteen valoetuksilla on vaikutusta Mechelininkadun ja Jätkäsaarenlaiturin risteyskohtien autoliikenteen välityskykyyn. Raitiovaunun saapumisesta riippuen Jätkäsaarenlaiturin ja Porkkalankadun ramppien välinen Mechelininkadun osuus on vaihtelevasti melko tyhjä tai täynnä autoja.

Jätkäsaarenlaiturin tulosuunnan odotustilaa Mechelininkadulle on mahdollista parantaa pidentämällä kadun kolmikaistaista osuutta. Se myös parantaa välityskykyä, sillä nykyisessä tilanteessa ajoneuvot eivät aina pääse kääntymään kolmannelle ajokaistalle. Nykyisin kaista on lyhyt ja keskimmäisen kaistan ajoneuvot estävät tämän ryhmittymisen.

Simuloinneissa havaittiin, että muilla pienillä toimenpiteillä ei ole satamasta saapuvan autoliikenteen sujuvuutta parantavia vaikutuksia, koska ne eivät mitoiteta Satamasta poistuvan autoliikennereitin välityskykyä. Mikäli Jätkäsaarenlaiturin risteyksessä välityskykyä saadaan parannettua oleellisesti, seuraavaksi mitoitettava kohta on Ruoholahden sillan alla oleva liittymä ja erityisesti vasemmalle kääntyminen kohti Länsiväylää. Edelleenkin suojateiden kohdat eivät mitoiteta reitin välityskykyä.

Kolmannen suoraan menevän kaistan lisääminen Hietalahdenrantaan ei paranna satamasta tulevan autoliikenteen välityskykyä, koska Jätkäsaarenlaiturin tulosuunnalle ei lisäkaistasta huolimatta voida lisätä vihreää aikaa valokierron aikana. Tämä johtuu siitä, että Hietalahdenrannan tulosuunta on joka tapauksessa vihreänä yhtä aikaa valokiertoa mitoitettavan Mechelininkadun tulosuunnan kanssa. Vaihetta mitoitetaan myös Jätkäsaarenlaiturin ylittävän suojatien vihreä aika.



Ruoholahdensillan länsipään kaistajärjestelyiden muuttamisella ei saavuteta hyötyjä Länsisatamasta Länsiväylälle suuntautuvan autoliikenteen sujuvuuden osalta. Kaistajärjestelyiden muutoksilla on kuitenkin mahdollista sujuvoittaa Ruoholahdensillalta keskustasta saapuvaa autoliikennettä oletuksella, että Länsiväylälle johtava bussikaista otetaan henkilöautoliikenteen käyttöön. HSL:n hallitus on päättänyt, että HSL perustaa Etelä-Espoosta neljä suoraa linja-autolinjaa Kamppiin loppuvuodesta 2018. Nämä linjat tulevat ajamaan ainakin Länsimetron jatkeen valmistumiseen saakka, eli vuoteen 2023. Ruoholahdensillan kaistajärjestelyt eivät siten ole ajankohtaisia toistaiseksi.

Suunnitelma

Aiemmin ehdotetuista pienimuotoisista toimenpiteistä Jätkäsaarenlaiturin kolmannen ryhmittymiskaistan pidentämisellä on sataman autoliikennettä sujuvoittava vaikutus. Jätkäsaarenlaiturin uudessa liikennesuunnitelmassa kadun kolmatta ryhmittymiskaistaa on pidennetty noin 50 metrillä. Kaistan pidentäminen ei aiheuta muutoksia raitio- tai pyöräliikenteen järjestelyihin. Jalankulun käyttämä katutila tulee kaventumaan nykyisestä paikoin noin 80 senttimetriä. Kapeimmillaan Jätkäsaarenlaiturilla olevalla jalkakäytävällä on leveyttä 1,7 metriä. Suunnitelmassa kavennetaan myös ajoradan ja pyörätien välistä erotuskaistaa. Erotuskaistan leveys on kapeimmillaan 40 senttimetriä. Erotuskaistan kaventamisen vuoksi kadulla olevat yhteiskäyttöpylväät joudutaan sijoittamaan uudelleen. Jalankulkuutilan reunassa olevaa taideteosta siirretään muutosten vuoksi.

Kustannukset

Jätkäsaarenlaiturin kolmannen ryhmittymiskaistan pidentämisen kokonaiskustannukset ovat noin 250 000 €.

Vuorovaikutus

Suunnitelmaa ei ole vuorovaikutettu alueen asukkaiden kanssa, sillä suunnitelman liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä. Suunnitelma on lähetetty kommentoitavaksi HKL-liikelaitokselle. Yhteiskäyttöpylväiden uudelleen sijoittamisen suunnittelu on tilattu.

Jatkotoimenpiteet

Länsisataman liikenneratkaisujen pidemmän aikavälin kehittämismahdollisuuksiin liittyen jatketaan alustavia tarkasteluja kokonaisvaltaisen maankäytön ja liikennejärjestelyiden ratkaisun löytämiseksi. Tarkastelut sovitetaan yhteen maanalaisen kokoojakadun edellytyksiä tutkivan selvitystyön kanssa. Uusia liikennejärjestelyjä tullaan tarkastelemaan ko-



konaisvaltaisesti kaikki kulkumuodot ja alueen maankäytöllinen tarkastelu huomioiden.

Kokonaisvaltaisen maankäytön ja liikennejärjestelyjen ratkaisun lisäksi liikenne- ja katusuunnittelupalvelu selvittää myös:

- Raitioliikenteen siirtäminen Jätkäsaarenlaiturilla ajoradan oikeaan reunaan välillä Välimerenkatu Ruoholahdenranta,
- Raitioliikenteen siirtäminen Selkämerenkadun kautta Ruoholahden sillan ylitse,
- Porkkalankadun rampin kolmannen ajokaistan vaikutusta liikenteen sujuvuuteen,
- Ruoholahden sillan alla sijaitsevan Mechelininkadun ja Porkkalankadun rampin liittymän liikenteen sujuvoittamista,
- Liikennevalo-ohjelmien muutoksia laivan purun aikana.

Toteutus

Liikenne ja katusuunnittelupalvelu valmistelee Jätkäsaarenlaiturin katusuunnitelmat vuoden 2018 aikana. Suunnitelmat on mahdollista toteuttaa vuosina 2019 - 2020.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Piirustus 6848

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 2

Tiedoksi

HKL-liikelaitoksen johtokunta/Ville Lehmuskoski



12.06.2018

Asia/3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 300

Kaupunkiympäristölautakunta 29.05.2018 § 269

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.06.2016 § 226



§ 336

Meilahti, Töölöntullin kortteli 520 (Topeliuksenkatu 41a ja Töölöntullinkatu 4-6) asemakaavan muutosehdotus (nro 12515) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-014357 T 10 03 03

Hankenumbero 5666_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 5.6.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 520 tontteja 8, 14 ja 19 (tonteista 8 ja 14 muodostuvat uudet tontit 20, 21 ja 22).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Töölön Urheilu- ja terveystalo: 4 000 euroa
 - Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys 5 000 euroa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua valmistelemaan ko. korttelissa nyt kaavaan kuulumattomille Töölöntullinkadun varrella oleville tonteille asemakaavan muutosehdotuksen loppuvuoden 2018 aikana.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



12.06.2018

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 4 kokouksen asiana nro 18.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Päätösehdotukseen kohtaan (2) neljänneksi luetelmavii-
vaksi:

- kehottaa asemakaavoituspalvelua valmistelemaan ko. korttelissa nyt
kaavaan kuulumattomille Töölöntullinkadun varrella oleville tonteille
asemakaavan muutosehdotuksen loppuvuoden 2018 aikana.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rau-
tavan vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 kartta, päivätty 5.6.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 selostus, päivätty
5.6.2018
- 5 Havainnekuva 5.6.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 5.6.2018 ja asukastilaisuuden 6.6.2017 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedok-
sianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-
sianto



Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 5.6.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 520 tontteja 8, 14 ja 19 (tonteista 8 ja 14 muodostuvat uudet tontit 20, 21 ja 22).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Töölön Urheilu- ja terveystalo: 4 000 euroa
 - Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys 5 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelialuetta, joka sijaitsee Meilahdessa Topeliuksenkadun ja Töölöntullinkadun rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennuksen



rakennussuojelun ja osittaisen muutoksen asuinkäyttöön sekä uusien asuinkerrostalojen rakentamisen 1960-luvun koulurakennuksen tilalle.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 15 500 k-m² ja toimi-, liike- ja urheilutilojen kerrosalaa on n. 4 500 k-m². Urheilutalon tontin 19 (Topeliuksenkatu 41a) tehokkuusluku on noin e=2,62 ja Markkinointi-instituutin tonttien 20, 21 ja 22 (Töölöntullinkatu 4-6) noin e=1,78. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,12. Asukasmäärän lisäys on vajaa 400.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää korttelin toimitilan määrää ja muuttaa korttelia asumispainotteiseksi. Korttelin tärkeimmät toiminnot, kuten uimahalli ja urheilutilat sekä päiväkotit säilyvät.

Kaavaluonnoksen (kylk 7.11.2017) jälkeen kaavarajausta on muutettu. Neuvotteluja ja jatkosuunnittelua jatketaan tarpeen mukaan omana kaavatyönään Töölön ruotsinkielisen päiväkodin tontin 520/13 (Stenbäckinkatu 7) sekä ns. TVK-talon tontin 520/2 (Töölöntullinkatu 8) kanssa. Korttelia on kaavaprosessin aikana suunniteltu kokonaisuutena eivätkä kaavaehdotuksen ratkaisut estä päiväkodin ja TVK-talon tonttien jatkosuunnittelua.

TVK-talon tontilla on tutkittu rakennuksen sisäisten muutosten lisäksi täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tontti jäi pois kaavaehdotuksesta, sillä asemakaavan muutoksen sisällöstä ei saatu sovittua haki-ajan kanssa muiden kaavassa mukana olevien hankkeiden aikataulussa. Kaavoitusprosessin aikana kaikille tonteille on laadittu suunnittelun tueksi tiiviissä yhteistyössä mm. rakennusvalvonnan ja kaupunginmuuseon asiantuntijoiden kanssa maankäytöllisiä reunaehtoja. Reunaehdotus on asetettu, jotta tonttien tarkoituksenmukainen kehittäminen on mahdollista siten, että eri käyttötarkoitusten (erityisesti asumisen) toiminnalliset vaatimukset täyttyvät eivätkä lähiympäristön ja täydennettävän tontin erityiset kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja rakennussuojelulliset arvot vaarannu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Yleiskaava 2002:n mukainen.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen muutosluonnoksen 7.11.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.



Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa valmisteltiin samanaikaisesti poikkeamispäätös, joka koski pelkästään Töölön Urheilu- ja terveystaloa (tontti 520/19). Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi poikkeamispäätöksen 7.11.2017.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee nk. Töölöntullissa Taka-Töölön ja Meilahden kaupunginosien rajan tuntumassa kahden sairaalakeskittymän, Meilahden sairaala-alueen ja Laakson sairaalan muodostamalla työpaikkavyöhykkeellä. Yhtenäisen työpaikkavyöhykkeen katkaisee Urheilukadun ja Topeliuksenkadun väliin jäävä alue, jolla sijaitsee kaksi kapeaa asuinkerrostalokorttelia sekä kaavamuutoksen kohteena oleva yleisille toiminnoille varattu kortteli. Kaavamuutuskortteli rajautuu lännessä Topeliuksenkatuun ja idässä Töölöntullinkatuun. Korttelin rakennuskanta on peräisin pääosin 1960-luvulta lukuun ottamatta 1910 rakennettua ruotsinkielistä päivä- ja lastenkotia ja 1950-luvulla rakennettua päiväkodin lisärakennusosaa sekä tontin 520/12 asuinrakennusta.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Kaavamerkinnot ovat YO (opetustoiminnan korttelialue) ja YH (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja).

Helsingin kaupunki omistaa tontit. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa kaavaratkaisusta tuloja Markkinointi-instituutin tonttien 8 ja 14 myymisestä sekä Urheilutalon tontin 19 käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvasta nousevasta tonttivuokrasta. Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

– Helen Oy



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo, ent. liikuntavirasto)
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveystoimiala)
- pelastuslaitos
- kaupunginkanslia

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat melu- ja ilmanlaatuongelmien huomioimiseen, turvallisten ja terveellisten asuinolosuhteiden järjestämiseen sekä olemassa olevan putki- ja kaapeli-infran huomioimiseen.

Viranomaisten kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä kaavan valmistelun aikana ja kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä ja niistä on tarpeen mukaan keskusteltu kaavoitustyön aikana lisää.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamiseen. Pääasiassa kaavamuutoksen nähtiin luovan nykyistä paremmat edellytykset Töölöntullinkadun viihtyisyyden parantamiselle ja kaavamuutoksessa esitetyt rakennussuojelutarpeet koettiin tarpeellisiksi. Mielipiteissä oli jonkin verran ristiriitaisia toiveita, joiden yhteensovittamisen mahdollisuuksien tutkimista jatkettiin kaavaehdotusvaiheessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan. Kaavaehdotuksessa ovat edelleen mukana asukkaiden positiivisiksi kokemat asiat, kuten Töölöntullinkadun vehreyttäminen ja elävöittäminen sekä rakennussuojelu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl, joista 1 varsinaisen OAS-vaiheen jälkeen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



12.06.2018

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 kartta, päivätty 5.6.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 selostus, päivätty 5.6.2018
- 5 Havainnekuva 5.6.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 5.6.2018 ja asukastilaisuuden 6.6.2017 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Hankekohtainen esiselvitys alueen toiminnallisesta rakenteesta

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti



12.06.2018

Asia/4

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 302



12.06.2018

Asia/5

§ 337

Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelma

HEL 2017-012906 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 1 olevan Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelman vuosille 2018–2027 ohjeellisena noudatettavaksi.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 5 kokouksen asiana nro 19.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: lisätään aluesuunnitelmaan sivun 47 kohdan 4.3.2 toisen kappaleen kolmanneksi virkkeeksi: 'Kaiken metsien ja metsäisten alueiden hoidon keskeisin tavoite on suunnitelmallinen monimuotoisuuden lisääminen.' sekä kappaleen viimeiseksi virkkeeksi: 'Hoitotoimenpiteet kohdistetaan harkitusti siten, että ne luonnon arvokohteet, jotka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina, jätetään pääsääntöisesti hoitotoimenpiteiden ulkopuolelle.'

Uusi kappale näin ollen:

Alueiden lähi- ja ulkoilumetsiä tulee hoitaa suunnitelmakaudella alueiden ulkoilu- ja virkistysarvojen sekä asumis- ja käyttöturvallisuuden ylläpitämiseksi. Metsäalueiden erityiset maisema- ja luontoarvot tulee turvata hoitotoimenpiteiden yhteydessä. Kaiken metsien ja metsäisten alueiden hoidon keskeisin tavoite on suunnitelmallinen monimuotoisuuden lisääminen. Ikääntyvien ja heikentyneiden kuusivaltaisten metsäalueiden pienipiirteinen ja vaiheittainen uudistaminen on syytä aloittaa osalla metsäalueita suunnitelmallisesti, koska muuten riskit hallitsemattomaan puiden kaatumiseen kasvavat huomattavasti. Poistettavien puiden tilalle tulee suunnitella uudet istutukset alueiden metsäisyyden turvaamiseksi myös tulevaisuudessa. Metsien hoidossa tulee suosia puuston eri-ikäisrakennetta ja sekametsärakennetta. Erityisesti jalopuita suositaan ja niitä tulee istuttaa lisää sopiville alueille yhteen sovittaen toimenpiteet kulttuurimaiseman hoitotavoitteisiin. Hoitotoimenpiteissä turvataan luonnon monimuotoisuusarvoja mm. jättämällä lahopuuta sekä säilyttämällä arvokkaiden elinympäristöjen ominaispiirteet. Hoitotoimenpiteet kohdistetaan harkitusti siten, että ne luonnon arvokohteet, jotka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina, jätetään pääsääntöisesti hoitotoimenpiteiden ulkopuolelle.



12.06.2018

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mai Kivelän vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38448
heikki.takainen(a)hel.fi
Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi
Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelma suunnitelmaselostus
- 2 Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelma suunnitelmaselostus, päätöksen liite
- 3 Aluekortit
- 4 Lumilogistiikkaselvitys
- 5 Ekosysteempipalveluiden teemakartat
- 6 Vuorovaikutusaineisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelman vuosille 2018–2027 ohjeellisenä noudatettavaksi.

Esittelijän perustelut

Aluesuunnitelmassa esitetään yleisten katu- ja viheralueiden ylläpidon, peruskorjauksen ja yleisillä viheralueilla sijaitsevien palveluiden tavoitetaso sekä toimenpidetarpeet. Päämääränä on yleisten alueiden turvallisuuden, kestävyys, toimivuuden, esteettömyyden ja viihtyvyyden parantaminen. Toimenpidetarve-esityksissä ja hankkeiden valinnassa on otettu huomioon asukkailta tullut palaute ja kehittämissuositukset, kunnossapidon vaatimukset sekä alueen ominaispiirteet ja arvot.

Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelmassa on esitetty seuraavan kymmenen vuoden aikana toteutettavaksi viisi hanketta, joista neljä on



katu- ja viheralueille sijoittuvaa uudisrakentamis- ja peruskorjaushanketta. Viidentenä hankkeena esitetään Haltialan ja Niskalan alueen kehittämishanketta, jossa pureudutaan tarkemmin muun muassa alueen reitistön, saapumisen ja opastamisen kehittämiseen yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

Esitettävät uudisrakentamis- ja peruskorjaushankkeet ovat:

1. Väliotalontien alueen katujen ja Taulutien peruskorjaus
2. Pyöräilyn ja jalankulun turvallisuuden parantamiskohteet eri puolilla suunnittelualueetta
3. Portaiden peruskorjaus, kahdet portaat
4. Näsiinjojan-Tuomarinkylänojan kunnostus ja kehittäminen

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Helsingin pohjoisessa suurpiirissä. Alue muodostuu Pakilan ja Tuomarinkylän kaupunginosista. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Vantaanjokeen, etelässä Oulunkylän ja lännessä Kaarelan kaupunginosaan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 480 hehtaaria, joista kaavanmuokaisuuksia katualueita on noin 139 hehtaaria ja viheralueita noin 883 hehtaaria. Viheralueista rakennettuja puistoja on noin 28 hehtaaria, peltoa noin 267 hehtaaria, niittyalueita noin 56 hehtaaria ja metsäalueita noin 434 hehtaaria. Vuonna 2016 alueen väkiluku oli 19 381 asukasta.

Vuorovaikutus

Aluesuunnitelman laatiminen käynnistyi alkuvuodesta 2017 lähtötietojen kokoamisella ja käyttäjäkyselyllä, joka toteutettiin helmi-maaliskuun vaihteessa 2017 Kerro kartalla -sovelluksen avulla. Kyselyyn vastasi 235 henkilöä ja karttamerkintöjä tehtiin reilu 2 600 kappaletta.

Asukastilaisuudet järjestettiin huhtikuussa 2017 ja niiden sisältö pohjautui käyttäjäkyselyn tuloksiin. Tilaisuuksiin osallistui yhteensä noin 70 henkilöä.

Aluesuunnittelussa pyritään osallistamaan myös alueen lapsia ja nuoria kutsumalla alueen koulut mukaan suunnitteluun. Pakilan ala-asteen koulun 5 C -luokka osallistui suunnitteluun laatimalla ryhmätöinä kartta- ja kuvaesitykset lähiympäristöstään.

Suunnitelmaluonnos oli esillä ja kommentoitavana sähköisesti Kerro kantasi -sovelluksessa ja kaupungin verkkosivuilla marraskuussa 2017 jolloin suunnittelijat olivat myös tavattavissa alueella luonnoskarttojen äärellä. Toinen tilaisuus oli yhteinen alueella käynnistyneen asemakaavahankkeen kanssa.



Suunnitelma-alueen strateginen tavoite

Suunnittelualueen laaja Keskuspuistosta ja Helsingipuistosta koostuva pohjoisosa on monen sekä kulttuurisen että ekologisen arvon keskittymä. Pakilan ja Tuomarinkylän kaupunginosien identiteetti koostuu laajoista ja yhtenäisistä viljelyalueista, metsäalueista sekä matalasta rakennuskannasta sisäisine viherverkostoineen.

Osa-alueiden kehittämisessä huomioidaan niiden ominaispiirteet ja arvot, kuten monimuotoisuus, ainutlaatuisuus ja edustavuus, vesitalous sekä sosiaaliset arvot. Verkostojen kehittämisessä huomioidaan ihmisten liikkumisen eri muodot, eläinten ja veden liikkumisen sekä kasvien lisääntymisen mahdollistaminen. Helsingipuiston ja Keskuspuiston välisiä virkistysyhteyksiä kehitetään ja ylläpidetään kaikkina vuodenaikoina. Alueen tila- ja viljelyhistorian tulee näkyä alueella jatkossakin.

Pakilan ja Tuomarinkylän lähi- ja ulkoilumetsiä hoidetaan suunnitelmakaudella alueiden ulkoilu- ja virkistysarvojen sekä asumis- ja käyttöturvallisuuden ylläpitämiseksi. Metsäalueiden erityiset maisema- ja luontoarvot turvataan hoitotoimenpiteiden yhteydessä. Ikääntyvien ja heikentyneiden kuusivaltaisten metsäalueiden pienipiirteinen ja vaihteellinen uudistaminen on ajankohtaista aloittaa osalla metsäalueita suunnitelmallisesti, koska muuten riskit hallitsemattomaan puiden kaatumiseen kasvavat huomattavasti. Poistettavien puiden tilalle suunnitellaan uudet istutukset alueiden metsäisyyden turvaamiseksi myös tulevaisuudessa. Keskuspuiston aluetta hoidetaan oman, erillisen Keskuspuiston luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelman mukaisesti. Tämä tarkempi hoitosuunnitelma tullaan laatimaan osa-alueittain vuorovaikutteisesti vuonna 2018 valmistuvan Keskuspuiston luonnon- ja maisemanhoidon yleissuunnitelman pohjalta aluesuunnitelmassa tehdyt kokonaistarkastelut huomioiden.

Avoimia niitty- ja peltoalueita hoidetaan ja ylläpidetään vuosittaisella hoidolla osana arvokkaan kulttuurimaiseman ylläpitoa ja kehittämistä. Niillä esiintyvät harvinaiset eliölajit ja biotoopit huomioidaan hoidon yhteydessä.

Aluesuunnitelmassa määritellyt luonnonhoidon tavoitteet ja tarpeet ohjaavat seuraavassa suunnitteluvaiheessa laadittavan Pakilan luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelman sekä maisemapeltojen ja niittyjen hoito-ohjelmien tekemistä.

Rahoitustarve ja suunnitelman kustannukset

Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelmassa esitettyjen hankkeiden kustannusarvio on noin 1,6 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Metsäisten alueiden hoitotoimenpiteet ja niiden kustannustarve määritellään seu-



raavalla suunnittelutasolla. Suunnitelmassa esitettävästä Haltialan ja Niskalan alueen kehittämishankkeesta on esitetty suunnittelukustannusarvio. Aluesuunnitelmassa esitettävistä peruskorjaus- ja uudisrakentamishankkeista laadittiin hankeohjelmat, joissa on hankkeiden tavoitteiden ja laatutason määrittely, sekä kustannuslaskelmat hankeosallakennan tarkkuudella.

Aluesuunnitelma suunnittelutyökaluna

Aluesuunnitelmat ovat kaupunkiympäristön toimialan työväline yleisten alueiden ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi koko Helsingin alueella. Suunnitelmassa määritellään nykytila-analyysin ja vuorovaikutuksen pohjalta alueen kehittämis- ja kunnostamistarpeet seuraavalle kymmenvuotiskaudelle. Aluesuunnitelmat ovat katu- ja viheralueiden omaisuudenhallinnan työkalu joka mahdollistaa alueiden kehittämisen tasapuolisesti koko kaupungissa. Aluesuunnittelutasoa seuraa kunnostushankekohteiden tarkempi suunnittelu katu- ja puistosuunnitelmien ja hoidon osalta luonnon- ja maisemanhoidonsuunnitelmien muodossa. Suunnitelmat tullaan laatimaan vuorovaikutteisesti asukkaiden, yhdistysten, järjestöjen ja muiden sidosryhmien kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38448
heikki.takainen(a)hel.fi
Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi
Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelma suunnitelmaselostus
- 2 Aluekortit
- 3 Lumilogistiikkaselvitys
- 4 Ekosysteemipalveluiden teemakartat
- 5 Vuorovaikutusaineisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Piia Stenfors



12.06.2018

Asia/5

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 304

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alvno

FI02012566



12.06.2018

Asia/6

§ 338

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Puotinharjun Puhoksen ostoskeskuksen alueen varaamisesta NSF III Finland Advisory Oy:lle suunnittelua varten (Vartiokylä, Itäkeskus, tontti 45071/2)

HEL 2018-005835 T 10 01 01 00

Korsholmantie 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle kesätauon ajaksi ja asia siirretään elokuun ensimmäiseen kokoukseen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 6 kokouksen asiana nro 20.

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

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Rantanen: Pyydän asian pöydälle elokuun ensimmäiseen kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa NSF III Finland Advisory Oy:lle (myöhemmin myös



NREP, Y-tunnus 2864717-2) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liiketontin (KL) 45071/2 (kiinteistötunnus on 91-45-71-2, Korsholmantie 2) asuin-liikekeskushankkeen suunnittelua varten 30.6.2020 saakka ja muutoin liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan päättämään toteutukseen tähtäävästä varsinaisesta tonttivarauksesta liitteestä nro 1 ja esitysehdotuksesta A ilmenevällä tavalla.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään suunnitteluvarausta NREP-konserniin kuuluvalla NSF III Finland Advisory Oy:lle. Varaus olisi voimassa 30.6.2020 saakka. Varausalue on Puotinharjun Puhos Oy:lle 31.12.2020 asti vuokrattu liikerakennusten tontti 45071/2.

Osana varausalueen suunnittelua olisi tarkoitus säilyttää osa nykyisistä rakennuksista ja turvata Puhoksen ostoskeskuksen toimijoiden nykyisen toiminnan jatkuminen.

Kyseessä on varaus suunnittelua varten. Mahdollisesta tonttivarauksesta päätettäisiin erillisen harkinnan mukaisesti myöhemmin.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja yhtiön tilanne

Puotinharjun Puhos Oy:n maanvuokrasopimus on päättymässä 31.12.2020. Yhtiö on neuvotellut kaupungin kanssa tontin kehittämistä jo vuosien ajan. Vuonna 2000 maanvuokrasopimusta jatkettaessa 20 vuodella vaadittiin yhtiöltä kehittämissuunnitelma alueen kehittämiseksi. Tämän jälkeen yhtiö on hakenut maanvuokran alentamista heikon taloudellisen tilanteensa takia.

Nykyisessä taloudellisessa tilanteessaan yhtiö ei pysty huolehtimaan yhtiön omistamien liikerakennusten peruskorjaamisesta tai muista korjaustoimenpiteistä. Yhtiöllä ei myöskään ole tällä hetkellä varoja huolehtia maanvuokrasopimuksen päättämiseen liittyvistä velvoitteistaan, kuten rakennusten purkamisesta.

Yhtiön hallitus etsi vuonna 2015 kumppaneita toteuttamaan alueen muutosprosessia. Yhtiö ei ole kuitenkaan tehnyt esitystä kaupungille alueen varauksensaajaksi esitettävästä kehittäjästä.



Varauksenhakija NREP valikoitui kaupungin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen jatkoneuvottelukumppaniksi. NREP on tehnyt esisopimuksen yhtiön osakkeiden ostamisesta muutamien osakkeenomistajien kanssa. Esisopimukset koskevat noin 56 % yhtiön osakekannasta.

Tietoja hakijasta

NREP Oy on johtava pohjoismainen kiinteistösijoittaja ja -kehittäjä, joka kehittää alueita ja luo uutta kiinteistöliiketoimintaa ja tukee monipuolista kaupunkikehitystä. NREP Oy:n hallinnoimat rahastot hallinnoivat noin 4 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. Rahastojen sijoittajina ovat merkittävät institutionaaliset sijoittajat, suurimpana ryhmänä pohjoismaiset eläkevakuuttajat. NREP Oy:n hallinnoimat rahastot sijoittavat laajasti erilaisiin kiinteistöihin, muun muassa asuntoihin, liiketiloihin ja logistiikkakiinteistöihin. Palveluksessa on yli 120 henkeä ja yhtiöllä on paikallinen edustus Tanskassa, Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa. Suomessa NREP Oy on historiansa aikana tehnyt lähes sata sijoitusta, joiden yhteenlaskettu arvo on vajaa 850 miljoonaa euroa. Näistä sijoituksista noin puolet (44 kappaletta / €430M) on kohdistunut kehityshankkeisiin.

Hankkeen tulisi toteuttamaan NREP-konsernin hallinnoima rahasto (NREP Nordic Strategies Fund III), jonka oma pääoma on yli 900 miljoonaa euroa. Hanke toteutettaisiin rahaston omistaman suomalaisen tytäryhtiön alle. Rahaston sijoittajina toimivat useat kymmenet pohjoismaiset, eurooppalaiset, pohjoisamerikkalaiset sekä aasialaiset institutiiosijoittajat, kuten eläke- ja vakuutusyhtiöt. Suunnitteluvarauksen hakija, NSF III Finland Advisory Oy, on em. rahaston 100% omistuksessa.

Hakemus

NREP hakee Helsingin kaupungin omistamalle Puhoksen maa-alueelle suunnitteluvараusta 24.5.2018 päivätyn hakemuksen mukaisesti. NREP pyytää suunnitteluvараuksen myöntämistä ja voimassaoloa koko kyseisen alueen vuokrasopimuksen ajalle uuden asemakaavoituksen edistämiseksi ja lainvoimaiseksi saattamiseksi alueelle.

Hakemuksen mukaan suunnitteluvараuksen avulla NREP pyrkii ratkaisemaan Puhoksen haastavan tilanteen tavalla, joka palvelee Helsingin kaupungin, Puhoksen nykyisten omistajien sekä vuokralaisten ja laajemmin Itä-Helsingin intressejä. Osana ratkaisumallia NREP tulisi toimimaan läheisessä yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.

Ratkaisuesityksen mukaan NREP tekisi ostoskeskuksen vanhimman osan remontoinnin kustannuksellaan yhteistyössä nykykäyttäjien kanssa. Tilojen tarjoaminen vuokralle nykyisille yrittäjille alle markkinahintaan olisi mahdollista Puhoksen tontin muut rakennukset purkamalla,



alueen kaavoittamisella ja tonttien luovuttamisella ensisijaisesti vapaa-
rahoitteiseen asumiseen.

NREP hakee suunnitteluvarausta rahastonsa yhtiölle NSF III Finland
Advisory Oy:lle. Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Asemakaavatilanne

Asemakaavamuutos nro 5350 on tullut voimaan 5.8.1963. Alueelle on
tarkoitus tehdä varauspäättökseen jälkeen asemakaavanmuutos, joka
mahdollistaa riittävän palvelutarjonnan ja asuinrakentamisen toteutta-
misen. Hakijan suunnitelmien mukaan alueelle olisi mahdollista suunni-
tella noin 30 000 k-m² asuinrakentamista.

Varaus suunnittelua varten ja myöhempi tonttivaraus

Tontin varaamista NSF III Finland Advisory Oy:lle esitetään 30.6.2020
saakka esitysehdotuksen ehdoin. Kyseessä olisi ensin varaus suunnit-
telua varten. Suunnittelulle asetetaan varauksessa ehtoja. Varauksen-
saajan tulee muun muassa noudattaa kaupungin laatimia suunnittelu-
periaatteita ja suunnitella liiketilat nykyisille toimijoille siten, että niiden
liiketoiminta voisi jatkua mahdollisimman katkeamattomana myös va-
rausalueen rakentamisen ajan. Alueesta järjestettäisiin suunnittelukil-
pailu tai vastaava yhteistyössä kaupungin kanssa.

Mikäli varauksensaajan laatiman suunnitelman perusteella voitaisiin
laatia asemakaavanmuutos, voitaisiin varauksensaajalle esittää varsi-
naista tonttivarausta.

Tonttivaraukselle asetettaisiin jo tässä vaiheessa ennakolta tietyt eh-
dot. Ehdot liittyvät muun muassa yhtiön osake-enemmistön hankkimi-
seen, osakkeenomistajille maksettaviin korvauksiin, liiketilojen tarjoami-
seen nykyisille toimijoille ja nykyisten toimijoiden aseman ja toiminnan
turvaamiseen, varausalueella olevan todennäköisesti suojeltavan ra-
kennuksen peruskorjaamiseen ja rakennusten purkamiseen ja alueen
tontin ja sen maaperän puhdistamiseen.

Mikäli varaus etenisi tonttivaraukseen ja siitä edelleen lopulliseen ton-
tinluovutukseen, suunniteltavat tontit luovutettaisiin ensisijaisesti myy-
mällä. Kuitenkin muuhun kuin vapaarahoitteiseen ja sääntelemättö-
mään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon varattavat tontit luovutetta-
isiin ensisijaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800



12.06.2018

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

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Sijainti- ja varausaluekartta
- 3 Toimintaohje kaupungin rakennuttajille

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Puotonharjun Puhos Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 306



§ 339

Maankäyttösopimusten soveltamisohjeen tarkistaminen

HEL 2018-006238 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tarkistaa maankäyttösopimusten ja kehittämiskorvausten soveltamisohjetta (Kik 30.10.2014, § 520) maanomistajan kaupungille korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden osalta siten, että asemakaavan muutoksissa, joissa käyttötarkoitus muuttuu arvokkaampaan käyttötarkoitukseen, lisärakennusoikeuden määräksi tulkitaan koko muuttuva rakennusoikeuden määrä.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 7 kokouksen asiana nro 21.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

1 Kiinteistölautakunnan soveltamisohje (30.10.2014)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunki/kymp

Otteen liitteet
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Soveltamisohjeiden muuttaminen korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden osalta



Kiinteistölautakunnan soveltamisohjeiden mukaan (30.10.2014, § 520) maanomistajan tulee asemakaavan muutosta laadittaessa luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omistamansa, asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, kuitenkin enintään määrän, joka vastaa 35 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei kuitenkaan saa ylittää maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun lisärakennusoikeuden määrää.

Käytännössä on osoittautunut, että kaavamuuotosten osalta soveltamisohje asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan, niissä hankkeissa, joissa mm. tehokas toimitilakaava muutetaan asumiseen. Tällöin kaavamuuotus tuo maanomistajalle merkittävää arvonnousua, mutta koska rakennusoikeuden määrä ei yleensä lisäännny oleellisesti, korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala jää vähäiseksi.

Tämän vuoksi soveltamisohjetta esitetään muutettavaksi siten, että asemakaavan muutoksissa, joissa käyttötarkoitus muuttuu arvokkaampaan käyttötarkoitukseen, lisärakennusoikeudeksi tulkitaan koko muutettava rakennusoikeuden määrä.

Tätä soveltamisohjetta tulitaisiin soveltamaan ensimmäisen kerran jäljempänä tällä esityslistalla olevassa Pöllölaakson alueen kaavamuuotukseen liittyvässä maankäyttösopimusesityksessä, jossa muutos merkitisi korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-alan kasvamista 200 m²:stä 1 227 m²:iin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

1 Kiinteistölautakunnan soveltamisohje (30.10.2014)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunki/kymp

Otteen liitteet
Liite 1

Tiedoksi



Kaupunginkanslia/Villeneuve, Linden

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 309

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alvno

FI02012566



§ 340

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maankäyttösopimuksesta ja esisopimuksesta Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2:n kanssa (akm nro 12374)

HEL 2018-006078 T 10 01 00

Ilmalankatu 2, Kuuluttajankatu 8, Kuuluttajankuja 2

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila) kiinteistöjen 91-17-51-6, 91-17-51-8 ja 91-17-51-10 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2/NV Kiinteistösijoitus Oy:n (jäljempänä maanomistaja) kanssa liitteen nro 3 mukaisen sopimuksen ja esisopimuksen tekemistä.

(MA117-9)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa tonttipäällikön tekemään sopimukseen ja esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia sekä valtuuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 8 kokouksen asiana nro 22.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, vs. tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.5.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374 kartta
- 3 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus



4 Kartta aluejärjestelyistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Kaupunki

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsi-Pasilassa Pöllölaakson alueella on valmisteilla asemakaavan muutos, joka mahdollistaa nykyisten toimitilatonttien muuttamisen pääosin asuinkäyttöön.

Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille 6 683 000 euron rahakorvauksen ja luovuttaa kaupungille korvauksetta kaavamuutosalueen yleiset alueet liitettäväksi puisto- ja katualueisiin.

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu toteuttamaan noin 4 750 k-m² Ara-asuntotuotantoa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön (AM-ohjelma) mukaisten hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden saavuttamiseksi.



Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja maanomistajan välillä aluejärjestelyjä, joista on samalla neuvoteltu esisopimus.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus nro 12374

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 8.12.2015 päivätyn ja 31.5.2016 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374, joka koskee Länsi-Pasilassa Radiokadun ja Ilmalankadun kulmassa sijaitsevaa KTY-tonttia 17051/6, AK-tonttia 17051/8 ja LPA-tonttia 17051/10 sekä katualuetta.

Tontit omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2/NV Kiinteistösijoitus Oy. Kaupunki omistaa kaavamuuotosalueen katualueet.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toteutumatta jääneen toimitilatontin (38 900 k-m²) muuttamisen pääosin asuinkäyttöön (AK, AKS) sekä asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH). Lisäksi nykyisistä tonteista on osoitettu noin 681 m² retkeily- ja virkistysalueeseen (VR) sekä noin 546 m² liitettäväksi Ilmalankatuun ja Kuuluttajankatuun eli yleisiksi alueiksi yhteensä 1 227 m².

Alueen nykyinen rakennusoikeus 42 900 k-m² nousee kaavamuuotuksessa 200 k-m²:llä 43 100 k-m²:iin, josta asuinrakennusoikeutta on 41 600 k-m² ja monikäyttö- ja liiketilaa 1 500 k-m².

Soveltamisohjeiden muuttaminen korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden osalta

Maankäyttösopimus ja esisopimus

Kaavamuuotos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut. Samalla on neuvoteltu asemakaavan muutokseen liittyvät aluejärjestelyt.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimus ja esisopimus

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 6 683 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 1 227 m²:n suuruiset yleisen alueen osat.

Korvaus tulee maksaa kahdentoista (12) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.



Rahakorvausta tai sen eriä korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Maanomistaja täyttää AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi yhteensä noin 4 750 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (ara-vuokra korkotukilaki 604/2011) rahoittamien ARA-vuokra tai opiskelija-asuntotuotantoon

Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Kaupunki myy Maanomistajalle kiinteistöstä 91-17-9901-0 noin 56 m²:n suuruisen määräalan kaavatonttiin 17051/20. Kaupungin omistaman AH-tontinosan (56 m²) kauppahintaan 3 920 euroa.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille korvauksetta osana maankäyttökorvausta kiinteistöstä 91-17-051-8 noin 681 m²:n suuruisen alueen VR-alueeseen 17-9904-4 sekä kiinteistöstä 91-17-51-6 noin 539 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 17-9901-0. Lisäksi Maanomistaja luovuttaa kiinteistöstä 91-17-051-10 noin 7 m²:n suuruisen alueen katualueeseen 91-17-9901-0.

Esittelijä katsoo, että sopimus ja esisopimus on kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukainen, ja puoltaa sen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, vs. tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 31.5.2016



12.06.2018

- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12374 kartta
3 Maankäyttö Sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
4 Kartta aluejärjestelyistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Kaupunki

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Linden

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 310



§ 341

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Mari Rantasen ym. valtuustoaloitteesta Malmin keskus-
ta-alueen parantamiseksi**

HEL 2018-003213 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Malmi on toinen Helsingin nykyisistä osakeskuksista ja koillisen Helsingin keskeisimpiä joukkoliikenteellisiä solmukohtia. Päärata jakaa Malmin ydinalueen Ylä-Malmiin ja Ala-Malmiin. Ytimen eteläpuolitse kulkee Kirkonkyläntien ja Latokartanontien muodostama ”high street” -henkinen kauppakatu. Malmin kaupunginosakeskustasta suuri osa on rakennutun pääosin 1980-luvulla. Malmin ytimestä löytyy myös 1900-luvun puolivälin rakennuksia muistutena Helsingin Pitäjänkylän ajoista.

Kaupunkiympäristön toimialalla on vahva tahto Malmin kehittämiseksi ja profiiliin nostamiseksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa Malmi on yksi kolmesta kantakaupungin ulkopuolisesta suuresta keskustatoimintojen alueesta. Malmin lentokenttä tulee olemaan merkittävä maankäytön muutosalue, ja sen vaikutukset ulottuvat Malmin keskustaan. Malmin keskus on osa Malmin lentokentän aluerakentamisprojektia. Tämä mahdollistaa kunnostustoimenpiteiden tehokkaan kohdistamisen myös olemassa olevaan ympäristöön.

Malmin keskus muuttuu täydennysrakentamisen myötä. Asemakaavapalvelu valmistelee Malmin keskustan kehittämisen visiota ja periaatteita yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Visiotyö on avaus keskuksen kehittämiseksi. Tarkoituksena on täydennysrakentamisen avulla kehittää keskustan vetovoimaa, palveluita ja ympäristön laatua. Samaan yhteyteen ajoitetaan Malmin aluesuunnitelman päivitystyö. 10 vuoden välein päivitettävissä aluesuunnitelmissa selvitetään muun muassa katu- ja viheralueiden nykytila, niiden toimivuus ja parantamistarpeet. Suunnitelmien lähtökohtana on tunnistaa alueelliset ominaispiirteet sekä toiminnalliset ja maisemalliset tavoitteet. Ne toimivat pohjana yleisten alueiden jatkosuunnittelulle.

Malmin keskuksen julkista tilaa on kehitetty aktiivisesti. Muun muassa Helsingin lähiöprojekti kehitti aluetta vuosina 2012 - 2017 yhteistyössä kaupungin muiden toimijoiden kanssa. Pääpainona oli keskeisen julkisen tilan parantaminen ja puistoalueiden laatutason nosto.



Kaupungin lähiörahaston rahoitusta suunnattiin Malmin asemaympäristöön ja lähialueille. Vuonna 2015 käynnistyi keskeisten julkisten tilojen, Ala-Malmintorin ja Pekanraitin, kunnostaminen. Kunnostus valmistuu vuonna 2019. Ala-Malmin puiston lasipaviljonki uusittiin vuonna 2016. Longinojanlaakson ja Ala-Malmin liikuntapuiston suunnittelu käynnistyi vuonna 2017. Muita julkisen ympäristön kunnostustoimenpiteitä on Ylä-Malmintorin ja Ala-Malmintorin vesiaiheiden kunnostus vuonna 2017 laaditun yleissuunnitelman mukaisesti. Kunnostamisesta vastaa kaupunkiympäristön toimiala.

Malmin asema on alueen käyntikortti, jonka viihtyisyyttä parannetaan yhdessä alueen toimijoiden kanssa. Keskuksen poikkeuksellisen laaja omistaja- ja toimijarakenne asettaa koordinoitulle kehittämiselle kuitenkin omat haasteensa. Tällä hetkellä asemaympäristön ylläpidosta ja kehittämisestä vastaavat VR, Liikennevirasto, Helsingin kaupunki ja kauppakeskuksen toimijat. Muun muassa keskuksen läpi kulkevan ylikulksillan ylläpidosta ja omistajuudesta vastaavat kyseiset toimijat eri alueidensa osalta. Kaupunki vastaa yleisten alueiden kunnossapidosta normaalin hoitoluokituksen ja puhtaanapitokäytäntöjen mukaisesti. Pääosa Malmin keskuksen alueesta kuuluu samaan hoitoluokkaan II – III kuin muut vastaavat alueet Helsingissä. Hoitoluokituksen mukaan muun muassa liukkauden torjuntaa sekä näkyvän roskan ja lian poistamista tehdään säännöllisesti sekä kadun pesua tarvittaessa. Asemaympäristön roskaisuudesta tai puhtaanapidosta ei ole kantautunut normaalia enempää asiakaspalautetta toimialan tietoon.

Helsingin kaupunki jatkaa alueen kehittämistä ja aktiivista keskustelua lähiympäristön ja sillan kunnostamisesta valtion ja toimijoiden kanssa. Tässä vaiheessa näissä tapaamisissa ei ole vielä edetty yhteisesti toteutettaviin ratkaisuihin.

Kaupunkiympäristön toimiala selvittää vuoden 2018 loppuun mennessä yhdessä VR:n, Liikenneviraston, Helsingin kaupungin muiden toimialojen ja kauppakeskuksen toimijoiden kanssa, kuinka kauppakeskuksen ja asemaseudun ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta voitaisiin lisätä sekä puuttua tehokkaasti häiriökäyttäytymisestä ja päihteiden käytöstä aiheutuviin ongelmiin.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 9 kokouksen asiana nro 23.

Vastaehdotus:

Nuutti Hyttinen: Päätösehdotukseen lisätään uusi kohta (9), jonka myötä seuraavat kohdat 9-12 siirtyvät kohdiksi 10-13: Kaupunkiympäristön toimiala selvittää vuoden 2018 loppuun mennessä yhdessä VR:n, Li-



kenneviraston, Helsingin kaupungin muiden toimialojen ja kauppakeskuksen toimijoiden kanssa, kuinka kauppakeskuksen ja asemaseudun ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta voitaisiin lisätä sekä puuttua tehokkaasti häiriökäyttäytymisestä ja päihteiden käytöstä aiheutuviin ongelmiin.

Kannattaja: Atte Kaleva

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Nuutti Hyttisen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tero Santaoja, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37155
tero.santaoja(a)hel.fi

Liitteet

1 Rantanen Mari Kvsto 28.2.2018 valtuustoaloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Malmi on toinen Helsingin nykyisistä osakeskuksista ja koillisen Helsingin keskeisimpiä joukkoliikenteellisiä solmukohtia. Päärata jakaa Malmin ydinalueen Ylä-Malmiin ja Ala-Malmiin. Ytimen eteläpuolitse kulkee Kirkonkyläntien ja Latokartanontien muodostama ”high street” -henkinen kauppakatu. Malmin kaupunginosakeskustasta suuri osa on rakennutun pääosin 1980-luvulla. Malmin ytimestä löytyy myös 1900-luvun puolivälin rakennuksia muistumana Helsingin Pitäjänkylän ajoista.

Kaupunkiympäristön toimialalla on vahva tahto Malmin kehittämiseksi ja profiilin nostamiseksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa Malmi on yksi kolmesta kantakaupungin ulkopuolisesta suuresta keskustatoimintojen alueesta. Malmin lentokenttä tulee olemaan merkittävä maankäytön muutosalue, ja sen vaikutukset ulottuvat Malmin keskustaan. Malmin keskus on osa Malmin lentokentän aluerakentamisprojektia. Tämä mahdollistaa kunnostustoimenpiteiden tehokkaan kohdistamisen myös olemassa olevaan ympäristöön.



Malmin keskus muuttuu täydennysrakentamisen myötä. Asemakaava-palvelu valmistelee Malmin keskustan kehittämisen visiota ja periaatteita yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Visiotyö on avaus keskuksen kehittämiseksi. Tarkoituksena on täydennysrakentamisen avulla kehittää keskustan vetovoimaa, palveluita ja ympäristön laatua. Samaan yhteyteen ajoitetaan Malmin aluesuunnitelman päivitystyö. 10 vuoden välein päivitettävissä aluesuunnitelmissa selvitetään muun muassa katu- ja viheralueiden nykytila, niiden toimivuus ja parantamistarpeet. Suunnitelmien lähtökohtana on tunnistaa alueelliset ominaispiirteet sekä toiminnalliset ja maisemalliset tavoitteet. Ne toimivat pohjana yleisten alueiden jatkosuunnittelulle.

Malmin keskuksen julkista tilaa on kehitetty aktiivisesti. Muun muassa Helsingin lähiöprojekti kehitti aluetta vuosina 2012 - 2017 yhteistyössä kaupungin muiden toimijoiden kanssa. Pääpainona oli keskeisen julkisen tilan parantaminen ja puistoalueiden laatutason nosto.

Kaupungin lähiörahaston rahoitusta suunnattiin Malmin asemaympäristöön ja lähialueille. Vuonna 2015 käynnistyi keskeisten julkisten tilojen, Ala-Malmintorin ja Pekanraitin, kunnostaminen. Kunnostus valmistuu vuonna 2019. Ala-Malmin puiston lasipaviljonki uusittiin vuonna 2016. Longinojanlaakson ja Ala-Malmin liikuntapuiston suunnittelu käynnistyi vuonna 2017. Muita julkisen ympäristön kunnostustoimenpiteitä on Ylä-Malmintorin ja Ala-Malmintorin vesiaiheiden kunnostus vuonna 2017 laaditun yleissuunnitelman mukaisesti. Kunnostamisesta vastaa kaupunkiympäristön toimiala.

Malmin asema on alueen käyntikortti, jonka viihtyisyyttä parannetaan yhdessä alueen toimijoiden kanssa. Keskuksen poikkeuksellisen laaja omistaja- ja toimijarakenne asettaa koordinoitulle kehittämiselle kuitenkin omat haasteensa. Tällä hetkellä asemaympäristön ylläpidosta ja kehittämisestä vastaavat VR, Liikennevirasto, Helsingin kaupunki ja kaupakeskuksen toimijat. Muun muassa keskuksen läpi kulkevan ylikulku-sillan ylläpidosta ja omistajuudesta vastaavat kyseiset toimijat eri alueidensa osalta. Kaupunki vastaa yleisten alueiden kunnossapidosta normaalin hoitoluokituksen ja puhtaanapitokäytäntöjen mukaisesti. Pääosa Malmin keskuksen alueesta kuuluu samaan hoitoluokkaan II – III kuin muut vastaavat alueet Helsingissä. Hoitoluokituksen mukaan muun muassa liukkauden torjuntaa sekä näkyvän roskan ja lian poistamista tehdään säännöllisesti sekä kadun pesua tarvittaessa. Asemaympäristön roskaisuudesta tai puhtaanapidosta ei ole kantautunut normaalia enempiä asiakaspalautetta toimialan tietoon.

Helsingin kaupunki jatkaa alueen kehittämistä ja aktiivista keskustelua lähiympäristön ja sillan kunnostamisesta valtion ja toimijoiden kanssa.



Tässä vaiheessa näissä tapaamisissa ei ole vielä edetty yhteisesti to-
teutettaviin ratkaisuihin.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Mari Rantanen ja 18 muuta valtuutettua ovat tehneet 28.2.2018 seu-
raavan valtuustoaloitteen:

Malmin kauppakeskus ja siihen liittyvät lähialueet ovat pohjoisen Hel-
singin käyntikortti ja kaupan keskittymä. Kauppakeskuksen ympäristö
on kuitenkin sellainen, että se ei välttämättä houkuttele asioimaan
kauppakeskuksessa. Malmin alueen viihtyisyys ja houkuttelevuus on
pitkälti kiinni myös kaupunkikuvallisesta näkymästä. Pohjoisen Helsin-
gin asukkaista moni asioikin Vantaalla Tammiston puolella ja tällöin
luonnollisesti käytetyt eurot hyödyttävät Vantaan kaupunkia.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki ryh-
tyy korjaamaan ja siistimään Malmin keskusta-alueita siten, että se on
omiaan lisäämään viihtyvyyttä ja houkuttelevuutta alueella.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa anta-
maan 15.6. mennessä asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tero Santaoja, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37155
tero.santaoja(a)hel.fi

Liitteet

1 Rantanen Mari Kvsto 28.2.2018 valtuustoaloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 311



§ 342

Östersundomin alueen rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen pidentäminen (nro 12522)

HEL 2018-003524 T 10 03 05

Hankenumero 2863_3

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää Salmenkallion (56.) ja Talosaaren (57.) kaupunginosien alueita sekä osalla Östersundomin (55.), Karhusaaren (58.) ja Ultunan (59.) kaupunginosien alueita koskevaa rakennuskieltoa sekä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua toimenpiderajoitusta Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimiseksi 23.6.2023 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 2 momentin nojalla. Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitusalue on esitetty liitteenä olevassa piirustuksessa nro 12522 (liite 1).

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

B

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä (liite 2).

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 10 kokouksen asiana nro 24.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuskielto- ja toimenpiderajoituskartta, piirustus nro 12522 / 5.6.2018
- 2 Rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä



Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Östersundomin alue on liitetty vuoden 2009 alusta Helsinkiin valtioneuvoston päätöksellä. Östersundom muodostaa Helsingin kaupungin 8. suurpiirin. Östersundomiin ja sen lähialueille laaditaan kuntien yhteinen yleiskaava yhdessä Vantaan ja Sipoon kanssa. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus koskevat yhteisen yleiskaavan Helsinkiin kuuluvia osia. Helsingin kaupunki omistaa alueensa maapinta-alasta noin 61 %.

Ensimmäinen rakennuskielto ja maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimista varten oli voimassa 23.6.2013 saakka. Kaupunginhallitus päätti 10.6.2013 (§ 699) pidentää rakennuskieltoa 23.6.2018 saakka. Rakennuskielto on voimassa 56. ja 57. kaupunginosassa sekä 55. ja 58. sekä 59. kaupunginosissa lukuun ottamatta 21.5.2013 päivätystä rakennuskielto kartasta ilmeneviä asemakaavoitettuja alueita.

Suunnittelutilanne

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 6.10.2010 osaltaan yhteisen yleiskaavan käynnistämisestä siten, että Östersundomin alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen maankäyttö- ja rakennuslain 46 §:n tarkoittama kuntien yhteinen yleiskaava, johon sisältyy alueita Helsingistä, Vantaalta ja Sipoosta. Kaavoitus tuli vireille 1.2.2011.



Viimeisin yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 11.1.–9.2.2018. Saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta ehdotusta on hieman muutettu, ja tavoitteena on, että yleiskaava voidaan hyväksyä vuoden 2018 loppuun mennessä. Yleiskaavaehdotus mahdollistaa alueelle 80 000–100 000 uutta asukasta vuoteen 2060 mennessä.

Alue on pieniltä osin asemakaavoitettu. Osa asemakaavoista on toteutunut vain osittain. Karhusaassa on vireillä kolme asemakaavamuutosta.

Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen pidentäminen

Östersundomin alueen nykyiseen tilanteeseen verrattuna yleiskaava muuttaa alueen luonteen täysin. Yleiskaavaehdotuksen toteuttaminen muuttaa alueen harvaan rakennetusta maaseudusta tiiviiksi kaupungiksi. Tässä poikkeuksellisessa tilanteessa pienimuotoinenkin rakentaminen saattaa olennaisella tavalla haitata yleiskaavan toteuttamismahdollisuuksia. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi sekä edellä oleva huomioon ottaen voidaan katsoa, että rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen pidentäminen on välttämätöntä, jotta rakentaminen ei haittaisi yleiskaavan toteuttamista ja alueen tarkempaa suunnittelua.

Rakennuskieltoalueesta on laadittu 5.6.2018 päivätty piirustus nro 12522. Rakennuskiellon piiristä on poistettu Karhusaassa joitakin asemakaavan perusteella jo rakennettuja alueita sekä alueita, joilla on vireillä asemakaavamuutoksia.

Rakentamisen ohjaaminen rakennuskieltoalueella

Östersundomin palvelujen ylläpitämiseksi on suotavaa, että alueen väkimäärä voi kasvaa hiukan myös lähivuosina ennen yleiskaavan toteuttamista. Esimerkiksi alueen päiväkodeissa ja koulussa on pantu merkille lapsimäärän vähentyminen. Lisäksi yleiskaavan valmistelun yhteydessä on tullut selväksi alueen asukkaiden tyytymättömyys pitkäaikaiseen rakennuskieltoon, joka koetaan kohtuuttomaksi. Pienimuotoista rakentamista voidaan edistää asemakaavamuutoksin, mutta tämän lisäksi on aiheellista välttää rakentamisen tarpeetonta rajoittamista ja sallia alueella rakennuskiellosta huolimatta pienimuotoista rakentamista siellä, missä se ei haittaa yleiskaavan toteuttamista. Yleiskaavaehdotuksen keskeisillä rakentamisalueilla kuten keskustoissa, kerrostalovaltaisilla ja kaupunkipientalovaltaisilla alueilla nähdään kuitenkin rakentamisen pääsääntöisesti haittaavaan yleiskaavan toteuttamista.

Rakentamisen ohjaamiseksi hallitulla, selkeällä ja läpinäkyvällä tavalla, on Östersundomin suunnitteluyksikössä laadittu rakennuskieltoalueelle periaatteet, joita sovelletaan rakennuskiellosta poikkeamista harkittaessa (liite 2). Tavoitteena on määrältään vähäinen ja yleiskaavaehdotuk-



sen toteuttamismahdollisuuksien kannalta hallittu rakentaminen. Rakentamisen ohjaamisen periaatteet on johdettu yleiskaavaehdotuksen tavoitteista. Kokonaisuuden selkiyttämiseksi liitteeseen on lisäksi koottu poikkeamisharkinnassa sovellettavat, oleelliset maankäyttö- ja rakennuslain sekä Helsingin rakennusjärjestyksen säännökset.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 38 § 2 momentti ja 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 3

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuskielto- ja toimenpiderajoituskartta, piirustus nro 12522 / 5.6.2018
- 2 Rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä

Oheismateriaali

- 1 Helsingin kaupungin maanomistus rakennuskielto kartalla

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Lindén, Villeneuve, Hakola (toimeksianto, kuulutus)



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 315

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



§ 343

Mäkelänkadun liikennesuunnitelma välillä Hämeentie–Kumpulantie

HEL 2014-002241 T 08 00 00

Hankennumero 0926_15

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liikennesuunnitelman numero 6844 mukaiset järjestelyt Mäkelänkadun katusuunnitelman suunnitteluperiaatteiksi.

Tiivistelmä

Mäkelänkadulle on suunniteltu pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyörätiet toteutettavaksi kadun peruskorjauksen yhteydessä. Raitioliikennettä nopeutetaan kasvattamalla pysäkkivälejä ja vähentämällä liikennevaloviivytyksiä. Bussipysäkkien yhdistämisellä ja bussikaistojen säilyttämisellä turvataan bussiliikenteen sujuvuus ja selkeytetään pysäkkijärjestelyitä.

Kadun liikenneturvallisuutta parannetaan ja raitioliikennettä sujuvoitetaan rajoittamalla vasemmalle kääntymistä raitiokiskojen yli useissa katuliittymissä ja järjestämällä vasemmalle kääntymiset omalta kaistaltaan valo-ohjattuina. Mäkelänkadun ylittävät suojatieylitykset varustetaan valo-ohjauksella. Uudet liikennejärjestelyt edellyttävät muutoksia autoliikenteen kaistojen määriin ja ajoreitteihin.

Kadun keskellä kulkevan lehmuskujanteen huonokuntoiset jaksot uudistetaan. Uusia puita istutetaan myös kaikille raitiovaunupysäkeille.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 11 kokouksen asiana nro 25.

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Mika Kaalikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mika Kaalikoski, projektipäällikkö, puhelin: 310 39495
mika.kaalikoski(a)hel.fi

Liitteet



1	Mäkelänkadun liikennesuunnitelma välillä Hämeentie-Kumpulantie
2	Mäkelänkatu suunnitelmaselostus ja vaikutusarviointi
3	Teemakartat
4	Toimivuustarkastelut
5	Yritysvaikutusten arviointi
6	Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

HSL Helsingin seudun liikenne

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Mäkelänkadulle ollaan toteuttamassa peruskorjausta. Remontissa uusitaan kadun rakenteita, kunnallistekniikkaa ja huonokuntoisia katupuita. Peruskorjauksen yhteydessä uusitaan myös kadun liikennejärjestelyitä.

Liikennesuunnitelman lähtökohtina ovat

- Helsingin kaupungin liikkumisen kehittämisohjelma (Kh 12.1.2015)
- Raitoliikenteen kehittämisohjelma (Kh 21.1.2017)
- Pyöräilyn edistämisohjelma (Kh 27.1.2014)
- Pyöräliikenteen tavoiteverkko (Kslk 22.5.2012)
- Liikenneturvallisuuden kehittämisohjelma (Kh 5.10.2015)
- Autoliikenteen verkkoselvitys (kslk 9.5.2017)
- Citylogistiikan toimenpideohjelma (Kh 23.3.2015) sekä näissä ohjelmissa mainitut liikenneverkon tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on parantaa Mäkelänkadun liikenneturvallisuutta, saavutettavuutta eri kulkumuodoilla sekä joukkoliikenteen sujuvuutta ja palvelutasoa. Autoliikenteen sujuvuudessa priorisoidaan pääsuuntia. Kadun viihtyisyyttä parannetaan liikenteen haittoja vähentämällä ja eheyttämällä kadun keskellä kulkevaa lehmuskujannetta.

Mäkelänkadun suunnittelussa on otettu huomioon Hämeentien suunnitelma, joka rajoittaa henkilöautojen läpiajoa Helsinginkadun ja Hakanie-



mentorin välisellä osuudella. Hämeentien rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2019.

Kantakaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkossa Mäkelänkatu on osa pyöräliikenteen pääverkkoa. Tällä hetkellä Mäkelänkadulla Kumpulantiestä etelään ei ole erillisiä pyöräliikenteen järjestelyitä.

Mäkelänkadun bussiliikenne on vilkasta (vilkkaimmillaan 74 vuoroa/h/suunta). Mäkelänkatua kulkevat raitiolinjat 1 ja 7. Raitiovaunu liikennöi ruuhkatunnin aikana 12 kertaa tunnissa suuntaansa.

Mäkelänkatu on katuluokituksestaan pääkatu. Kadulla on yksi bussi- ja kaksi ajokaistaa suuntaansa. Suunnittelualueella on yli 150 autojen pysäköintipaikkaa, joista yli 80 % on asukaspysäköintikäytössä ja loput maksullisia pysäköintipaikkoja.

Mäkelänkatu on kokonaisuudessaan arvoympäristökohde. Kesellä katu, raitiotien molemmin puolin on kaksirivinen näyttävä vanhojen puisten muodostama lehmuskujanne. Kujanne on Helsingin pisin yhtäjaksoinen puukujanne. Suunnittelun tavoitteena on lehmuskujanteen kaupunkikuvallisen arvon vaaliminen pitkällä tähtäimellä.

Suunnitelma

Yksisuuntaiset pyörätiet lisätään Mäkelänkadulle koko Hämeentien ja Kumpulantien väliselle osuudelle. Tila järjestetään poistamalla yksi ajokaista suuntaansa. Pyörätiejärjestelyt rakennetaan kadunvarsipysäköinnin ja jalkakäytävän väliin. Pysäköinti- ja lastauspaikat säilyvät koko suunnittelualueella.

Joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyjä muutetaan. Raitioliikennettä nopeutetaan kasvattamalla pysäkkivälejä. Rautalammintien ja Lautatarhankadun pysäkit poistuvat. Samalla poistuu Rautalammintien pysäkin kohdalla oleva liikennevalo-ohjattu suojatie. Bussipysäkkejä siirretään ja yhdistetään ja niistä tehdään esteettömät.

Rautalammintien, Suvannontien ja Vääksyntien risteyksiin suojateineen lisätään liikennevalo-ohjaus. Ajoneuvoliikenne ei enää ylitä raitiotietä ilman valo-ohjausta eikä Mäkelänkadun yli enää ole liikennevalo-ohjaamattomia suojateitä.

Keskeinen muutos nykytilaan on, että Mäkelänkadulta itään Sturenkadulle vasemmalle kääntyminen kielletään keskustaan suuntaan ajettaessa. Korvaava ajoreitti Sturenkadulle itään järjestetään Suvannontien risteyksen kautta tekemällä liikennevalo-ohjattu u-käännös.

Kääntyminen vasemmalle kielletään lisäksi kuudessa risteyksessä. Kulkekin alueelle säilyy kuitenkin muita ajoreittejä. Uudet vasemmalle



kääntymiskaistat rakennetaan Rautalammintien, Suvannontien ja Päijänteentien risteysiin.

Puukujanteen huonokuntoisia osuuksia uusitaan kokonaisuuksina. Poistettavia puita on yhteensä 105 kpl ja istutettavia puita 111 kpl.

Suunnitelman vaikutukset

Jalankulun turvallisuus ja viihtyisyys paranevat. Pyöräliikenteen järjestelyt paranevat yksisuuntaisten pyörätiejärjestelyjen myötä merkittävästi ja turvallisuus paranee, kun pyöräily siirtyy ajoradalta pyöräteille.

Raitioliikennöinnin sujuvuus ja täsmällisyys paranevat nykytilaan verrattuna, kun risteysjärjestelyistä tehdään selkeämmät ja turvallisemmat ja valo-ohjaamattomat autoliikenteen kääntymiset radan yli poistuvat. Kahden nykyisin vähäisessä käytössä olevan pysäkkiparin poisto nopeuttaa raitioliikennettä, mutta pidentää hieman kävelymatkoja pysäkillä poistuvien pysäkkien kohdalla. Mäkelänkadun eteläisimmän osan saavutettavuus Pasilan suuntaan hieman heikkenee.

Raitioliikenteen pysäkkijärjestelyt paranevat nykytilaan verrattuna, kun pysäkit levenevät ja niiden esteettömyys ja viihtyisyys paranevat. Bussipysäkkien yhdistäminen parantaa bussiliikenteen sujuvuutta ja pysäkkijärjestelyjen selkeyttä matkustajan kannalta.

Koko suunnittelualueella on yksi ajokaista vähemmän suuntaansa kuin nykytilanteessa. Toimivuustarkastelujen perusteella suunnitelma on liikenteellisesti toimiva. Pääsuuntien liikennettä sujuvoittavien liittymäjärjestelyjen sekä muille kaduille tapahtuvien liikenteen siirtymien johdosta ajoajat suunnittelualan läpi eivät merkittävästi muutu. Iltaruuhkassa Tuusulanväylän suuntaan ajoajat lyhenevät. Suunnitelmalla ei ole merkittävää vaikutusta laajan liikenneverkon toimivuuteen. Autoliikennettä siirtyy muille reiteille tämän suunnitelman lisäksi myös Hämeentietä ja Pasilan Teollisuuskadun jatketta ja Veturitietä koskeneiden jo tehtyjen päätösten vuoksi.

Risteysten uudet liikennevalot ja vasemmalle kääntymiskaistat parantavat liikenteen turvallisuutta. Valo-ohjaamattomat suojatiet ovat turvallisuusriski etenkin monikaistaisilla pääkaduilla. Kääntymissuuntien väheneminen vähentää konfliktipisteitä ja siten onnettomuusriskiä.

Mäkelänkadulta pohjoisesta Sturenkadulle itään vasemmalle kääntymisen kieltäminen parantaa Mäkelänkadun ja Sturenkadun risteysalueen turvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta kyseisessä risteyksessä, mikä vaikuttaa sujuvuuteen koko suunnittelualueella. Korvaava kiertoreitti Suvannontien kautta heikentää autoliikenteen reittien selkeyttä ja kyseisen suunnan sujuvuutta.



Paikallinen saavutettavuus henkilöautolla heikkenee jonkin verran, koska kiellettyjä kääntymissuuntia on risteyksissä nykyistä enemmän. Suunnitelmalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Helsingin kansainväliseen saavutettavuuteen eli Helsinki-Vantaan lentokentälle. Kehäradan myötä lentokentälle kulkee ruuhka-aikaan Helsingin keskustasta paikallisjuna 10 minuutin välein sekä Tikkurilan että Myyrmäen kautta. Taksiliikenteen osalta tilanne ei muutu nykyisestä, sillä julkiselle liikenteelle on omat kaistat Mäkelänkadulla.

Jakeluliikenteen olosuhteet paranevat nykyisestä. Suunnitelma mahdollistaa lastauspaikkojen lisäämisen ja niiden sijoittamisen uusiin paikkoihin. Autopysäköintipaikkojen kokonaismäärä säilyy nykyisellään.

Ajokaistojen määrän väheneminen ja puukujanteen täydennysistutukset muokkaavat katu ympäristöä nykyistä viihtyisämmäksi, mikä luo mahdollisuuksia kadun elävöittämiselle. Nykyistä kapeammat ajokaistat saattavat hillitä ajonopeuksia ja siten parantavat viihtyisyyttä. Pyöräteiden lisääminen tuo kadulle nykyistä enemmän pyörällä liikkuvia asiakkaita. Nämä muutokset parantavat paikallisen yritystoiminnan edellytyksiä.

Kustannukset

Liikennesuunnitelman toteuttamisen kustannusarvio on noin 9 200 000 euroa (alv. 0 %).

Vuorovaikutus

Liikennesuunnitelma on tehty yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

Ennen suunnittelun käynnistymistä asukkailla ja sidosryhmillä oli mahdollisuus antaa palautetta nykytilanteesta ja tulevaisuuden toiveista Kerro kantasi-kyselyssä 25.10.–12.11.2017.

Vaihtoehtoluonnokset (Ve1 ja Ve2) olivat esillä kaupungin internetsivuilla 5.–26.2.2018. Vaihtoehtoluonnoksia oli mahdollista myös kommentoida Kerro kantasi-palvelussa ja sähköpostitse. Yleisötilaisuus liikennesuunnitelmavaihtoehtoista pidettiin 8.2.2018.

Hankkeen vaihtoehtoluonnoksista keskusteltiin Vallilan kirjastossa 12.2.2018 klo 9-11 paikallisten yrittäjien kanssa yrittäjätilaisuudessa.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkiympäristön toimiala laatii katusuunnitelman. Katusuunnitelmaluonnosta on mahdollisuus kommentoida esilläoloaikana syksyllä 2018. Katusuunnitelmaluonnos esitellään myös asukastilaisuudessa. Katu-



12.06.2018

suunnitelman hyväksyminen käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa keväällä 2019.

Toteutus

Kadun rakentaminen alkaa arviolta vuonna 2021, kun Hämeentien remontti on valmistunut.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mika Kaalikoski, projektipäällikkö, puhelin: 310 39495
mika.kaalikoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Mäkelänkadun liikennesuunnitelma välillä Hämeentie-Kumpulantie
- 2 Mäkelänkatu suunnitelmaselostus ja vaikutusarviointi
- 3 Teemakartat
- 4 Toimivuustarkastelut
- 5 Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

HSL Helsingin seudun liikenne

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos/johtokunta/Lehmuskoski Ville



§ 344

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauserusteiden määräämiseksi asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Silvia Modig (hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohta)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 12 kokouksen asiana nro 26.

Asian aikana kuultavana oli perintälakimies Anne Nahi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin kaupunginosissa 4. (Kamppi), 13. (Etu-Töölö), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 39. (Tapaninkylä), 41. (Suurmettä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä nro 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien



vuokraamista myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2075 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään jäljempänä mainitun luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä jäljempänä mainituin periaattein:

1



12.06.2018

Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/ k-m ² (ind. 100)	Kerrosneliömetrihinnan nykyarvo euroa/ k-m ² (ind. 1944)
4. Kamppi	Kerrostalo-	42	816
13. Etu-Töölö	Kerrostalo-	42	816
14. Taka-Töölö	Kerrostalo-	38	739
16. Ruskeasu	Kerrostalo-	31	603
21. Hermann	Kerrostalo-	29	564
22. Vallila	Kerrostalo-	29	564
23. Toukola	Kerrostalo-	27	525
23. Toukola	Rivitalo-	30	583
23. Toukola	Paritalo-	34	661
23. Toukola	Omakotitalo-	37	719
24. Kumpula	Kerrostalo-	27	525
24. Kumpula	Rivitalo-	30	583
24. Kumpula	Paritalo-	34	661
24. Kumpula	Omakotitalo-	37	719
25. Käpylä	Kerrostalo-	27	525
25. Käpylä	Rivitalo-	30	583
25. Käpylä	Paritalo-	34	661
25. Käpylä	Omakotitalo-	37	719
26. Koskela	Kerrostalo-	24	467
26. Koskela	Rivitalo-	27	525
26. Koskela	Paritalo-	31	603
26. Koskela	Omakotitalo-	33	642
28. Oulunkylä	Rivitalo-	28	544
28. Oulunkylä	Paritalo-	29	564
28. Oulunkylä	Omakotitalo-	29	564
28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalo-	22	428
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalo-	30	583
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalo-	31	603
29. Haaga, Etelä- Haaga	Kerrostalo-	25	486
29. Haaga, Etelä- Haaga	Rivitalo-	29	564
29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka	Kerrostalo-	23	447



30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Kerrostalotontit	30	583
30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Rivitalotontit	33	642
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Kerrostalotontit	28	544
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Rivitalotontit	32	622
33. Kaarela	Kerrostalotontit	17	330
33. Kaarela	Rivitalotontit	22	428
39. Tapaninkylä	Paritalotontit	26	505
39. Tapaninkylä	Omakotitalotontit	28	544
41. Suurmetsä	Omakotitalotontit	26	505
43. Herttoniemi	Kerrostalotontit	24	467
43. Herttoniemi	Rivitalotontit	27	525
43. Herttoniemi, Roihuvuori	Kerrostalotontit	20	389
45. Vartiokylä	Kerrostalotontit	20	389
45. Vartiokylä	Rivitalotontit	23	447
46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki	Kerrostalotontit	23	447
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Kerrostalotontit	21	408
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Rivitalotontit	26	505
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Paritalotontit	27	525
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Omakotitalotontit	30	583

Edellä mainittuja vuokrausperustehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Maanvuokra asuntotonttien sopimuksia uusittaessa määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista noudattaen ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämin liitteestä nro 5 ilmenevin poikkeuksin ja muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.



Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jossa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus perustellusta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijän perustelut

Yleistä päättyvistä maanvuokrasopimuksista

Helsingissä päättyi vuonna 2015 noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimusta ja vuonna 2010 noin 100 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Näitä ennen sopimuksia päättyi merkittävässä määrin 2000-luvun vaihteessa.

Vuosina 2020-2021 päättyy yhteensä noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Kampin (1 kpl), Etu-Töölön (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin (11 kpl), Vallilan (6 kpl), Toukolan (100 kpl), Kumpulan (142 kpl), Käpylän (201 kpl), Koskelan (128 kpl), Oulunkylän (16 kpl), Haagan (17 kpl), Munkkiniemen (28 kpl), Kaarelan (19 kpl), Tapaninkylän (2 kpl), Suurmetsän (1 kpl), Herttoniemen (23 kpl), Vartiokylän (25 kpl) ja Pitäjänmäen (48 kpl) kaupunginosissa.



Valtaosa uusittavien sopimusten tonteista on omakotitalo- ja paritalo-tontteja. Lisäksi sopimus uusitaan merkittävällä määrällä kerrostalotontteja. Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020-2021, on liitteenä 1. Luettelosta ilmenevät tonttien perustiedot.

Vuosina 2020 ja 2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuosina 2020 ja 2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa vuoden 2016 lopussa, jolloin tonttien vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määräytymisperusteista ja vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusehdoista.

Vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa tonttien vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasta ja selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Lisäksi kirjeessä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulusta, menettelystä sopimuksia uusittaessa ja sopimusehdoista. Kirjeellä varattiin lisäksi tilaisuus tonttien vuokralaisille esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä vastaanotettiin noin 180 tontin vuokralaisilta ja yhdeltä yhdistykseltä (Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry). Noin 5 mielipidettä tuli Pitäjänmäen alueelta, 3 mielipidettä Munkkiniemen alueelta, 1 mielipide Vallilan alueelta ja 1 mielipide Hermannin alueelta. Kaikki muut mielipiteet saapuivat Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilta. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt ja vastaukset niihin on läpikäyty liitteenä 2 olevassa perustelumuihistiossa.

Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu muun muassa lehdistötiedotteilla ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet-sivuilla.

Alkuvuodesta 2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu järjesti seitsemän kaupunginosakohtaista asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin vastasivat maaomaisuuden kehittäminen tontit-palvelun asiantuntijat. Lisäksi asukastilaisuuksissa kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat tämän esityksen liitteenä. Asukastilaisuuksista tiedotettiin muun muassa vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla, lehti-ilmoituksilla ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet-sivuilla.



Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin kunkin alueen valmistelija on yhteydessä vuokralaisiin.

Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisten perusteista (vuokra-aika ja vuokranmäärittelyperiaatteet) päättää kaupunginvaltuusto. Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrauserusteet. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tavoitteena on, että 1.1.2020 päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään vuosien 2018 ja 2019 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Vuoden 2020 lopussa tai sitä myöhemmin päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään viimeistään alkusyksyllä 2020.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat keskeiset periaatteet yleisesti

Asuntotontin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimus uusitaan, ellei vuokrasopimuksen uusimiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra määritetään vastaamaan maanvuokrien tasoa sopimuksen uusimishetkellä. Sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdollisia tonttikohtaisia erityisehtoja (esim. vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokran kehitys sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonkehityksestä ja nykyhetken kohtuullisesta maanvuokratasosta. Vanhojen sopimusten maanvuokrat ovatkin jääneet monilta osin marginaalisiksi. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.



Jotta uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan noudattanut ns. siirtymäaikamenettelyä, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain vasta useamman vuoden kuluessa.

Maanvuokran laskeminen

Asuntotontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus (k-m²) × rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/ k-m², indeksi100 hinta) × elinkustannusindeksi (vuokraushetken pisteluku) × 0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokrausmenettely on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuosina 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrausperusteet

Yleistä

Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella jonkin liitteen 1 mukaisen tontin maanvuokrasopimusta ei tulisi uusida. Näin ollen kaikille näille tonteille esitetään nyt vahvistettaviksi vuokrausperusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyyn kannalta keskeiset periaatteet.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on vuokrausperuste-esityksen valmistelun tueksi teettänyt kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Arviolausunnot on laatinut Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Arviolausuntojen arviot rakennusoikeuksien käyvistä arvoista ovat hyvin samansuuntaiset, ja mikäli eroja olisi, huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä arvo.

Nyt esitettävät alla tarkemmin selostettavat vuokrausperustehinnat alitavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin.

Maanvuokraa määritettäessä tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40



% kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat.

Vuokrausperuste-esityksen valmistelun yhteydessä on selvitetty vertailutiedoiksi myös kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin. Myös käytössä olevien vertailutietojen osalta voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperusteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskoh-teissa käytetyn tason.

Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa kohtuullisuus korostuu erityisesti siinä, että uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra pyritään määrittämään alueellisesti noin 20 % alhaisemmaksi, kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Pyrkimyksenä on kuitenkin, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määritettäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

Vertailutiedot sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista on esitetty liitteinä 3 ja 4.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia nro 18), että asuntotonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen.

Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupunkien alhaisempia, moni kaupunki käyttää 5-6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. 4 %:n ja myös 5-6 %:n tuottovaatimus on myös hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.

Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottotavoite on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä ajanjaksolla. Huomion arvoista on, että kaupungin todellinen, eli efektiivinen tuotto, jää po. tonteilla merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei perittäisi tonttien arvioitavissa olevista käytävistä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Esitettävät vuokrausperusteet huomioiden kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 % (jäljempänä mainittua siirtymäaikamenettelyä ei ole huomioitu). Mikäli kiinteistöjen arvonekehitys tulevina vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon



tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen, jolloin todellinen tuotto on merkittävästi mainittua odotettavaa 2,4 % tuottoa alhaisempi.

Tuottotavoitteen kohtuullisuuteen ja muihin seikkoihin on otettu tarkemmin kantaa liitteenä nro 2 olevassa perustelumuiustiossa.

Siirtymäaikamenettely

Vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen vasta yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Vastaavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010 ja 2015.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaa. Käytännönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisiä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan, mm. koska rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tämä voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Ehdotettavat vuokrausperusteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Edellä mainitut arviolausunnot, vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on myös esitetty rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 1944.

Alla olevasta taulukosta ilmenee myös alueille esitettävien vuokrausperusteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan



12.06.2018

alkamisesta. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen indeksiä 1944 (tämän jälkeisiä indeksimuutoksia ei ole huomioitu).

Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/k- m ² (ind.100)	Euroa/k- m ² (ind. 1944)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustan- nuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa (euroa/m ² /kk)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustan- nuksiin 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta (euroa/m ² /kk)
4. Kamppi	Kerrostalotontit	42	816	1,63	3,27
13. Etu-Töölö	Kerrostalotontit	42	816	1,63	3,27
14. Taka-Töölö	Kerrostalotontit	38	739	1,48	2,95
16. Ruskeasuo	Kerrostalotontit	31	603	1,21	2,41
21. Hermannin	Kerrostalotontit	29	564	1,13	2,26
22. Vallila	Kerrostalotontit	29	564	1,13	2,26
23. Toukola	Kerrostalotontit	27	525	1,05	2,10
23. Toukola	Rivitalotontit	30	583	1,17	2,33
23. Toukola	Paritalotontit	34	661	1,32	2,64
23. Toukola	Omakotitalotontit	37	719	1,44	2,88
24. Kumpula	Kerrostalotontit	27	525	1,05	2,10
24. Kumpula	Rivitalotontit	30	583	1,17	2,33
24. Kumpula	Paritalotontit	34	661	1,32	2,64
24. Kumpula	Omakotitalotontit	37	719	1,44	2,88
25. Käpylä	Kerrostalotontit	27	525	1,05	2,10
25. Käpylä	Rivitalotontit	30	583	1,17	2,33
25. Käpylä	Paritalotontit	34	661	1,32	2,64
25. Käpylä	Omakotitalotontit	37	719	1,44	2,88
26. Koskela	Kerrostalotontit	24	467	0,93	1,87
26. Koskela	Rivitalotontit	27	525	1,05	2,10
26. Koskela	Paritalotontit	31	603	1,21	2,41
26. Koskela	Omakotitalotontit	33	642	1,28	2,57
28. Oulunkylä	Rivitalotontit	28	544	1,09	2,18
28. Oulunkylä	Paritalotontit	29	564	1,13	2,26
28. Oulunkylä	Omakotitalotontit	29	564	1,13	2,26
28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalotontit	22	428	0,86	1,71
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalotontit	30	583	1,17	2,33
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalotontit	31	603	1,21	2,41



29. Haaga, Etelä-Haaga	Kerrostalotontit	25	486	0,97	1,94
29. Haaga, Etelä-Haaga	Rivitalotontit	29	564	1,13	2,26
29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka	Kerrostalotontit	23	447	0,89	1,79
30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Kerrostalotontit	30	583	1,17	2,33
30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Rivitalotontit	33	642	1,28	2,57
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Kerrostalotontit	28	544	1,09	2,18
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Rivitalotontit	32	622	1,24	2,49
33. Kaarela	Kerrostalotontit	17	330	0,66	1,32
33. Kaarela	Rivitalotontit	22	428	0,86	1,71
39. Tapaninkylä	Paritalotontit	26	505	1,01	2,02
39. Tapaninkylä	Omakotitalotontit	28	544	1,09	2,18
41. Suurmetsä	Omakotitalotontit	26	505	1,01	2,02
43. Herttoniemi	Kerrostalotontit	24	467	0,93	1,87
43. Herttoniemi	Rivitalotontit	27	525	1,05	2,10
43. Herttoniemi, Roihuvuori	Kerrostalotontit	20	389	0,78	1,56
45. Vartiokylä	Kerrostalotontit	20	389	0,78	1,56
45. Vartiokylä	Rivitalotontit	23	447	0,89	1,79
46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki	Kerrostalotontit	23	447	0,89	1,79
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Kerrostalotontit	21	408	0,82	1,63
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Rivitalotontit	26	505	1,01	2,02
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Paritalotontit	27	525	1,05	2,10
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Omakotitalotontit	30	583	1,17	2,33

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m²/kk) on laskettu kaavalla: (e/k-m² (ind.100) x 4 % x indeksi 1944:100 x 1,2):12

Vakiintuneen käytännön mukaan vuokrausperustehinnaksi yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntonttien vuokrausperustehinnoista.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010 ja 2015 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia



Vuokralaisten esittämissä mielipiteissä sekä asukastilaisuuksissa on noussut esille useita yleisiä kysymyksiä kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytännöistä sekä sopimusten uusimisesta. Näitä kysymyksiä ja näkökohtia ovat muun muassa:

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- maanvuokrien korotusten samanaikaisuus peruskorjauskustannusten kanssa
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- että vuokratasoa ei voitaisi korottaa vuoden 2010 tasosta Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla
- että rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotonteilla pitäisi olla sama vuokrausperustehinta

Mainittuihin kysymyksiin ja näkökohtiin sekä muihinkin asiaan laajemmin liittyviin kysymyksiin on otettu kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa ja muissa esityksen liitteissä.

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin samaan aikaan nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla. Edellä esitettyin sekä perustelumuistiosta ilmenevin perustein esittelijä pitää nyt esitettyjä vuokrausperusteita kaupungin ja vuokralaisten kannalta kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Esitetty uudelleenvuokrausmenettely noudattaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Esittelijän laajemmat perustelut ilmenevät liitteenä 2 olevasta perustelumuistiosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Miia Pasuri, Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Luettelo tonteista, päättyvät maanvuokrasopimukset



- 2 PERUSTELUMUISTIO
- 3 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot
- 4 Vertailutietoja eri kaupunginosien vuokrauserusteista
- 5 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 6 Muistio asukastilaisuudesta, Hermannin ja Vallilan
- 7 Muistio asukastilaisuudesta, Pitäjänmäki ja Kaarela
- 8 Muistio asukastilaisuudesta, Oulunkylä, Haaga, Tapaninkylä ja Suurmetsä
- 9 Muistio asukastilaisuudesta, Herttoniemi ja Vartiokylä
- 10 Muistio asukastilaisuudesta, Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Ruskeasuon
- 11 Muistio asukastilaisuudesta, Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 1
- 12 Muistio asukastilaisuudesta Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 2
- 13 Maanvuokrasopimuslomake
- 14 Maanomistajan suostumus (maanalaiset rakenteet)
- 15 Ohje puiden kaatamisesta tonteilla
- 16 Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, mielipide

Oheismateriaali

- 1 Mielipiteet, kaupunginosat 21-22
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 7 Mielipiteitä kaupunginosasta 30
- 8 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala



§ 345

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Silta- saarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä tont- tien ja niillä sijaitsevien rakennusten myymisestä uudisrakentamista varten (Kallio, Siltasaari, tontit 11306/8 ja 11307/7)

HEL 2017-004846 T 10 01 01 00

Toinen linja 7 ja Siltasaarenkatu 13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 13 kokouksen asiana nro 27.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lehtiö Pasi, Tontit -yksikön vs. päällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtiö(a)hel.fi
Pulkka Perttu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Antikainen Raino, toimitusjohtaja, puhelin: 09 310 70111
raino.antikainen(a)hel.fi
Linnosmaa Juhani, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Hoivanen Raila, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Mannerkorpi Anne, isännöitsijä, puhelin: 09 310 35943
anne.mannerkorpi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Siltasaaren tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun perusteella seuraavaa:

1

Kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyyn Lyyra-nimisen toteutussuunnitelman perusteella.

2

Kaupunki myy 15.154.000 eurolla tontit 11306/8 ja 11307/7 kilpailun voittajalle uudisrakennusten toteuttamista varten liitteenä nro 1 olevan tarjouksen ja liitteenä nro 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaan kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Kauppahinta täsmentyy esisopimuksen mukaan laadittavan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupasuunnitelmien perusteella.

3

Kaupunki päättää kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä allekirjoittaa voittajan kanssa liitteenä nro 3 olevan toteutussopimuksen uudisrakentamisesta.

4

Kaupunki tekee tontit tällä hetkellä vuokranneen ja niillä uudisrakentamisen tieltä purettavat virastorakennukset omistavan Helsinki-kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimisen yhtiön kanssa sopimuksen maanvuokrasopimusten ennaikaisesta päättämisestä ja rakennusten luovuttamisesta juuri ennen tonttien myyntiä kilpailun voittajalle. Kaupunki korvaa toimitilayhtiölleen sopimusten päätymishetkellä rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4.500.000 euroa. Toimitilayhtiö vastaa toteutussopimuksen 4.2.8. kohdan ehtojen mukaisesta rakennusten sisältämän asbestin, haitta-aineiden ja irtaimen omaisuuden tyhjentämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä 4.4.6. kohdan mukaisesta tonttien maaperän mahdollisesta pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, jos kaupunki joutuu niitä ehtojen mukaan korvaamaan tontteja ja niille olevia purettavia rakennuksia ostavalle kilpailun voittajalle.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan päätösehdotuksen mukaiset sopimukset ja kauppakirjat.

Tiivistelmä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun perusteella, että kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn ja Lyyra -nimisen toteutus suunnitelman perusteella. Toimialajohtajan vetämä tuomaristo on arvioinut sen parhaaksi kilpailuohjelman mukaisilla vertailuperusteilla.

Samalla esitetään, että kaupunki myy 15 154 000 eurolla tontit kilpailun voittajalle uudisrakennusten toteuttamista varten voittajan tekemän tarjouksen ja kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaan kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Kauppahinta kuitenkin täsmentyy esisopimuksen mukaan laadittavan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupasuunnitelmien perusteella. Lisäksi kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä allekirjoitetaan voittajan kanssa kilpailun aikana neuvoteltu toteutussopimus uudisrakentamisesta.

Kaupunki on vuokrannut 31.12.2040 saakka edellä sanotun kilpailun ja kauppojen kohteena olevat tontit Helsinki-kaupunkikonserniin kuuluvalle Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimiselle yhtiölle, joka omistaa niillä sijaitsevat ja uudisrakentamisen tieltä purettavat vielä osittain käytössä olevat virastorakennukset. Tiloissa sijaitsee vielä muun muassa liikenneliikelaitoksen pääkonttori ja lastentarha, jotka joutuvat muuttamaan uudisrakentamisen tieltä. Uudisrakentamisen mahdollistamiseksi esitetään, että kaupunki tekee toimitilayhtiönsä kanssa maanvuokrasopimusten päättymisestä sopimuksen juuri ennen tonttien myyntiä voittajalle ja maksaa toimitilayhtiölleen tästä korvauksena rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4,5 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen kehoitus ja päätös kilpailun järjestämisestä

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013, 1360 § kaupungin teknisen alan virastojen yhteistä tilahanketta koskevaa selvitystyöraporttia käsitellessään kehottaa kiinteistövirastoa ryhtymään yhteistyössä toimiin olemassa olevien tilojen nykyisten haltijoiden kanssa uuden toimitilaratkaisun taloudellisten edellytysten luomiseksi, joilla vapautuvat tilat tontteineen saadaan tehokkaasti hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla.

Kiinteistölautakunta päätti 4.5.2017 edellä sanotun johdosta, että kiinteistövirasto järjestää yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen kanssa kilpailun Kalliossa sijaitsevan tontin 11306/8 (Toinen linja 7, 1603 m², 4490 k-m²) ja tontin 11307/7 (Siltasaarenkatu 13, 2274 m², 6820 k-m²) ke-



hittämisestä, suunnittelusta, ostamisesta ja toteuttamisesta laaditun kilpailuohjelmaluonnoksen mukaisia pääperiaatteita noudattaen.

Kilpailun kohteena olevat tontit ja niillä sijaitsevat purettavat virastorakennukset

Kilpailun kohteena oleva tontti 11307/7 (Toinen linja 7) on vuokrattu kaupunkikonserniin kuuluvalla Kiinteistö Oy Helsingin toimitiloille 31.12.2040 saakka ja sillä sijaitsee yhtiön omistama, vuonna 1965 valmistunut ja vuonna 1981 laajennettu seitsemän kerroksinen rakennus (4 320 k-m²). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8965 tontti on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 4 490 k-m².

Rakennuksessa toimii Helsingin liikenneliikelaitoksen (HKL) pääkonttori. Lisäksi rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin ulkopuolisille toimijoille lyhytaikaisilla huoneenvuokrasopimuksilla.

Rakennuksen eteläkulmaan on integroitu Hakaniemen metroaseman pohjoinen sisäänkäynti. Rakennuksessa sijaitsee myös Helen Sähköverkko Oy:n aluemuuntamo ja HKL:n ja metron teknisiä tiloja. Pisararataa koskevassa asemakaavassa nro 12290 on osoitettu tontille asiakas- ja palomieshissi ja putkikuilu, joita ei ole otettu huomioon rakennuksen nykyisissä tiloissa ja rakenteissa.

Toinen kilpailun kohteena oleva tontti 11306/8 (Siltasaarencatu 13) on vuokrattu myös kaupunkikonserniin kuluvalle Kiinteistö Oy Helsingin toimitiloille 31.12.2040 saakka ja sillä sijaitsee yhtiön omistama, vuonna 1981 valmistunut seitsemän kerroksinen rakennus (7 460 k-m²). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8965 tontti on merkitty myös hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 6 820 k-m².

Rakennuksen pääkäyttäjä kaupunkiympäristötoimialan rakennusvalvonta -palvelukokonaisuus on muuttanut huhtikuussa pois rakennuksesta. Rakennuksessa sijaitsee kaupungin päivähoitoyksikkö, jolle etsitään uutta sijoituspaikkaa. Lisäksi rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin ulkopuolisille toimijoille lyhytaikaisilla huoneenvuokrasopimuksilla.

Rakennuksen eteläkulmaan on integroitu Hakaniemen metroaseman toinen pohjoinen sisäänkäyntiporras ja rakennuksessa sijaitsee metron teknisiä tiloja. Lisäksi syvällä tontilla olevassa kalliossa sijaitsee metro-tunneli.

Voimassa oleva maanpäällinen asemakaava nro 8965 on esityksen liitteenä 8 ja ilmakuva liitteenä 9.



Tehtyjen selvitysten mukaan molemmilla tonteilla olevat virastorakennukset ovat nykyisen kaltaiseen käyttöön teknisesti ja toiminnallisesti vanhanaikaisia, joten rakennusten purkaminen ja korvaaminen kokonaan uudisrakennuksilla on tarkoituksenmukaista. Kaupungin lähtökohdina kilpailua järjestettäessä on ollut, että tonttien rakennusoikeutta voidaan olennaisesti kasvattaa kilpailuohjelmassa sanotuin rajoituksin.

Tavoitteena on, että rakennukset vapautuvat nykyisestä käytöstä molempien tonttien ja niillä olevien purettavien rakennusten omistusoikeuden siirtyessä kilpailun voittaneelle ostajalle vuonna 2020 uudisrakentamista koskevan asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Helsingin liikenneliikelaitos ja päivähoidoitusyksikkö joutuvat tätä ennen etsimään uudet tilat.

Kilpailu pääpiirteittäin

Kilpailua koskeva hakuilmoitus ja kilpailuohjelma julkaistiin 30.5.2017 kaupungin nettisivuilla ja kaupungin käyttämissä sanomalehdissä.

Kaksivaiheisen kilpailun ensimmäiseen vaihteeseen ilmoittautui 10 kilpailijaa.

Kilpailun tuomaristo kaupunkiympäristötoimiala toimialajohtajansa johdolla päätti valita 26.10.2017 hakemusten ja alustavien kilpailuehdotusten perusteella jatkoneuvotteluihin kolme parhaaksi arvioitua kilpailuehdotuksen tekijää kilpailuohjelman mukaisilla arvosteluperusteilla (arviointikriteerit). Jatkoon valitut kilpailijat ovat Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta (jäljempänä HYY), HGR Property Partners Oy ja Nrep Oy.

Kaupunki neuvotteli kunkin kolmen ehdokkaan kanssa oman kilpailuehdotuksen kehittämistä ja pääsi kunkin kanssa yhteisymmärrykseen neuvotteluratkaisusta eli uudisrakentamisen mahdollistavasta toteutus suunnitelmasta ja sitä koskevasta toteutussopimuksesta sekä tonttien myyntiä koskevasta esisopimuksesta.

Kaupunki pyysi tämän jälkeen tarjouspyynnöllä kultakin kolmelta ehdokkaalta tarjouksen edellä sanotusta kaupungin ja tämän välillä saatavutusta neuvotteluratkaisusta ja sen perusteella tonteista maksettavasta kauppahinnasta 31.5.2018 mennessä.

Kaikki kolme antoivat määräaikaan mennessä tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen tonttien ostamisesta ja toteuttamisesta.

Toteutussuunnitelmien arviointi ja esitys kilpailun voittajasta

Kilpailun voittajaksi valitaan vahvistetun kilpailuohjelman mukaan kilpailija, jonka kilpailuehdotus arvioidaan parhaaksi kilpailuohjelmassa sanotuilla arviointiperusteilla (arviointikriteerit) edellyttäen, että tämän tar-



joama kokonaistarjoushinta tonttien kiinteistöjen rakennusoikeuksista vastaa vähintään kiinteistöjen käypää markkina-arvoa kilpailuehdotuksen sisältö ja neuvotellun kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot huomioon ottaen.

Kilpailuohjelman mukaan toisen vaiheen arviointiperusteina oli arkkitehtoninen laatu ja toiminallisuus. Tarkemmin käytetyt arviointiperusteet käyvät ilmi liitteenä 10 olevan kilpailuohjelman 6.2. kohdasta. Kokonaisratkaisun laatua ja toiminallisuutta pidetään kilpailuohjelman mukaan tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointiperusteisiin vastaamista.

Kilpailijoiden tarjoamat toteutussuunnitelmat on pääpiirteittäin esitelty tämän esityksen liitteissä 5, 6 ja 7. Kilpailijoiden tarjoamat toteutussuunnitelmat löytyvät laajemmin osoitteesta www.hel.fi/suunnittelukilpailut.

Toimialajohtajan johtama tuomaristo on arvioinut toteutussuunnitelmat.

Tuomaristo pitää yksimielisesti HYY:n Lyyra -nimistä toteutussuunnitelmaa parhaana kilpailuohjelman arviointiperusteilla. Suunnitelma on kokonaisratkaisultaan paras ja vastaa parhaiten kilpailun tavoitteita arkkitehtonisen laadun ja toiminnallisen kokonaisuuden osalta.

HYY on laatinut toteutussuunnitelman yhteistyössä Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n kanssa.

Arviointipöytäkirja on esityksen liitteenä 4.

Kilpailun voittajaksi esitetään parhaan toteutussuunnitelman tehnyttä HYY:tä. Estettä tähän ei ole, koska HYY:n tonteista tarjoama hinta on jäljempänä sanotulla tavalla vähintään kilpailuohjelmassa asetetun suuruinen.

Toteutussopimuksen sisältö

Kaupunki on edellä kerrotulla tavalla neuvotellut kilpailun aikana kunkin kolmen kilpailijan kanssa toteutussopimuksen tämän laatiman toteutussuunnitelman toteuttamiseksi tonteille ja kukin tarjoaja on tarjouksessa sitoutunut sen noudattamiseen.

Toteutussopimukset on neuvoteltu niin, että ne ovat hyvin samanlaiset ja tasapuoliset kilpailijoiden suunnitelmien mahdolliset erikoisratkaisut kuitenkin huomioon ottaen.

Kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n kanssa neuvoteltu ja tarjouksen mukainen toteutussopimus on esityksen liitteenä 3.

Toteutussopimuksen pääkohdat ovat:



Tonttien ostaja on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tonteilla olevat virastorakennukset ja toteuttamaan niiden tilalle likimäärin toteutussuunnitelman mukaiset uudisrakennukset katualueisiin liittyvine rajapintoineen (4.1. ja 4.2. kohta).

Tonttien ostaja on velvollinen toteuttamaan uudisrakentamisen yhteydessä kaupungille julkisina osina muun muassa metron uudet sisäänkäynnit, kuilut, kaksi metron huoltoa varten tarvittavaa ja vuokrattavaa huoltoautopaikkaa, Pisara -radan raakatilavarauksen ja uuden korttelimuuntamotilan (4.3. kohta).

Tonttien ostaja on velvollinen rakentamaan molemmille tonteille uudisrakennukset viimeistään 60 kuukauden kuluessa tonttien ostamisesta. Yksittäisen tontin rakennusaika saa olla kuitenkin enintään 36 kuukautta. Tavoitteena on kuitenkin, että tonteille uudisrakentaminen tapahtuu mahdollisimman yhtäjaksoisesti ja se on mahdollisimman lyhyt ympäristölle, asukkaille, alueella liikkujille, metron käyttäjille ja liikenteelle uudisrakentamisesta aiheutuvat haitat huomioon ottaen. Kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n arvio on, että tonttien rakentaminen tapahtuu tarkemman rakentamissuunnittelun vielä puuttuessa limit-täin/osittain päällekkäin ja kokonaistoteutusaika on noin 26 kuukautta. Määräaikojen rikkomisesta on erilliset sopimussakot (5. kohta).

Sopimuksen on otettu ehdot tonttien ostajan velvollisuudesta ottaa vakuutus toteutuksesta aiheutuvien vahinkojen varalle sekä antamaan yhteensä kahden miljoonan euron vakuudet velvollisuuksiensa noudattamiseksi (6. kohta).

Tonttien ostajalla on oikeus vuokrata 10 vuodeksi uudisrakentamisen valmistumisesta lukien osa Siltasaarenkadun katualueesta uudisrakentamiseen liittyviä terasseja, istutuksia ja kulkuja varten kaupungin yleisesti käyttämin terassihinnoin kadun elävöittämiseksi ja kivijalkaliiketilöiden tarpeeseen (4.4 kohta).

Kaupunki ja HKL on velvollinen myötävaikuttamaan uudisrakentamisen toteutumiseen tarkentuvia toteutussuunnitelmia hyväksymällä siten kuin sopimuksessa on tarkemmin sovittu (7.1. kohta).

Kaupungin pyrkii samaan tonteille mahdollisimman nopeasti voimaan likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen (7.2. kohta).

Tonttien ostamisesta, kauppahinnasta, tehtävästä esisopimuksesta ja asemakaavamuutoksen jälkeen tehtävästä kiinteistökaupasta on ehdot sopimuksen 8. kohdassa. Näitä käsitellään jäljempänä tarkemmin tässä esityksessä tonttien myyntiä, kauppahintaa ja esisopimusta koskevassa kohdassa.



Kaupunki tekee ostajan kanssa tonttien kaupantekotilaisuuden yhteydessä tarvittavat rasitesopimukset ja muut tarvittavat käyttösopimukset erityisesti metron tärkeiden toimintaedellytysten turvaamiseksi tonteilla uudisrakentamisesta huolimatta (9. kohta).

Toteutussopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti jäljempänä sanotun ja po. tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä.

Tonttien myyminen, kauppahinta ja esisopimus

Tuomariston suorittaman arvioinnin jälkeen kaupunki on avannut edellä parhaimmaksi arvioitun toteutussuunnitelman tehneen HYY:n tarjouksen.

HYY:n tarjouspyynnön mukaisesti tarjoma kokonaishinta molemmista tonteista on 15 154 000 euroa, ja se perustuu seuraaviin yksikköhintoihin ja rakennusoikeuksiin:

Liiketila (maan päällä)	800 e/k-m ² , yhteensä 2930 k-m ²
Liiketila (maan alla)	500 e/k-m ² , yhteensä 1970 k-m ²
Toimisto	600 e/k-m ² , yhteensä 8200 k-m ²
Hotelli	700 e/k-m ² , yhteensä 5900 k-m ²
Asunto	1500 e/k-m ² , yhteensä 1850 k-m ²

Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 20 850 k-m²

HYY:n tarjous ja sen sisältämä hintatarjouslomake on liitteenä 1, josta ilmenee toteutussuunnitelman mukaiset kerrosalat tonteittain tilalajikohtaisesti yksilöityinä. Kokonaiskauppahinta täsmentyy kuitenkin myöhemmin toteutussopimuksen 8. kohdan mukaisesti ja edellä sanottuja yksikköhintoja noudattaen asemakaavamuutoksen ja toteutussuunnitelman perusteella tehtävien tarkempien rakennuslupasuunnitelmien ja haettavien rakennuslupien perusteella.

HYY:n tarjous sisältää tarjouspyynnön mukaisesti tonteista toteutussopimuksen mukaan ostajalle ja toteuttajalle kuuluvat kaikki velvoitteet kustannuksineen. Tällaisia ovat toteutussopimuksen ehtojen mukaan nykyisten virastorakennusten purkaminen (yhteensä noin 12 000 k-m²), korttelimuuntamon tilapäinen siirtokustannus uudisrakennustyön ajaksi sekä uudisrakentamisen toteuttamisen yhteydessä metron maanpäällisiin ja -maanalaisiin sisäänkäynteihin, tiloihin, kuiluihin, rakenteisiin ja teknisiin järjestelmiin liittyvä uusiminen, muuttaminen, väistelemine ja erityinen varominen metron toimintavarmuus ja asiakastur-



vallisuus huomioon ottaen siten kuin toteutussopimuksessa on tarkemmin sanottu.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella arvioitsijalla arvion po. tonttien yksikköhinnoista ennen kaksivaiheisen kilpailun toisen vaiheen alkua (Cattella property 6.10.2017) sillä teoreettisella oletuksella, ettei tonteilla olisi purettavia rakennuksia, korttelimuuntamoita eikä metron tunneleita, asemia, sisäänkäyntejä, tiloja, kuiluja, rakenteita ja teknisiä järjestelmiä.

HYY:n tonteista tarjoama kokonaishinta on parempi kuin ulkopuolisen arvioitsijan teoreettisilla yksikköhinnoilla laskettu vertailuhinta käyttäen HYY:n tarjouksen mukaisia rakennusoikeuslajeja ja -määriä.

Kaupunki ei katso enää tarpeelliseksi pyytää tarkennettua ulkopuolista arviota edellä sanottu, tarjoukseen sisältyvä toteutussuunnitelma, toteutussopimuksen vastuut ja erityisesti metron velvoite-ehdot huomioon ottaen.

Arviokirja ja tarjoukset ovat nähtävänä esittelijällä.

Esittelijän mielestä HYY:n tarjous tulee hyväksyä, koska HYY:n toteutussuunnitelma on edellä arvioitu parhaaksi ja sen tonteista tarjoama kokonaishinta vastaa vähintään kilpailuohjelmassa edellytettyä tonttien käypää markkinahintaa.

Kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n kanssa on tarkoitus tehdä po. tonteista tarjouksen mukaisesti kiinteistökaupan esisopimus kolmen kuukauden kuluessa, kun edellä esitetyt päätösehdotukset ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Ostajalla on esisopimuksen mukaan oikeus ja velvollisuus ostaa tontit purettavine rakennuksineen kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman ja toteutussopimuksen mukaisten uudisrakennusten toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta, aikaisintaan kuitenkin 2.1.2020. Esisopimuksessa on myös ehto, että kauppahintaa tarkistetaan tonttien myyntiajankohtana toteutussuunnitelman perusteella ostajan laatimien ja kaupungin hyväksymien rakennuslupa- ja tarkennettujen toteutussuunnitelmien tilalajien kerrosneliömetrien mukaan ja ostajan antaman hyväksytyyn tarjouksen tilalajikohtaisia yksikköhintoja käyttäen ja kauppahintaa korotetaan 1,5 prosentilla vuosittain tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta. Lisäksi esisopimuksessa on ehto, että ostaja maksaa kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä 10 prosenttia tarjouksen perusteella lasketusta kauppahinnasta. Kilpailun voittajaksi esitettävä HYY maksaa siis kaupungille tässä yhteydessä 1 515 400 euroa. Ostaja suorittaa loppuosan kauppahinnasta tontteja ja



purettavia rakennuksia koskevien kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Ehdot ilmenevät tarkemmin liitteenä 2 olevasta esisopimuksesta.

Edellä sanottu huomioon esitetään, että kaupunki tekee kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n kanssa edellä sanotun esisopimuksen po. tonttien myymisestä toteutussuunnitelman mukaisen uudisrakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen ajaksi, allekirjoittaa samanaikaisesti tämän kanssa tonttien toteuttamisesta edellä sanotun tarjouspyynnön mukaisen toteutussopimuksen ja myy po. tontit HYY:lle esisopimuksen ja toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa edellä sanotun asemakaavamuutoksen tultua voimaan, aikaisintaan kuitenkin 2.1.2020.

Maanvuokrasopimuksen päättäminen ja siitä maksettava korvaus

Edellä on sanottu, että po. olevat myytäväksi esitettävät tontit on tällä hetkellä vuokrattu kaupungin toimitilayhtiöllä 31.12.2040 saakka, joka omistaa niillä sijaitsevat kaksi lähinnä kaupungin virastokäyttöön rakennettua ja vielä osittain kaupungin käytössä olevaa toimistorakennusta.

Tarkoituksena on, että ostajan kanssa uudisrakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen tultua voimaan tehtävien tontteja ja niillä olevia purettavia rakennuksia koskevan kiinteistökaupan yhteydessä esitoimena allekirjoitetaan kaupungin ja toimitilayhtiön välillä sopimus, jolla voimassa olevat maanvuokrasopimukset päätetään välittömästi ja toimitilayhtiön omistamat purettavat rakennukset siirtyvät kaupungin omistukseen. Kaupunki puolestaan välittömästi tämän jälkeen samassa tilaisuudessa myy po. tontit ja niillä olevat purettavat rakennukset edellä kuvatulla tavalla ostajalle neuvotellun toteutussopimuksen mukaista rakennusten purkamista ja uudisrakentamista varten. Toteutussopimuksessa ei ole sanottu kaupungin ja toimitilayhtiön välisestä vastuunjaosta, mutta tarkoituksenmukaista on, että esitettävässä päätösehdotuksessa todetaan erikseen, että kaupungin toimitilayhtiö vastaa toteutussopimuksen 4.2.8. kohdan ehtojen mukaisesta rakennusten purkamisesta ja 4.4.6. kohdan mahdollisesta tonttien maaperän pilaantumisesta kaupungille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista. Tällaisia tonttien ja niillä olevien purettavien rakennusten ostajalle korvattavia kustannuksia voi mahdollisesti syntyä toteutussopimuksessa sovittujen ehtojen ylittävistä rakennuksiin liittyvistä asbesti- ja muista haitta-aineista 200 000 euroa ylittävältä osalta, rakennuksien tyhjentämisestä jäljelle jääneestä irtaimesta omaisuudesta 10 000 euroa ylittävältä osalta ja maanvuokrasopimusten aikana tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta. Toimitilayhtiö on suorittanut alustavia asbesti- ja haitta-aine-



kartoituksia tonteilla olevissa purettavissa rakennuksissa. Kartoituksissa ei ole löytynyt merkittäviä asbesti- eikä haitta-ainemääriä.

Kaupungin ja sen toimitilayhtiön tilintarkastaja on tutkinut edellä kerrotun uudisrakentamisen edellyttämiä maanvuokrasopimusten ennenaikaisista päättämistä ja rakennusten luovuttamista purettavaksi, ja todennut, että toimitilayhtiön tulee saada kaupungilta sopimusten ennenaikaisesta päättämisestä rakennusten alaskirjattavaa tasoarvoa päättämishetkellä vastaava summa. Toimitilayhtiön taseessa po. rakennusten arvo on tällä hetkellä eli vuoden 2017 tilinpäätöksessä noin 4 542 000 euroa. Toimitilayhtiö käyttää korvauksen lainojensa lyhentämiseen.

Päätösesityksessä edellä sanotun vuoksi esitetään, että kaupunki korvaa toimitilayhtiölleen maanvuokrasopimusten ennenaikaisesta päättymisestä ja rakennusten luovuttamisesta päättymishetkellä rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4 500 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lehtiö Pasi, Tontit -yksikön vs. päällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtiö(a)hel.fi
Pulka Perttu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37465
perttu.pulka(a)hel.fi
Antikainen Raino, toimitusjohtaja, puhelin: 09 310 70111
raino.antikainen(a)hel.fi
Linnosmaa Juhani, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Hoivanen Raila, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Mannerkorpi Anne, isännöitsijä, puhelin: 09 310 35943
anne.mannerkorpi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ilman liitteitä
- 3 Siltasaarenportin toteutussopimus ilman liitteitä
- 4 Arvostelupöytäkirja
- 5 Osa toteutussuunnitelmasta HYY Lyyra
- 6 Osa toteutussuunnitelmasta Nrep Oy
- 7 Osa toteutussuunnitelmasta HGR Property Partners Oy
- 8 Ajantasainen asemakaava 8965
- 9 Ilmakuva
- 10 Kilpailuohjelma 30.5.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Kilpailuun osallistuneet

Maka/Make, Palu/Kami
HKL

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

HSV

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 346

Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2018-005647 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 14 kokouksen asiana nro 28.

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa liitteenä nro 1 olevan taulukon mukaisesti siitä ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2020 tai 31.12.2021 saakka liitteestä nro 2 ilmeneville tahoille sekä liitteestä nro 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään liitteestä nro 2 ilmenevät ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteenä nro 5 olevan luettelon mukaisten hakijoiden hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä seuraavan tontinvarauksen päättyneeksi: Helsingin kaupungin 10. kaupunginosasta (Kalasatama) Hoasille ja Alkuasunnoille (NAL-asunnot) varattu tontti 10652/1.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti kesäkuussa 2016 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset asuntotuotannon määrä nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asuntotuotantotoimiston (nyk. Helsingin kaupunki asuntotuotanto, jäljempänä Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 21 200 asunnon rakentamista varten, eli noin 1 580 000 k-m². Varuskanta vastaa näin ollen laskennallisesti lähes viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varuskannasta noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 30 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 48 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Asuntotuotannolle on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja yhteensä noin 5 700 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti hieman alle neljän vuoden asuntotuotannon tuotantoa. Koko tontinvaruskannasta asuntotuotannolle on varattuna tällä hetkellä noin 27 %.



Nyt käsiteltävä tontinvarausesitys koostuu (1) yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, (2) Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä (3) tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 4 780 asunnon rakentamista varten, eli noin 8 800 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 387 690 k-m². Tonteista noin 1 557 asuntoa vastaava määrä (noin 125 710 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 810 asuntoa vastaava määrä (noin 147 800 k-m²) Att:lle ja noin 1 413 asuntoa vastaava määrä (noin 114 180 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 26 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 40 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 34 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Varausesityksen selkeä pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 66 % koko varausesityksen laajuudesta. Att:n tontinvarauksista puolestaan 51 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 49 % välimuodon asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on luokkaa 86 %.

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin 1,1 vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 8 800 asukkaalle. Asuntojen määrä ylittää hieman vuotuisen asuntotuotantotavoitteen, mutta toisaalta on syytä huomata, että osalle tonteista päästään todennäköisesti rakentamaan vasta varausajan loppupuolella eli lähes kolmen vuoden kuluttua. Nyt käsiteltävien tontinvarauksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 26 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,97 milj. k-m². Varuskanta mahdollistaisi tällöin noin kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja lähes 48 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys ottaa huomioon AM-ohjelman mukaan määräytyvän rahoitus- ja hallintamuotojakauman (prosenttisuhteilla 25-30-45). Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varuskannasta noin 23 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 45 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon laskeetaan mukaan myös opiskelija- ja nuorisoasuminen.



Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian alue-
rakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin sekä asemakaavoitus-pal-
velun alueyksiköiden tiimien kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu
kaikkien varauksensaajiksi esitettävien kanssa. Varausesitys tukee
asuntotuotannolle asetettujen määrällisten ja muiden tavoitteiden toteu-
tumista.

Esittelijän perustelut

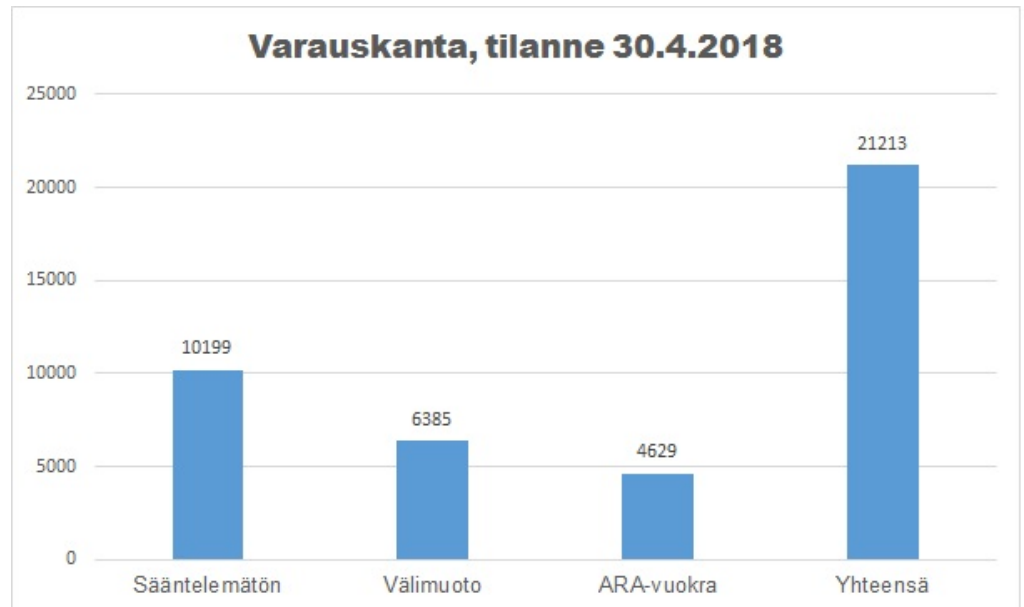
Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen

Kaupunginvaltuusto päätti kesäkuussa 2016 hyväksyä Asumisen ja sii-
hen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjel-
man mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 6 000 asun-
non vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupun-
gin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset
asuntotuotannon määrä nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019
mennessä. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma mää-
räytyy ohjelman mukaan siten, että 25 % asuntotuotannosta toteute-
taan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 500 asuntoa, joista
300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja), 30 % ns. välimuodon asunto-
tuotantona (Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasunnot, 1 800 asun-
toa) ja 45 % vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-
asuntotuotantoa (2 700 asuntoa).

AM-ohjelmaan on lisäksi kirjattu, että mikäli välimuodon asuntoja on
vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodel-
le automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40
prosenttiin.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja eri
rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 21 200 asunnon
rakentamista varten, eli noin 1 580 000 k-m². Varuskanta vastaa näin
ollen laskennallisesti lähes viiden vuoden kaupungin maalle toteutetta-
vaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna ko-
ko varuskannasta noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-
asuntotuotantoon, noin 30 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 48 %
sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Koko kaupungin (kaikki varaukset) tontinvaraustilanne (30.4.2018) on
esitetty asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamudoittain oheisessa taulu-
kossa (lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri):



Edellä mainitun perusteella voitaneen todeta, että tilanne tontinvarauskannan osalta on ainakin laskennallisesti tarkasteltuna varsin hyvä. Asuntotuotannon kannalta ongelmana kuitenkin on, että iso osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta rakentamiskelpoisia.

Tontinvarauskannasta noin 52 % on tällä hetkellä kohtuuhintaista säänneltyä tuotantoa ja noin 48 % sääntelemätöntä tuotantoa. Jakauma noudattaa melko hyvin AM-ohjelman mukaisia tavoitteita säännellyn tuotannon määrän jäädessä hieman asetetuista tavoitteista. Tulevissa tontinvarauksissa säännellyn asuntotuotannon painottaminen onkin perusteltua nykyisen jakauman tasapainottamiseksi. Säännellyn asuntotuotannon painottaminen on perusteltua myös siitä syystä, että yksityiselle maalle toteutettavat hankkeet ovat pääasiassa sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Hitas-tuotantoa ei toteudu yksityiselle maalle lainkaan ja muutakin säänneltyä tuotantoa varsin vähän. Valtio puolestaan on sitoutunut omassa tontinluovutuksessaan myötävaikuttamaan siihen, että Ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla rakennuttavan valtio-omisteen toimijan asuntotuotantotavoitteet toteutuvat.

Tontinvarausten suhteen AM-ohjelman tavoitteena on pysyttää tontinvarauskanta tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla. Siten varattuna tulisi kulloinkin olla noin 17 280 asuntoa vastaava määrä tontteja. Vaikka varaustilanne onkin nyt hyvä, on rakentaminen vilkasta ja uusia kohteita lähtee rakenteille jatkuvasti. Lisävarausten tekeminen on asetettujen tavoitteiden ylläpitämiseksi perusteltua.

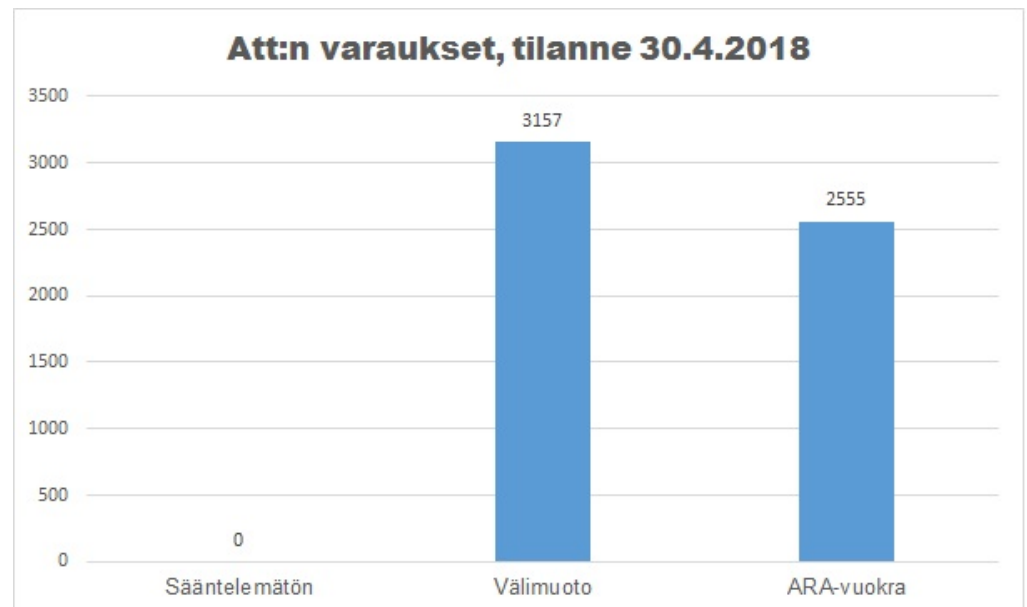


Att:n tontinvaraustilanne

Att:n AM-ohjelman mukainen vuotuinen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukeamana vuokra-asuntotuotantona ja loput 750 asuntoa välimuodon tuotantona. Säätelämättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Att:lle on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja yhteensä noin 5 700 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti hieman alle neljän vuoden tuotantoa. Att:n tuotantotavoite 1 500 as/vuosi tarkoittaa sitä, että sen osuus kaupungin maalle toteutettavasta asuntotuotannosta tulisi olla noin 35 %. Koko tontinvarauskannasta asuntotuotannolle on varattuna tällä hetkellä noin 30 %, joka vastaa vajavaisesti asetettua tuotantotavoitetta.

Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että sen tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä mahdollistaa mm. toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Att:n tontinvaraustilanne (30.4.2018) asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamuodotain on esitetty oheisessa taulukossa (lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri):



Edellä esitetystä ilmenee, että Att:n tontinvaraustilanne on laskennallisesti tarkasteltuna yleisesti hyvä. Att:n kannalta ongelmana kuitenkin on, että osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään rakentamiskelpoisia. Osa tontinvarauksista on myös ns. kumppanuuskaavoitushankkeita, jolloin tontinvarauksen tekemisen ja rakentamisen aloittamisen välillä



kuluva aika voi venyä tavanomaista pidemmäksi. Mainitut seikat voivat vaikeuttaa Att:n lähivuosien tuotantotavoitteiden saavuttamista.

Att:n tontinvarauksista noin 45 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa varten ja loput 55 % välimuodon asuntotuotantoon. Att:lle ei ole tällä hetkellä varattuna sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettuja tontteja. Osa valtion tukemaan tuotantoon varattavista tonteista sijaitsee kumppanuuskaavoitusalueilla, jolloin tonttien ominaisuudet, rakentamiskelpoisuus ja soveltuvuus valtion tukemaan tuotantoon tulisi ottaa huomioon valittavassa kaavaratkaisussa.

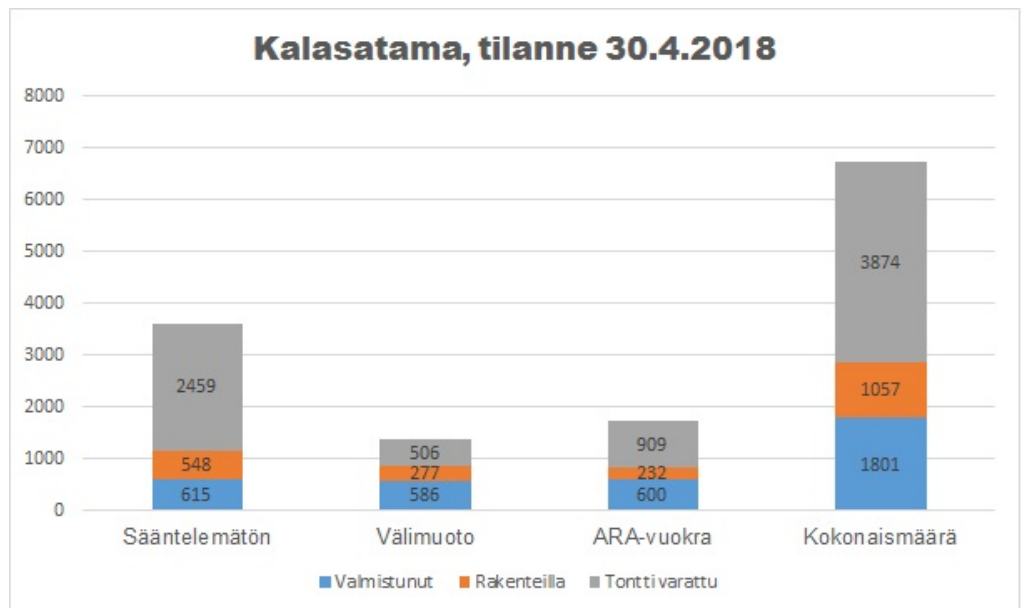
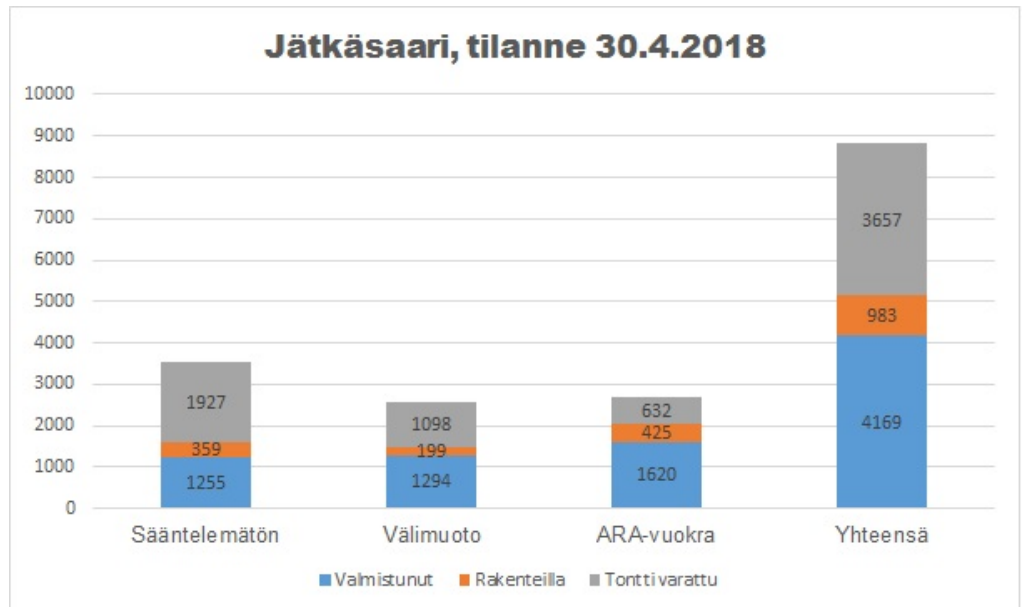
Keskeisten projektialueiden (Jätkäsaari, Kalasatama, Kruunuvuorenranta, Kuninkaankolmio) rahoitus- ja hallintamuotojakauma

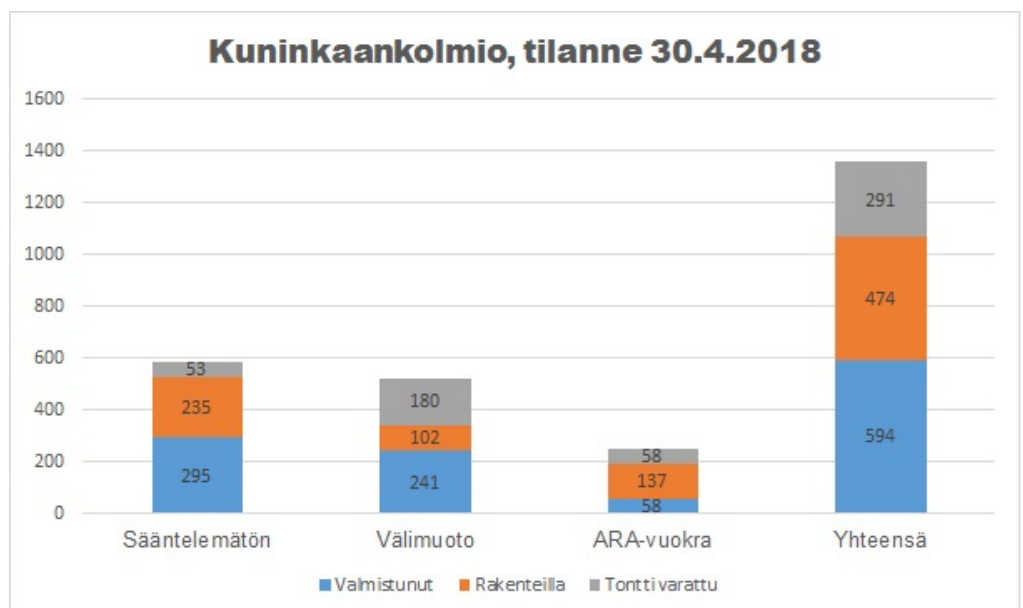
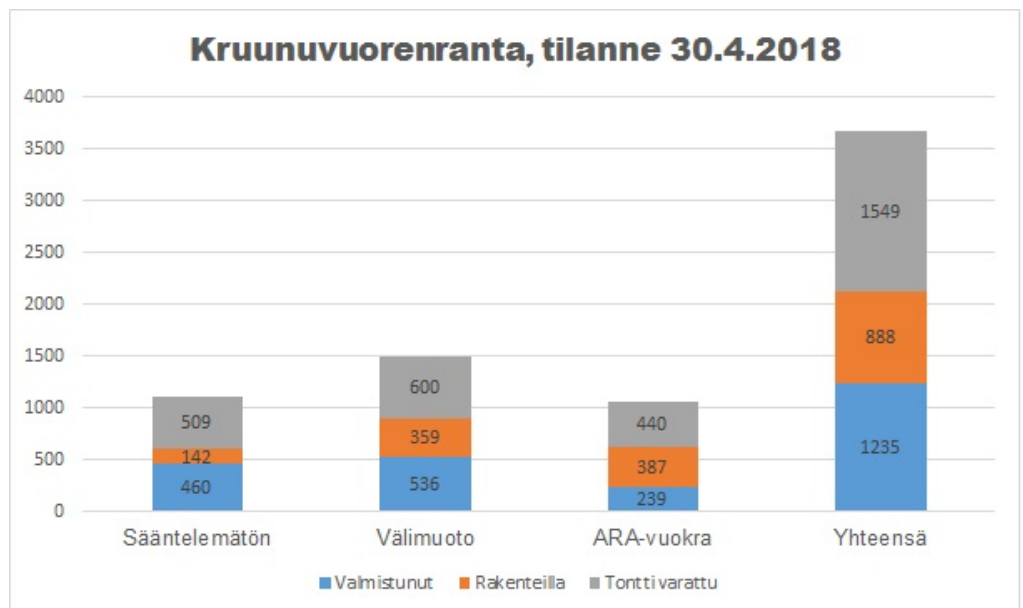
Länsisataman (Jätkäsaaren) ja Kalasataman alueilla on valmistunut yhteensä noin 6 000 asuntoa ja rakenteilla on noin 2 000 asuntoa. Kaupunki on varannut alueilta yhteensä noin 7 500 asunnon rakentamista vastaavan määrän (tilanne 30.4.2018). Kruunuvuorenrannasta on varattu tontteja noin 1 500 asunnon rakentamista varten. Kuninkaankolmion (Kuninkaantammi, Honkasuo) alueelta on varattu noin 290 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Jätkäsaaren projektialueella aloitusvaiheen tontinvaraukset ovat suuntautuneet voimakkaasti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon. Alueen rakentuessa sääntelemättömän ja säännellyn tuotannon suhde on tasapainottunut, joskin säännelty tuotanto ja erityisesti valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on edelleen hieman korostunut AM-ohjelma tavoitteiden mukaisiin määriin nähden.

Kalasataman alueen tarkastelun osalta tulee huomioida, että alueen tilastossa näkyy edelleen Kalasataman keskuksen alueen tornitaloihin suunnitellut sääntelemättömät asunnot (noin 1000 asuntoa), jotka kuitenkin toteutuvat vaiheittain noin kymmenen vuoden aikana. Mikäli Kalasataman keskus jätetään tarkastelussa huomiotta, Kalasataman alueen rahoitus- ja hallintamuotojakauma noudattelee säännellyn ja sääntelemättömän tuotannon suhteessa varsin hyvin AM-ohjelmassa asetettuja tavoitteita. Säännellyssä tuotannossa vuokra-asuntotuotannon määrä hieman ylittää ja välimuodon tuotannon määrä puolestaan alittaa AM-ohjelman tavoitteiden mukaiset määrät.

Alla on esitetty Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan sekä Kuninkaankolmion alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (tilanne 30.4.2018), kun huomioidaan alueiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä aloittamattomat tontinvaraukset (lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri).





Esitetyn perusteella voidaan todeta, että ko. alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa varsin hyvin nykyisin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita painottuen kuitenkin kohtuuhintaiseen säänneltyyn asuntotuotantoon ja siinä erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Kalasataman alueen kaavoituksessa ja tontinvarauksissa tulee jatkossa edelleen varmistaa, että alueelle luodaan edellytykset myös riittävälle valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle ja muulle kohtuuhintaiselle tuotannolle.



Jätkäsaassa tontinluovutus tulee jatkossa painottumaan ranta-alueille. Rantaan sijoittuvilla alueilla tontinvarausten pääpaino tulee todennäköisesti olemaan sääntelemättömässä tuotannossa. Tällöin suuri osa tonteista luovutettaneen myymällä projektialueiden kaupungilta vaatimien mittavien investointien kattamiseksi. Näin ollen Jätkäsaaren rahoitus- ja hallintamuotojakauma tulee lähivuosien aikana tasapainottumaan nykytilanteesta.

Tontinvarausesitys pääpiirteissään

Nyt käsiteltävä tontinvarausesitys koostuu (1) yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, (2) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä (3) tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen, Kalasatama
- 20. Länsisatama, Jätkäsaari
- 26. Koskela
- 29. Haaga
- 30. Munkkiniemi, Talinranta
- 33. Kaarela
- 38. Malmi
- 40. Suutarila
- 43. Herttoniemi
- 45. Vartiokylä
- 47. Mellunkylä
- 49. Laajasalo
- 54. Vuosaari

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 4 780 asunnon rakentamista varten, eli noin 8 800 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 387 000 k-m². Tonteista noin 1 557 asuntoa vastaava määrä (noin 125 710 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 810 asuntoa vastaava määrä (noin 147 800 k-m²) Att:lle ja noin 1 413 asuntoa vastaava määrä (noin 114 180 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä. Näin ollen asuntojen lukumäärän mukaan määritettynä varausesityksen tonteista 38 % varattaisiin kaupungin asuntotuotannolle ja 62 % yksityisille toimijoille.

Tontinvarausesitys käsittää kumppanuuskaavoitusta sekä asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten varattavan Mellunmäen keskuksen eteläpuolisen alueen. Hankkeiden toteuttaminen alueella nykyi-



sen kaavan mukaisina on osoittautunut haastavaksi, joten kumppanuuskaavoituksella halutaan mahdollistaa toteutuskelpoisemman ratkaisun löytäminen kaavamuutoksen kautta. Alueelle kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan valtion tukemana opiskelijoille suunnattuna vuokra-asumisena. Alueen kumppanuuskaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös liiketilojen sekä julkisten ja yhteiskäyttöisten tilojen sijoittumista kaava-alueelle. Lisäksi kumppanuuskaavoitukseen asuntohankkeiden suunnittelua varten esitetään kahden korttelin varaimista Meri-Rastilasta Pohjavedenpuiston pohjoisosan alueelta. Alueen maasto ei ole rakennusteknisesti helppo, joten toteutuskelpoisen ratkaisun varmistamiseksi tonteille halutaan kiinnittää toteuttajat jo kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan alueen vuokra-asuntovaltaisuudesta johtuen pääosin omistusasumista painottavana välimuodon tuotantona. Imagollisista sekä asuntojakautumaa tasapainottavista syistä johtuen osa asuinrakennusoikeudesta tullaan toteuttamaan lisäksi sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona. Varausesitys sisältää myös kaava-alueella sijaitsevan tontin, joka ei ole ollut yleisesti haettavana. Kyseisellä tontilla ja kumppanuuskaavoitukseen varattavilla kortteleilla on yhteinen pysäköintiratkaisu, mistä syystä on perusteltua ottaa kyseinen tontti mukaan suunnitteluun.

Tontinvarausesityksessä on yksi Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltama hanke. Koskelan sairaala-alueelle sijoittuu kolme kehittämistettä yhdistävä hanke: Q-Heat-syvälämpö hyödyntää täysin uudella tapaa maalämpöä energiantuotannossa, vuokraoikeusosuuskunta tarjoaa uuden asukaslähtöisen tavan rakennuttaa ja hallinnoida asuinrakennuksia ja Liberty for Life -konsepti tarkastelee ikääntyvän väestön mahdollisuutta järjestää asumisen kautta hoivan organisointi ja rahoitus itsenäisesti.

Valtion tukemaan opiskelija-asumiseen esitetään varattavaksi noin 263 asunnon tuotantoa vastaava määrä kahdelle eri toimijalle Jätkäsaaresta, Mellunkylästä, Myllypurosta ja Verkkosaaren pohjoisosasta.

Rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen esitetään hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontinvarausta Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueelle sijoittuvalle tontille Hitas-tuotantoon. Lisäksi Oulunkylästä oli tarkoitus esittää tonttia ryhmärakennuttamiseen. Osa suunnitellun tontin alueesta on kuitenkin vuokrattu määräaikaaisesti maanvuokrasopimuksella, eikä ratkaisua alueen vapauttamiseksi löytynyt. Mikäli neuvotteluissa löydetään ratkaisu, jatketaan varauksen valmistelua siltä osin. Neuvottelut tontin osalta on käyty Arkkitehtitoimisto ERAT:in kanssa.



Esitys tonttien varaajiksi ja tonttien varausehdoiksi on esityslistan liitteenä 2 olevassa tontinvarausmuistiossa. Tontinvarausmuistio sisältää myös erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä varattavaksi esitettävät tontit.

Taulukkomuotoinen yhteenveto varausesityksestä on liitteenä 1 ja yhteenvetokartta liitteenä 3. Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot ja arvioitu rakentamiskelpoisuuden ajankohta ilmenevät yhteenvetotaulukosta.

Osalla varattavaksi esitettävistä tonteista ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden tonttien rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantumista. Valtaosa tonteista arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2020 loppuun mennessä tai viimeistään vuoden 2021 aikana. Kumppanuuskaavoitukseen varattavilla alueilla tonttien rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä. Näille alueille suunniteltavia tontteja päästään rakentamaan suurelta osin vasta vuosikymmenen vaihteen jälkeen.

Varausesityksen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuodon määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaation ehkäisemiseksi. Varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmamiimin kanssa. Tonteille esitettävästä rahoitus- ja hallintamuodosta on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Tonteille esitettävää rahoitus- ja hallintamuotoa valittaessa on pyritty huomiomaan mm. kunkin alueen nykyisen asuntokannan ja alueilta jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Alueilla, joilla on jo runsaasti valtion tukemia vuokra-asuntoja, varausten painopiste on pyritty ohjaamaan muuhun kuin ko. tuotantoon. Tontille soveltuvaa rahoitus- ja hallintamuotoa määritettäessä on lisäksi pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia. Tontteja, jotka ovat kaavaratkaisujen (esim. pysäköinti) tai muiden ominaisuuksien (esim. maaperä) vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen vaikeita ja kalliita, ei välttämättä ole ainakaan laajemmassa määrin järkevää osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

Tontinvarausesitystä laadittaessa on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Osa Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista esitetään kysyntään liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta varattavaksi yleisemmin



12.06.2018

välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus- tai asumisoikeusasuntoina. Tämä edistää tonttien rakentumista, kun hankkeen lopullinen rahoitus- ja hallintamuoto voidaan päättää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaan.

Valtaosa sääntelemättömään asuntotuotantoon esitettävistä tonteista esitetään luovutettavaksi noudatetun käytännön mukaisesti erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

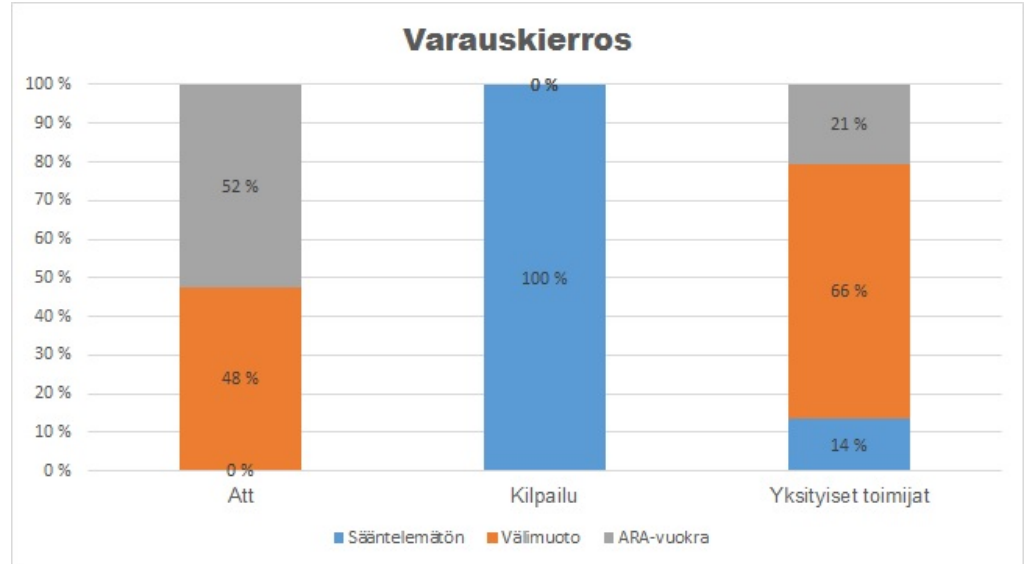
Erällä esikaupunkialueilla tontteja esitetään varattavaksi omistusasuntotuotantoon siten, että vain asuntojen ensimyyntin hinta on säännelty (ns. hintakontrolloitu eli puolihitas asuntotuotanto). Tällöin hanke on kohteen toteuttajan kannalta verrattavissa säänneltyyn asuntotuotantoon, mutta asunnon ostajan kannalta kyse on sääntelemättömästä asuntotuotannosta, koska asuntoihin ei sisälly normaaliin Hitas-tuotantoon kuuluvaa jälleenmyyntihinnan sääntelyä. Nämä tontit sijoittuvat alueille, joilla ei asuntojen toteutuskustannuksiin perustuvan myyntihinnan ja alueen asuntojen markkinahinnan välillä ole todennäköisesti suurta eroa eikä näköpiirissä ole merkittävää asuntojen arvonnousua. Asuntojen jälleenmyyntihinnan sääntelystä luopuminen parantanee näillä alueilla asuntojen markkinoitavuutta ja myyntiä ja edistää siten tonttien rakentumista. Ensimmäisen myyntihinnan sääntely puolestaan ehkäisee ylihinnittelun riskiä ensimmäisessä. Asuntojen ensimmäisen myyntihinnan määrittelyssä sekä asuntojen myynnissä noudatettaisiin soveltuvin osin Hitas-tuotannon sääntöjä ja ohjeita, jolloin asuntojen ensimmäisen myyntihinnan perustuisi toteutuskustannuksiin ja asuntojen myynnissä noudatettaisiin arvontamenettelyä.

Hintakontrolloidun tuotannon hankkeet tulevat osaksi kaupungin aluerahamääräysohjelmaa, jossa hankkeita valmistellaan yhteistyössä kaupungin eri tahojen kanssa. Menettelyn tarkoituksena on valvoa hankkeille asetettuja ehtoja sekä varmistaa mahdollisimman sujuva eteneminen muun muassa rakennuslupaprosessissa.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 26 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 40 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 34 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Edellä mainittuun ns. hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattavat tontit sisältyvät välimuodon asuntotuotannon osuuteen. Varausesityksen selkeä pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 66 % koko varausesityksen laajuudesta. Att:n tontinvarauksista puolestaan 51 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 49 % välimuodon asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on luokkaa 86 %.

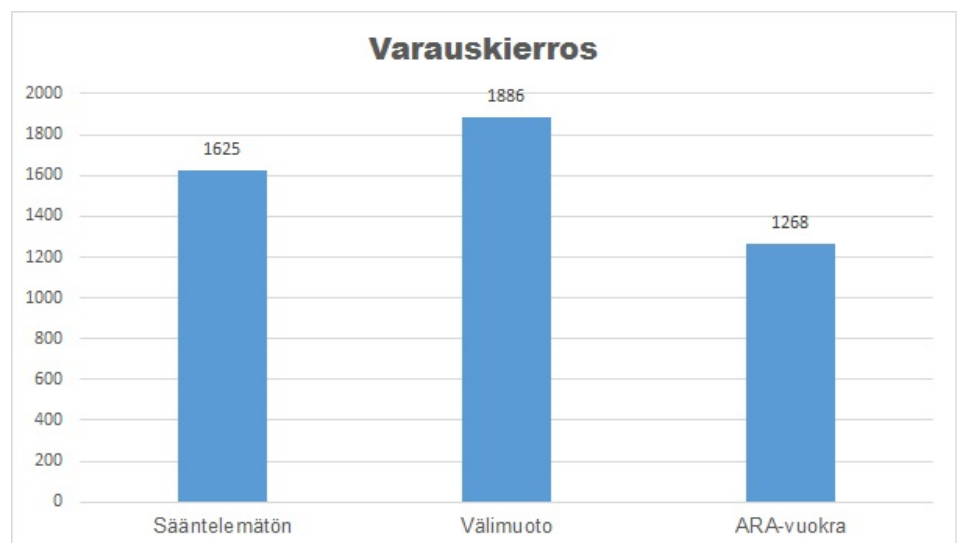


Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin esitettynä:



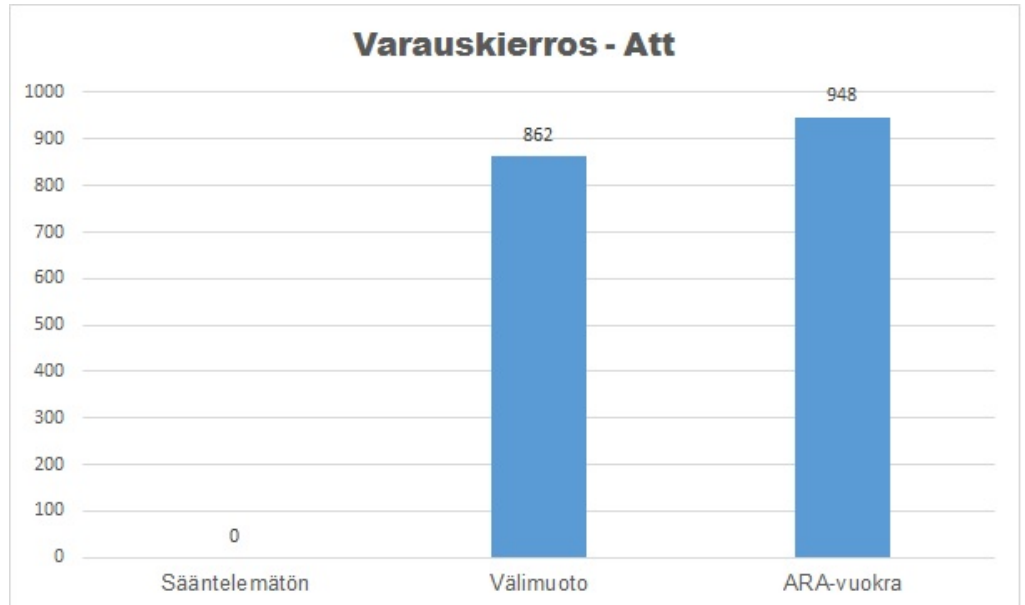
Varausesityksen vuokra-asuntotuotannosta noin 263 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija-asuntoja. Verkkoisaaren pohjoisosan alueelle Hoasille ja NAL-asunnoille tehtävissä varauksissa opiskelija- ja nuori-soasumiseen on kyse jo aikaisemmin tehtyjen varausten uudelleen kohdistamisesta kaavan muututtua hieman varausten tekemisen jälkeen. Siten näitä ei huomioida nyt käsiteltävänä olevan varauskierroksen asunto- ja kerrosalamäärissä.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä on esitetty oheisessa taulukossa:





Varausesitykseen sisältyvien Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä on esitetty oheisessa taulukossa:



Tontinvarauskanta toteuttaa tällä hetkellä varsin hyvin AM-ohjelman mukaista tavoitetta rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta. Silti uusien tontinvarauksen painottuminen säänneltyyn tuotantoon on perusteltua, koska erityisesti isoilla projektialueilla tullaan seuraavina vuosina luovuttamaan paljon sääntelemättömään tuotantoon.

Yleisen tonttihaun perusteella varattavaksi esitettävät tontit

Helsingin kaupunki luovuttaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailujen perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen valtaosa tonteista luovutetaan hakemusten perusteella suoravarauxsin. Hakemusten perustella tehtävät tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti joko yleisten tonttihakujen yhteydessä tai niitä täydentävien, usein vain tietyn tyyppisille hankkeille suunnattavien, ns. ilmoittautumismenettelyjen yhteydessä.

Yleiset tonttihaut suunnataan ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ne ovat kaikille avoimia. Tontinvarausesityksen valmistelun tavoitteena on muodostaa esitys, joka vastaa mahdollisimman hyvin kaupungin kulloinkin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita. Tontinvaraushakemusten käsittelyssä ja hakemuksia arvioitaessa noudatetaan mm. seuraavia AM-ohjelmaan sekä sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä:



12.06.2018

- Hakemuksessa esitetyn hankkeen tulee toteuttaa kaupungin asettamia asuntopoliittisia tavoitteita.
- Varauksensaajaksi ei esitetä tahoja, jotka on laiminlyönyt yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisen.
- Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit varattavan tontin rakentamiseksi.
- Lisäksi hakemuksen mukaisen hankkeen tulee olla yleisesti uskottava. Hankkeen uskottavuus selvitetään mm. neuvotteluin.
- Rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämistä voidaan käyttää tontinvarausta puoltavana tekijänä uusien toimijoiden osalta.
- Etusijalle asetetaan pääsääntöisesti rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset.
- Tontteja varataan hakemusten perusteella vain poikkeustapauksissa (esim. kehittämishankkeet) rakennusliikkeille.
- Etusijalle asetetaan lähtökohtaisesti hakemukset, joissa esitetään tonttia varattavaksi säänneltyyn tuotantoon.
- Vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla tai erillisellä ilmoitautumismenettelyllä.
- Kehittämishankkeiden osalta Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto puoltaa tontinvarauksen hyväksymistä.
- Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu myös nyt käsiteltävänä olevan yleisen tonttihaun valmistelussa.

Yleisessä tonttihaussa saadut hakemukset ja neuvottelut

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Tontit-yksikkö kartoitti vuoden 2017 aikana yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamishankkeiden sekä asemakaavoituksen ja rakennusvalvontapalvelun kanssa varaukselliset asuntotontit. Varaukselliseksi arvioitiin pääsääntöisesti ne tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin kahden vuoden kuluessa varauspäätöksestä.

Varaukselliseksi tuolloin arvioidut tontit kuulutettiin haettavaksi Helsingin Sanomissa, Rakennuslehdessä ja Hufvudstadsbladetissa 22.9.2017 sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla. Tontteja kuulutettiin haettavaksi muun muassa Kalasatamasta, Jätkäsaaresta sekä Koskelan sairaala-alueelta. Lisäksi luovutettavia tontteja on Honkasuolla, Mellunkylässä sekä Vuosaarella.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 116 000 k-m², mikä vastaa noin 1 420 asunnon rakentamista. Haettavat tontit olivat pääosin kerros- ja rivitalotontteja, jotka soveltuvat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.



Hakuajan päättymiseen mennessä (13.11.2017) yhteensä lähes 100 toimijaa ja yhteenliittymää jätti tontinvaraushakemuksen Tontit-yksikköön. Näiden lisäksi ennen hakuajan alkamista Tontit-yksikköön toimitettuja hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli yhteensä kolme kappaletta. Kolme hakemusta saapui hakuajan päättymisen jälkeen.

Kaikkia hakijoita on pyydetty toimittamaan hakemuksen yhteydessä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistus. Hakemuksista saatujen tietojen perusteella tonttiosasto on neuvotellut 17 hakijan kanssa. Neuvotteluihin osallistuivat Tontit-yksikön edustajien lisäksi kaupungin puolelta tarpeen mukaan myös kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajat sekä asemakaavoituksen edustajat. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksissa annettuja tietoja. Lisäksi osalta hakijoista pyydettiin lisäselvityksiä ja hakemuksen täydennyksiä.

Yksityisille toimijoille esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat esityslistan liitteenä 4.

Yleiset perustelut

Esittelijä toteaa, että yleisen tonttihaun perusteella esitettävät varaukset on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelmatiimin ja tarvittavilta osin asemakaavoituksen alueprojektien kanssa. Varausesitys perustuu hakijoiden hakemusasiasiakirjoissa esittämiin sekä neuvotteluissa saatuihin tietoihin ja selvityksiin. Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella varauksia esitetään hankkeille, jotka toteuttavat mahdollisimman hyvin rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä muulta sisällöltään kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita sekä asemakaavoituksen yhteydessä alueiden rakentamiselle asetettuja maankäytöllisiä tavoitteita.

Nyt puheena olevan varausesityksen valmistelussa selkeä pääpaino on normaalissa asuntotuotannossa ja erityisesti säännellyssä asuntotuotannossa. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisesti varausesityksen valmistelussa etusijalle on asetettu rakennuttajaorganisaatioiden hakemukset edellyttäen, että rakennuttajalla on arvioitu olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankeen toteuttamiseksi.

Helsingin rakennusalan markkinoille on kiinteistötoimen näkemyksen mukaan tunnusomaista pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden suhteellisen vähäinen määrä ja tuotantotapojen yksipuolisuus. Tämä on näkynyt kaupungin tontinluovutuksessa siinä, että pienemmille esikau-punkialueille sijoittuville tonteille on ollut usein vaikea löytää toteuttajia. Tilanteessa on kuitenkin tapahtunut edistystä viime vuosien aikana ja alalle saatujen uusien toimijoiden vaikutus alkaa näkyä.



Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi ja uusien rakennusalan toimijoiden saamiseksi Helsinkiin tontinvarauksia esitetään nyt Jätkäsaaresta, Koskelasta, Honkasuolta ja Mellunkylästä yhteensä kahdeksalle uudelle rakennusalan toimijalle. Tällä tavoin uudet rakennusalan toimijat ja näiden toteutusorganisaatiot voivat tutustua Helsingin rakentamisen käytäntöihin ja prosesseihin. Lisäksi uudet toimijat voivat tällöin luoda omia alihankintaketjujaan sekä löytää Helsingin alueelta yhteistyökumppaneita tulevia hankkeita varten. Tämä alentanee kynnystä osallistua jatkossa Att:n järjestämiin urakkatarjouskilpailuihin ja kaupungin tontinluovutuskilpailuihin. Lisäksi uusien Hitas-rakennuttajien saaminen Helsinkiin on hyvin toivottavaa vanhojen perinteisten Hitas-rakennuttajien keskittyessä nykyisellään pääasiassa muuhun asuntotuotantoon.

Myös uusille rakennusliikkeille ja rakennuttajille varattavaksi esitettävät tontit tultaisiin varaamaan pääasiassa säänneltyyn tuotantoon. Varausesityksen valmistelussa on uusien toimijoiden osalta kiinnitetty erityistä huomiota varauksensaajan kykyyn ja resursseihin hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingin kaupungin asuntokannasta noin 86 % sijoittuu kerrostaloihin ja vain noin 14 % pientaloihin. Tämä suhdeluku ei todennäköisesti tule muuttumaan myöskään tulevaisuudessa. Kaupungin kilpailukyvyyn kannalta onkin tärkeää, että kaupunki huolehtii osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen houkuttelevuudesta ja kehittämisestä. Tästä syystä varausesityksen valmistelussa on painotettu kehittämishankkeita. Kaupungin poikkihallinnollinen Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut Koskelan sairaala-alueelle sijoittuvan hankkeen ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Kehittämissuunnitelmassa tarkastellaan syvälämmön hyödyntämistä rakennusten energiantuotannossa, osuuskunta-asumista sekä vanhusten asumisen ja hoivapalveluiden järjestämistä itsenäisesti.

Hakemukset, joiden perusteella esitetään tontinvarauksia ovat kokonaisuudessaan esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Hakemukset, jotka eivät anna aihetta toimenpiteisiin

Hakemusten suuresta määrästä johtuen kaikille hakijoille ei voida tällä varauskierroksella esittää varauksia. Samasta syystä varattavat hankkokonaisuudet ovat hakemuksissa esitettyihin toiveisiin nähden pääsääntöisesti varsin pieniä. Tällä tavoin on pyritty osoittamaan tontteja mahdollisimman monelle hakijalle.

AM-ohjelman seurantaraportit vuosilta 2017-2018 ovat osoittaneet, että erityisesti säännellyn asuntotuotannon osuutta tulisi painottaa enem-



män. Tämän vuoksi varausesityksen valmistelussa on pääpaino koh-
tuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Kaupunki varaa tontinva-
rauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tont-
teja sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon vain
poikkeustapauksissa. Hakemukset, joissa esitettiin tontin varaamista
sääntelemättömään tuotantoon, eivät siten pääsääntöisesti antaneet ai-
hettä tontinvarauksen esittämiseen. Sääntelemättömään omistus- ja
vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja ainoastaan
Meri-Rastilan ja Koskelan sairaala-alueelta kehittämishankkeeseen ja
kumppanuuskaavoitukseen toteuttamisedellytysten mahdollistamiseksi.

Kaupungin kannalta on tärkeää varmistua siitä, että tontinvaraajalla on
riittävä kyky sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit usein hyvin
vaativan rakennushankkeen toteuttamiseksi ilman viivytystä. Tämä ko-
rostuu erityisesti vaativilla kantakaupungin läheisyyteen sijoittuvilla
alueilla, jossa tontin rakentamisen viivästyminen saattaa vaikuttaa
myös muiden tonttien rakentamiseen. Osa hakijoista ei ole esittänyt riit-
tävää tai uskottavaa selvitystä hakijan kyvystä ja resursseista hake-
muksessa esitetyn hankkeen toteuttamiseksi. Samasta syystä tontteja
ei esitetä varattavaksi yksityishenkilöille.

Yksityisten toimijoiden erityisasumisen hankkeille (esim. vanhusten hoi-
vakodit) ei yleisellä varauskierroksella lähtökohtaisesti esitetä suorava-
rauksia. Tällaisten hankkeiden osalta tontinvarausten tulee mm. suu-
resta kysynnästä johtuen tapahtua koordinoitusti erillisten tonttihakujen
tai kilpailujen kautta. Keskitetty tonttihaku mahdollistaa selkeiden tavoit-
teiden ja valintakriteerien määrittelyn. Tonttihaut/kilpailut järjestetään
tarvittaessa yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa. Ennen
kuin kaupunki luovuttaa laajemmassa määrin tontteja tämän kaltaisia
hankkeita varten, on kaupungin kannalta tärkeää arvioida, miten palve-
lun tuottaja ja palvelurakennusten omistajat voidaan erottaa toisistaan
siten, että palveluntuottaja on kaupungin vaatimuksesta tarvittaessa
vaihdettavissa. Lisäksi on syytä arvioida, missä määrin uudisrakennet-
tavia tontteja kannattaa luovuttaa ja missä määrin kysyntää on tarkoi-
tuksenmukaista tyydyttää tarjoamalla näille hankkeille kaupungilta va-
pautuneita/vapautuvia olemassa olevia tiloja. Tällaisia tiloja saattane-
tulla lähivuosina tarjolle esim. vanhoilta sairaala-alueilta (esim. Koske-
lan sairaala-alue).

Lista hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarauk-
sia, ovat esityslistan liitteenä 5. Hakemukset ovat kokonaisuudessaan
esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Asuntotuotannolle esitettävät varaukset



Kaupunginhallituksen kesäkuussa 2016 tekemän AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Tontit-yksikkö on vuoden 2017 aikana kartoittanut yhteistyössä Att:n kanssa Att:n tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on valmistelun yhteydessä neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä kanslian asunto-ohjelmatyö ja asemakaavoituksen alueprojektien kanssa.

Att:n tuotantotavoitteet huomioiden Att:n suhteellinen osuus tontinvarauksista tulisi olla noin 35 % kaikista varauksista. Att:lla on nykyisellään voimassa olevia tontinvarauksia suhteellisesti vähemmän (27 %) kuin muilla varaajilla, mutta asuntomäärin tarkasteltuna tilanne on hyvä. Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että Att:n tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä mahdollistaa mm. toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Osa nyt varattavaksi esitettävistä tonteista on rakennettavissa vasta usean vuoden kuluttua ja tonttien rakentaminen edellyttää mm. asemakaavan laadintaa. Suurimman osan tonteista on kuitenkin arvioitu olevan rakentamiskelpoisia jo varausaikana. Lähivuosina toteutettavissa oleviin tontteihin on kiinnitetty erityistä huomiota, sillä Att on ilmoittanut sillä olevan tarvetta juuri lähivuosina rakennettavien asuntojen määrän lisäämiseen. Uusien varausten kohdentaminen Att:lle on perusteltua.

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle esitetään nyt lisävarauksia yhteensä noin 1 800 asunnon rakentamista varten, eli noin 147 800 km². Varattava määrä vastaa laskennallisesti yli vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:lle varattavaksi esitettävät tontit sijoittuvat mm. Kalasataman Sompasaareen ja Verkkosaaren pohjoisosaan, Kruunuvuorenrantaan Stansvikin kallion alueelle, Kuninkaantammen alueelle sekä Maustetehtaankadulle Vuosaareen. Lisäksi varauksia esitetään runsaasti Hekan vuokra-alueiden täydennysrakentamiseen muun muassa Haagaan, Munkkiniemeen, Maununnevalle, Malmin ja Siltamäkeen. Att:lle esitettävistä varauksista noin puolet kohdistuu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja puolet välimuodon tuotantoon.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat esityslistan liitteenä 6.

Kilpailuilla ja/tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä varattavaksi esitettävät tontit

Edellä esitettyjen hakemusten perusteella tehtävien ja Att:lle esitettävien tontinvarausten lisäksi esitetään varattavaksi tontteja luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä



yhteensä noin 1 400 asuntoa vastaava määrä, eli noin 114 100 k-m².
Tontit sijoittuvat Länsisataman, Koskelan, Honkasuon, Kruunuvuoren-
rannan Haakoninlahden sekä Herttoniemen ja Laajasalon alueille.

Länsisataman Jätkäsaaresta esitetään varattavaksi ns. Terassitalokort-
teli hintakilpailua varten ja kaksi tonttia hinta- ja/tai laatukilpailua varten.
Koskelan sairaala-alueelta varataan yhteensä seitsemän tontin koko-
naisuus hintakilpailulla luovutettavaksi. Honkasuolta varataan yhteensä
23 townhouse-tonttia luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelume-
nettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten. Kysei-
set tontit olivat haettavissa yleisellä varauskierröksellä, mutta niihin ei
kohdistunut yhtään hakuehtojen mukaista hakemusta.

Lisäksi esitetään varattavaksi laatu- ja hintakilpailua varten Kruunuvuo-
renrannan Haakoninlahti 2 -alueelta kaksi asuinkorttelia. Samoin laatu-
ja hintakilpailuun varataan Herttoniemen metrokortteli. Laajasalosta
Reposalmentien alueelta esitetään varattavaksi ilmoittautumis- ja neu-
vottelumenettelyllä luovutettavaksi alue, jolle tullaan toteuttamaan asu-
misen ja varikon hybridikortteli.

Kaupunginhallitukselle esitetään näiden tonttien osalta, että kaupun-
kiympäristölautakunta oikeutetaan päättämään tonttien tarkemmista va-
rausehdoista, järjestämään ja ratkaisemaan kilpailut /ilmoittautumisme-
nettelyt.

Kilpailuihin ja muihin tontinluovutusmenettelyihin varattavaksi esitettä-
vien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat esityslistan liitteenä 7.

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

Edellä esitettyjä tontinvarausesityksen yleisiä perusteluja täydentävät
tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty esityslistan liitteenä 8
olevassa perustelumuihistiossa.

Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi tontinvarausmuistiosta (ja
sen liitteistä) ilmeneviä tonttikohtaisia ehtoja sekä tontinvarauksissa ta-
vanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kaupunkiympäristö-
lautakunta päättäisi erikseen erillisillä kilpailuilla ja ilmoittautumismen-
telyillä luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväk-
symisen sekä tonttien varaamisen yhteydessä.

Varausehtoina on sisällytetty myös harmaan talouden torjuntaa koske-
vat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edis-
tämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungille varataan seu-
raamuksitta oikeus määrätä varaus päättämään kesken varausajan, jos



varauksensaaja tai varauksensaajana olevan yhtiön johtohenkilö syyllistyy harmaan talouden rikoksiin. Kaupungilla olisi vastaava oikeus myös tilanteissa, joissa on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästys johtuu varauksensaajasta. Ehtojen mukaan varauksensaajalla on varauspäättöksen nojalla myös oikeus suorittaa maaperätutkimuksia. Tutkimusten tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus. Varauksiin esitetään sisällytettäväksi omistusasuntotuotannon osalta perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot.

Tontinvarausehtoihin esitetään sisällytettäväksi aikaisempien varausehtojen tapaan rakentamisen energiatehokkuutta koskevat ehdot. Ehdot poikkeavat kuitenkin aikaisempien vuosien määräyksistä, sillä vuoden 2018 alusta astuivat voimaan uudet energiatehokkuutta koskevat määräykset. AM-ohjelmassa linjattujen tavoitteiden mukaisesti Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimukset ovat olleet hieman kireämmät kuin kulloinkin lainsäädäntö on edellyttänyt, joten varausesityksessä lähdetään siitä, että kaupunki edellyttää nykyin kerrostalotuotannossa tiukennettuja vaatimuksia. Varausesityksen mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi), kun sen uusien määräysten mukaan tulisi alittaa taso 90 kWhE/(m²vuosi).

Lisäksi Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettavaksi alueellisia varausehtoja, jotka koskevat mm. tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraukset tulisivat voimaan vasta, kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen.

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 26 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,97 milj. k-m². Varauskanta mahdollistaisi tällöin noin kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja yli 47 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta noin 23 % olisi varattu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 45 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

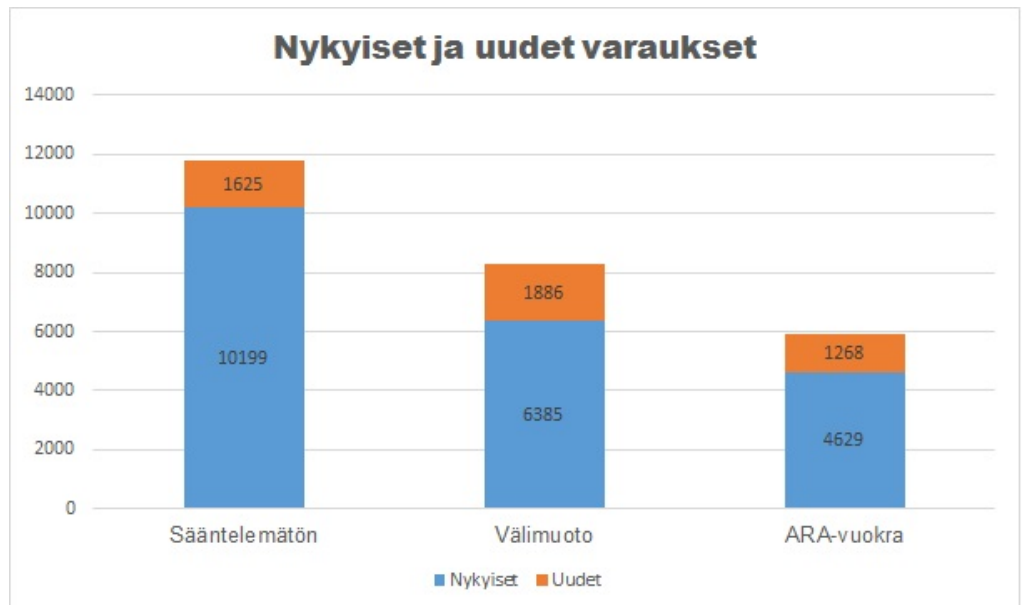


Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 1400 asunnon rakentamista varten. Vuosittainen tuotantotavoite on AM-ohjelman mukaisesti 300 opiskelija-asuntoa ja 100 nuorisoasuntoa. Rakenteilla on tällä hetkellä noin 400 opiskelija- ja nuorisoasuntoa.

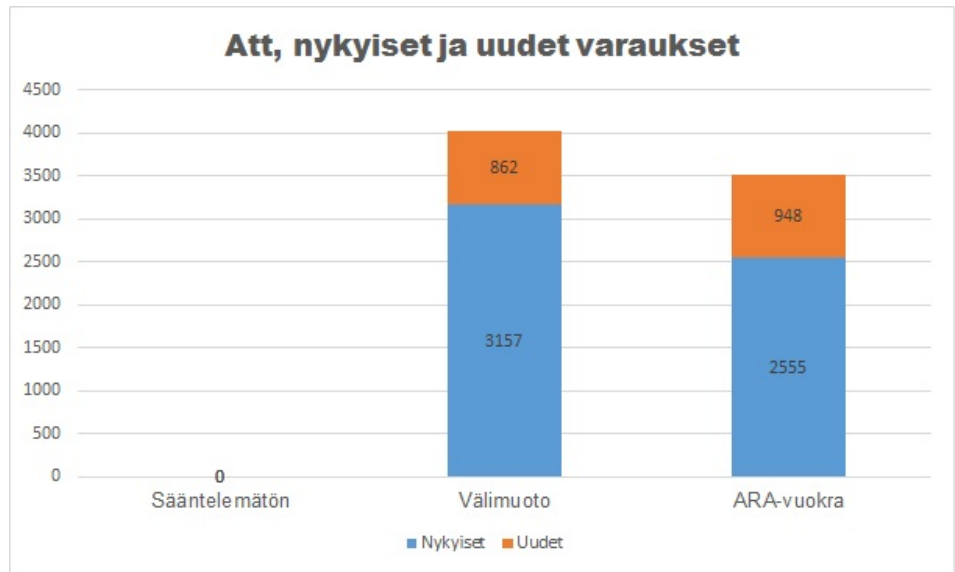
Varausesityksen jälkeen Att:lle olisi varattuna tontteja noin 7 500 asunnon rakentamista varten, mikä vastaa laskennallisesti noin 5 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on varausesityksen mukaisten varausten jälkeen noin 29 %. Valtion tukeman vuokra- asuntotuotannon osuus kaikista Att:n tontinvarauksista on noin 47 %, mikä vastaa melko hyvin tavoitetasoa (50 %).

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvaraukseen kaupungin tasolla, Att:n tontinvarauksiin sekä keskeisillä projektialueilla on esitetty alla olevissa taulukoissa.

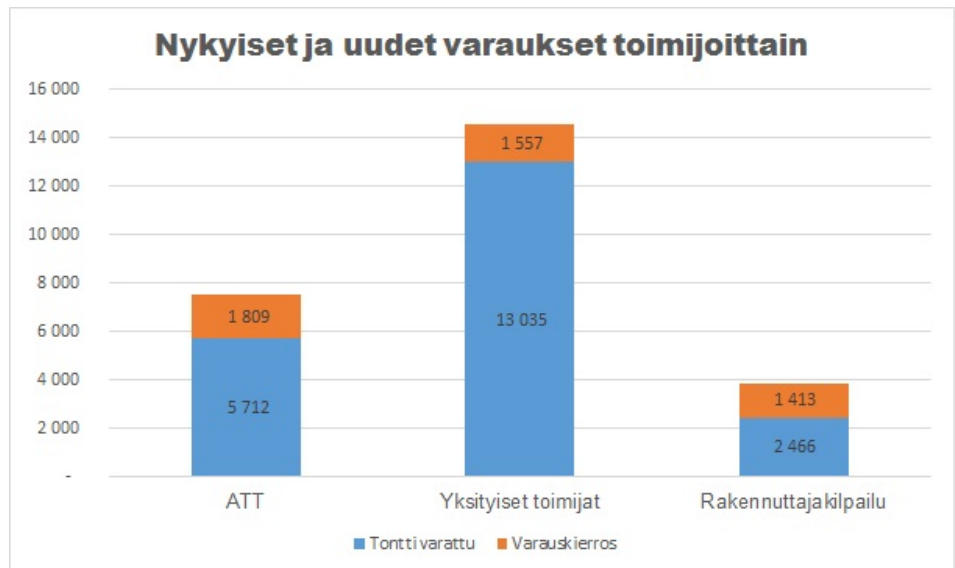
Tontinvaraukseen (aloittamattomat tontinvaraukset) koko kaupungissa rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



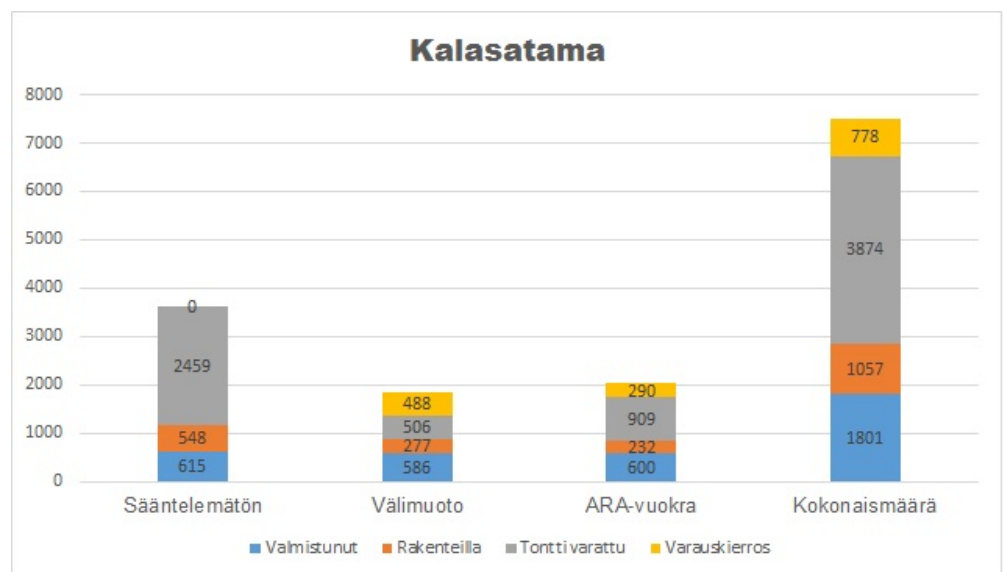
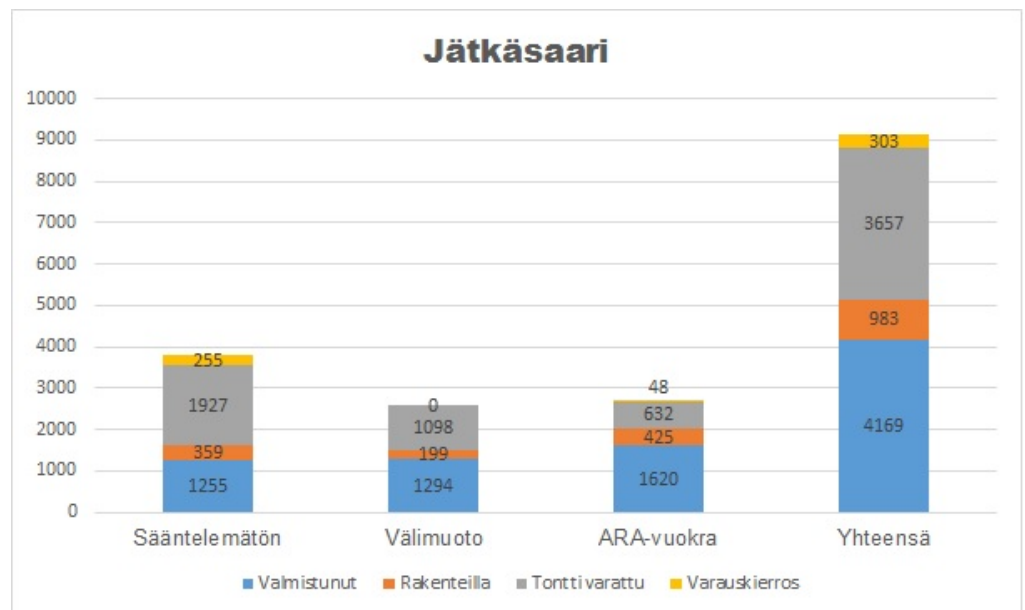
Att:n tontinvaraukseen rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:

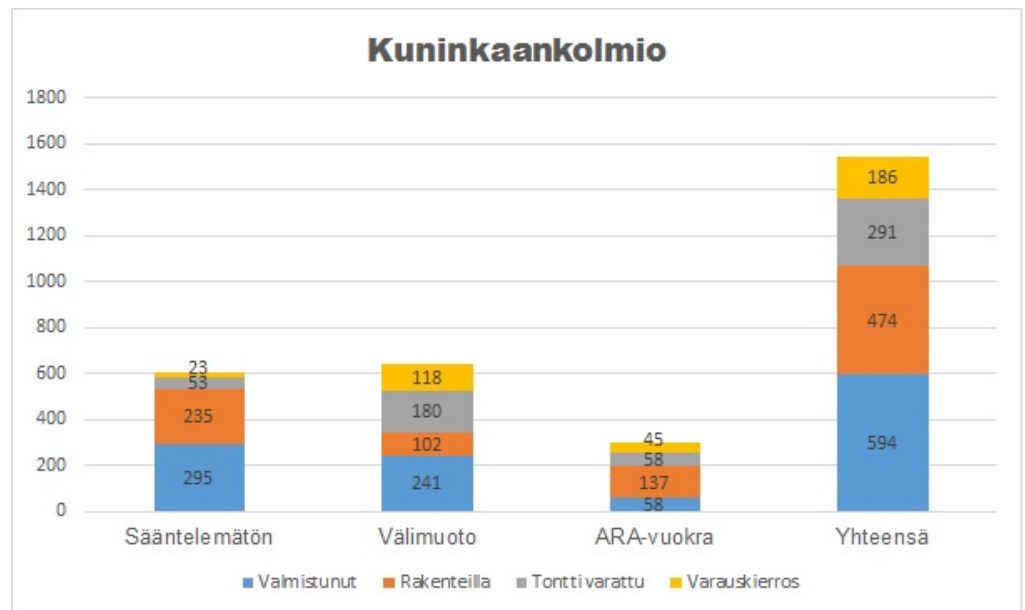
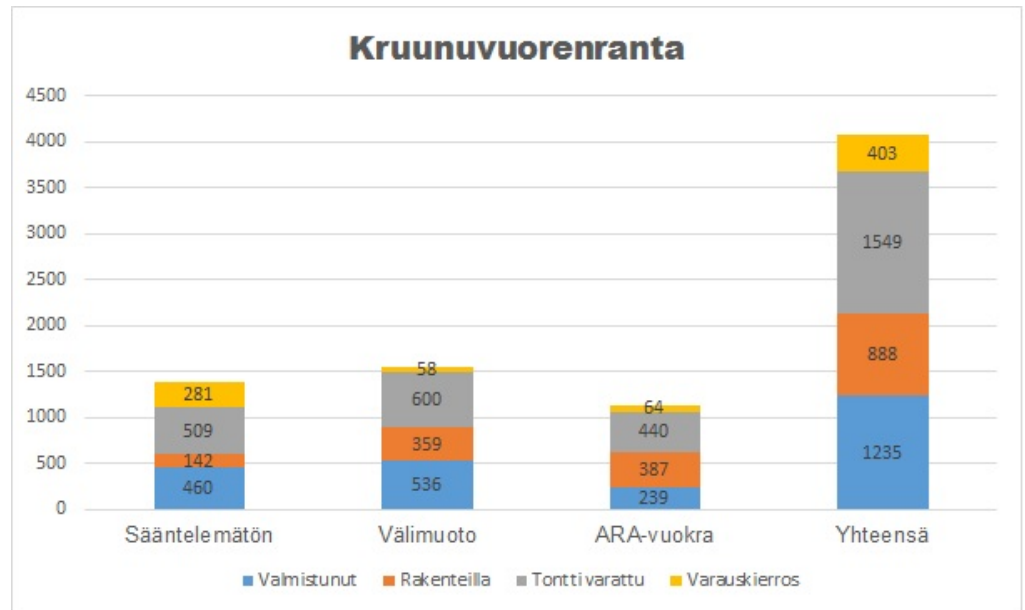


Nykyinen varauskanta ja uudet varaukset toimijoittain sekä kilpailuilla varattavat tontit asuntomäärinä.



Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan ja Kuninkaankolmion rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (valmistuneet, rakenteilla olevat ja varatut tontit sekä varausesitys):





Yhteen vetona voitaneen todeta, että varausesityksen jälkeenkin kaupungin tontinvarauskanta noudattelee varsin hyvin asetettuja tavoitteita niin määrällisten tavoitteiden kuin rahoitus- ja hallintamuotojakauman suhteen. Tontinvarauksista iso osa kohdistuu kuitenkin erilaisiin kilpailuihin sekä erillisiin tonttihakuihin, joiden järjestämiseen tulee jatkossa osoittaa riittävät resurssit.

Tulevien vuosien asemakaavoituksessa ja varauksia valmisteltaessa tulee edelleen huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset. Lisäksi tulee huolehtia myös siitä, että sään-



telemättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaassa, jossa varauksissa on painotettu tähän saakka säänneltyä kohtuuhintaista tuotantoa.

Lopuksi

Esittelijä pitää edellä selostettujen lisävarausten tekemistä perustelluna. Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti hie-
man vajaan vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 8 800 asukkaalle. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoiseksi seuraavan kahden-kolmen vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia esitetään vuoden 2018 loppupuolella. Tällöin varattavaksi tulee todennäköisesti tontteja edelleen mm. Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan, Kalasataman sekä Honkasuon ja Kuninkaantammen alueilta. Näiden varausten yhteydessä tulee huolehtia siitä, että tontteja varataan riittävästi myös sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tähän onkin näillä alueilla hyvät edellytykset. Lisäksi Att:lle tulee jatkossa pyrkiä löytämään uusia tontteja erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Vuoden 2018 aikana pyritään selvittämään mahdollisuudet esittää tontteja varattavaksi erityisavun hankkeita varten.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 12.6.2018
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumistio 12.6.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.06.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 319, 320, 324, 325, 326, 327, 328, 329 (Päätöskohdista B ja C), 330, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342 (Päätöskohdista B), 343, 344, 345 ja 346 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 321 ja 322 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



12.06.2018

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli



12.06.2018

asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 323 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

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



12.06.2018

- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvis-
sa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

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

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

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaati-
muksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava



12.06.2018

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero (09) 655 783
Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



12.06.2018

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 323 (Kustannusten osalta:), 325 (Kustannusten osalta:) ja 336 (Kustannusten osalta:) §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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



12.06.2018

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi



12.06.2018

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5 OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 329 § (Päätöskohdasta A).

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.



12.06.2018

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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

6

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 331 §.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



12.06.2018

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisu.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolta hankintaoikaisu vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla



12.06.2018

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa halua vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.



12.06.2018

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



12.06.2018

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 2000 euroa, jos hankinnan arvo on alle 1 miljoona euroa; 4000 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa ja alle 10 miljoonaa euroa; ja 6000 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa.

Pöytäkirja

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

7

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 332 ja 333 §:t.

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



12.06.2018

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusviranomaisena

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



12.06.2018

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu



12.06.2018

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

8

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 342 § (Päätöskohdasta A).

Tähän päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Valitusviranomainen

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



12.06.2018

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



12.06.2018

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



12.06.2018

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
319-343 §

Risto Rautava
puheenjohtaja
344-346 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Mai Kivelä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 19.06.2018.