

Herttoniemen siirtolapuutarhaa koskeva järjestely

(42. ja 43. kaupunginosa, Herttoniemi, Herttoniemen siirtolapuutarha)

HEL 2019 - 006270

Tausta

Herttoniemen siirtolapuutarha-alueen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 10400 on saanut lainvoiman 20.4.2007. Siirtolapuutarha on merkitty siirtolapuutarha-alueeksi (RP/s), jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavan kaakkoiskulmassa asemakaavan mukainen siirtolapuutarhan ulkoraja ei yhdy puutarhan ja puutarhapalstojen vanhaan rajaan. Käyttötarkoituksen muutos ja siirtolapuutarhakaavan ulkopuolelle jääminen siirtolapuutarhan kaakkoiskulmassa koskee ensisijaisesti viittä puutarhapalstaa.

Puutarhapalstojen 66, 179, 180, 181 ja 182 alueesta osa on asemakaavassa osoitettu luonnonmukaiseksi suojavyöhykkeeksi, jota ei saa käyttää viljelyyn ja muu osa on kaavoittamatonta aluetta, joka on rajattu asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Siirtolapuutarhan kaakkoiskulmassa asemakaavan rajaus perustui tarpeeseen rakentaa rinnakkaiskatu Itäväylän viereen. Rinnakkaiskatua ei ole toteutettu. Helsingin kaupunki on sittemmin hylännyt ajatuksen rinnakkaiskadusta ja on ryhtynyt suunnittelemaan kevyen liikenteen käyttöön baanasiltaa ja ulkoilureittiä Herttoniemen siirtolapuutarhan kaakkoispuolelle. Baanasillan suunnittelu perustuu jo aiemmin hyväksytyyn pyöräliikenteen tavoiteverkkoon ja Itäbaanan alustavaan yleissuunnitelmaan. Ulkoilureitin suunnittelu tehdään joko osana baanasillan suunnittelua tai omana suunnitelmanaan.

Maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden – johtoryhmä linjasi kokouksessaan 16.6.2020, että kaupunki ei laadi Herttoniemen siirtolapuutarhaan asemakaavan muutosta, joka palauttaisi aiemmin siirtolapuutarhan kaakkoiskulmasta pois rajatun alueen takaisin siirtolapuutarha-alueeksi ja puutarhapalstoiksi.

Kesällä 2020 kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelu (LIKE) arvioi baanasillan rakentamisen alkavan vuonna 2022 ja kiirehti siirtolapuutarhan koilliskulmassa olevien puutarhapalstojen vapauttamista baanasiltatyömaan käyttöön. Työmaan alue on hyvin ahdas ja siksi varsin haasteellinen. Palstoista saatava lisäalue työmaan käyttöön on omiaan helpottamaan työnaikaisia järjestelyjä ja tuo kaupungille kustannussäästöjä.

LIKE:n ohjausryhmä linjasi 21.10.2020, että Itäbaanan rakentamista tulee edistää myös Herttoniemen keskuksen länsipuolella Kipparlahden silmukan kohdalla Herttoniemen metroaseman ja sen lähiympäristön toteuttamisaikatauluista riippumatta.

Herttoniemen siirtolapuutarhan maanvuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Herttoniemen siirtolapuutarha-alueen Herttoniemen Siirtolapuutarhayhdistys ry:lle 31.12.2026 asti ulottuvalla maanvuokrasopimuksella ED 24728.

Maanvuokrasopimuksen 2 §:n mukaan yhdistyksellä (vuokralaisella) on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle siirtolapuutarhatarkoituksiin. Pykälässä 4 todetaan, että vuokralainen on velvollinen vuokra-ajan päättyessä omalla kustannuksellaan poistamaan alueella olevat omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet, aidat, istutukset yms. omaisuutensa sekä siistimään alueen kaupungin hyväksymään kuntoon kuuden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

Sopimuksen pykälässä 14 todetaan, että jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokralaisen (yhdistyksen) kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokramiehen omistama rakennus sijaitsee. Palstojen 66, 180, 181 ja 182 osalta pykälä 14 ei siten sovellu käytettäväksi, koska asemakaavan mukainen raja kulkee palstojen rakennusten päältä.

Käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut siirtolapuutarhayhdistyksen ja yhdistyksen vuokralaisina olevien palstojen 66, 179, 180, 181 ja 182 haltijoiden kanssa kaupungin rakentamissuunnitelmien ja asemakaavan nro 10400 toteuttamiseksi tarvittavista alue- ja muista järjestelyistä.

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on ollut päästä sopimukseen kaikkien viiden palstojen 66, 179, 180, 181 ja 182 palstalaisen kanssa palstojen vapauttamisesta asemakaavan mukaiseen uuteen käyttöön jo ennen voimassa olevien maanvuokrasopimusten umpeutumista 31.12.2026. Alkukesästä 2020 aloitetuissa neuvotteluissa tavoiteaikataulun on asettanut kaupungin baanasillan aikataulu ja neuvotteluissa on pyritty

aikatauluun, jossa palstojen asemakaavoittamaton alue olisi kaupungin vapaassa käytössä vuoden 2022 alusta alkaen.

Kaikille palstalaisille on tarjottu puutarhan koilliskulmasta korvaavaa uutta puutarhapalsta ja heidän nykyisen, palstalla olevan omaisuuden lunastamista vapaaehtoisin kaupun 27 000 euron kauppahinnalla. Vuoden 2020 syyskuussa palstalaiset olivat keskenään sopineet miten korvaavat tulee jakaa heidän kesken.

Korvaavat palstat ovat kaupungin toimesta ja kustannuksella kunnostettu puutarhakäyttöön vuosina 2009-2010. Jo tuolloin kaupunki neuvotteli palstalaisten kanssa siirtymisestä korvaaville palstoille, mutta neuvottelut päättyivät tuloksettomina.

Yhdistyksen ja palstojen 66, 180 ja 181 vuokralaisten kanssa on syksyllä 2020 päästy osapuolia tyydyttävään neuvotteluratkaisuun. Palstojen 179 ja 180 vuokralaiset ovat kirjallisesti ilmoittaneet hylkäävänsä osapuolille esitelty ja neuvottelujen johdosta päivitetyn esisopimusluonnoksen. Esisopimus ei siten koske palstoja 179 ja 180.

Käydyissä neuvotteluissa kaupungin edustaja on ilmoittanut, ettei kaupunki jatkossa ole velvollinen osoittamaan palstojen 66, 179, 180, 181 ja 182 vuokralaiselle korvaavaa palstaa, mikäli vuokralainen päättää jatkaa nykyisellä paikallaan eikä siirry kaupungin jo vuonna 2009 kunnostamalle ja jo tuolloin palstojen vuokralaisille tarjoamille korvaavalle puutarhapalstalle.

Esisopimuksen keskeinen sisältö

Kaupunki ja Herttoniemen Siirtolapuutarhayhdistys ry sitoutuvat muuttamaan 3.4.1997 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta ED 24728 korvaamalla maanvuokrasopimuksen liitekartta uudella liitekartalla (liite 2) 31.1.2021 mennessä. Tämän jälkeen yhdistys ja palstojen 66, 181 ja 182 vuokralaiset sitoutuvat muuttamaan palstojen maanvuokrasopimuksia siten, että vuokrauksen kohde muuttuu kaupungin kunnostamaksi uudeksi palstaksi siirtolapuutarhan koilliskulmassa.

Järjestelyn seurauksena siirtolapuutarhayhdistyksen vuokra-alue pienenee ja kaupungin käyttöön vapautuu siirtolapuutarhan kaakkoiskulmassa asemakaavassa nro 10400 siirtolapuutarhasta pois rajattu osa, mutta vain palstojen 66, 181 ja 182 kohdalla.

Kaupungin siirtolapuutarhayhdistykseltä perimä maanvuokra kuten yhdistyksen omilta, palstojen 66, 181 ja 182 vuokralaisilta

perimä maanvuokra ei järjestelyn johdosta muutu. Vuokrat säilyvät nykytasolla vuoden 2026 loppuun asti.

Kaupunki sitoutuu ostamaan palstoilla 66, 181 ja 182 olevat vuokralaisten puutarhamökit, rakennelmat ja istutukset kultakin vuokralaiselta palstaa kohden maksettavalla 27 000 euron kauppahinnalla 31.5.2021 mennessä. Kaupunki sitoutuu kustannuksellaan purkamaan palstoilla olevat rakennukset, rakennelmat yms., mikäli vuokralainen ei omalla kustannuksellaan ole kuljettanut pois puutarhamökkiään, rakennelmiaan tai istutuksiaan 31.10.2021 mennessä.

Siirtolapuutarhayhdistys hallinnoi siirtymäaikana 31.10.2021 asti nykyisten palstojen 66, 181 ja 182 aluetta kokonaisuudessaan, ja vasta 31.10.2021 jälkeen palstojen alueesta siirtyy noin 700 neliön suuruinen kaavoittamaton alue kaupungin ja baanasiltatyömaan vapaaseen käyttöön. Mikäli baanasillan ja/tai tulevan ulkoilureitin rakentamisen aloittaminen viivästyy, esisopimuksen osapuolet voivat myöhemmin sopia muutoksista esisopimuksessa sovittuun aikatauluun.

Korvaavat palstat

Korvaavat palstat ovat kaupungin toimesta saatettu soveltuviksi puutarhakäyttöön. Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että palstat ovat liitettävissä kesäveteen ja sähkөөn palstojen rajoilla Pionitien kohdalla. Korvaavat palstat luovutetaan sellaisina kuin ne ovat eikä kaupunki toimita palstoille ruokamultaa. Sovittuun kauppahintaa sisältyy korvaus 10 m³:sta ruokamultaa per palsta. Palstoilla on tarkoituksenmukaista suorittaa vielä kaupungin koolle kutsuma maastokatselmus, jossa muun muassa arvioidaan mahdolliset puustoa koskevat toimenpiteet kuten palstoille ulottuvien puidenoksien karsiminen jne.