



10.12.2024

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
ESITYSLISTA
38 - 2024

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 10.12.2024 klo 15:30
Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8
Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunta



10.12.2024

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Pöydälle 26.11.2024 Viikinrannan–Lahdenväylän osayleiskaavaehdotus (nro 12947) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)	4
4 Pöydälle 26.11.2024 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman hyväksymisestä (a-asia)	13
5 Pöydälle 03.12.2024 Koivusaaren puistokatu, Vaskilahdenkatu, Pursiseurankatu, katusuunnitelmat, Lauttasaari (a-asia)	28
6 Pöydälle 03.12.2024 Kulosaarensillan katusuunnitelma, Kulosaari, Sörnäinen (a-asia)	37
7 Pöydälle 03.12.2024 Meri-Rastilan tie, Karavaanisilta, Retkeilijänkatu, Vuotie, Torisilta, katusuunnitelmat (a-asia)	42
8 Pöydälle 03.12.2024 Haruspuisto, puistosuunnitelma Vuosaari (a-asia)	49
9 Kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodeksi 2025 (a-asia)	57
10 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Keski-Pasilan tornialueen länsiosan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12613) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)	64
11 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Yliskylänlahden (Laajasalo) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12834) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)	70
12 Länsimäentie, Jänkapolku, katusuunnitelmat, Mellunkylä (a-asia)	78
13 Pöydälle 03.12.2024 Yhteiskäyttöautoyrittäjien pysäköintitunnuksen hinnan tarkistaminen	84
14 Pöydälle 03.12.2024 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntopyynnöstä Länsiväylän tiejärjestelmästä	87



10.12.2024

lyistä Koivusaaren kohdalla

15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2025	97
16	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavalle asuinkerrostalotontille (AK) 49291/2 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)	109
17	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle AB Invest AS:lle Hakaniemenrannasta hotellin suunnittelua varten varatun tontin varauksen jatkamiseksi (Kallio, Siltasaari, kaavatontti 11208/1)	115
18	Tontin myyminen Asunto Oy Helsingin Fillaristille ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille Pasilasta (Pasila, 17051/29)	118
19	Kallion eräitä puisto-, rautatie- ja katualueita koskevan (Linnunlaulun alue) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12953)	126
20	Hintakilpailun järjestäminen Alppiharjun Hangonkadun kuntoutuskeskuksen korttelin kehittämiseksi ja myymiseksi (Alppiharju, tontti 12382/7)	129
21	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien raitiotielinjan 13 pysäkin lisäämistä Vallilanlaaksoon	134
22	Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien suurempia roskiksia koko kaupungin alueelle	140
23	Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien Puistolän juna-asemasta puhtaampi	144
24	Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien air-soft aluetta nuorille Mustavuoren alueella	147
25	Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien vihreämpää Koillis-Helsinkiä	151
26	Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien graffitiseinien lisäämistä Puistolaan	154
27	Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitalotontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön vuokraoikeuden siirron hyväksymistä koskevasta päätöksestä 26.6.2024 (80 §)	157



10.12.2024

28	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 28.11.– 4.12.2024 tekemien päätösten seuraaminen	172
----	--	-----



10.12.2024

Asia/1

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Amanda Pasasen ja varatarkastajaksi Katri Penttisen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.12.2024

Asia/2

2 Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 27.11.2024 § 253

Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannuksen hanke-
suunnitelma

HEL 2024-008927

Kvsto 27.11.2024 § 255

Rakennusvalvontataksan yleiset maksuperusteet

HEL 2024-012795

[Pöytäkirja 27.11.2024](#)

Kaupunginkanslia

Osittain voimaan tullut asemakaava: Kamppi, Kaartin lasaretin kortteli

Kaupunginvaltuusto on 19.6.2024, 136 §, hyväksynyt Kampin korttelin
4078 asemakaavan muutoksen, piirustus nro 12821, Kaartin lasaretin
kortteli.

HEL 2022-000100

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-
oikeuteen. Kaupunginhallitus päätti 25.11.2024 § 748 määrätä Kampin
korttelin 4078 asemakaavan muutoksen nro 12821 tulemaan osittain
voimaan ennen lainvoimaisuutta kaava-alueen koillisen osan, nk. enti-
sen VTT:n laboratoriorakennuksen (Abrahaminkatu 2) alueelta liitekar-
tan 1 mukaisesti. Kartalla on sinisellä viivoituksella merkitty se osa
kaavasta, jota voimaan saattaminen ei koske.

Tällä kuulutuksella asemakaavan muutos piirustus nro 12821 tulee
voimaan muilta osin kuin valituksenalaisilta osin liitekartan rajauksen
mukaisesti.



10.12.2024

Asia/2

[Asemakaavan muutoksen nro 12821 kartta, josta ilmenevät osittain voimaantulevat alueet](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12821](#)

Helsingissä 2.12.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Taka-Töölö, Rajasaarentie 6

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2024, 252 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Taka-Töölö, kortteli 14482 ja puistoalue, piirustus nro 12788, Rajasaarentie 6.

HEL 2015-005401

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12788](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12788](#)

Helsingissä 4.12.2024

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.12.2024

Asia/3

3

Viikinrannan–Lahdenväylän osayleiskaavaehdotus (nro 12947) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

Pöydälle 26.11.2024

HEL 2021-011524 T 10 03 02 00

Hankenumero 6684_2

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 26.11.2024 päivätyn osayleiskaavaehdotuksen nro 12947 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti. Osayleiskaava koskee Helsingin kaupungin kaupunginosia 23 (Toukola), 24 (Kumpula), 26 (Koskela), 27 (Vanhakaupunki), 36 (Viikki) ja 47 (Mellunkylä).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-011524>

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- osayleiskaavaehdotuksen nro 12947 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

Viikinranta suunnitellaan kantakaupunkimaiseksi, moni-ilmeiseksi kaupunginosaksi, joka yhdistää Arabianrannan Viikkiin. Se tarjoaa houkuttelevaa asumista Viikin luonnonsuojelualueen vierellä sekä mahdollistaa työpaikkamäärän kasvun uudistuvalla alueella. Kaavan mahdollis-



tama asutus tukee palveluiden syntymistä ja parantaa myös ympäröivien alueiden palvelutarjontaa.

Viikin–Malmin pikaraitiotie palvelee sen varrelle syntyvän uuden asutuksen ja työpaikkojen tarpeita, mahdollistaen kestävästä kaupunkirakenteesta hyvin saavutettavalle alueelle. Lisäksi pikaraitiotie toimii koko koillisen Helsingin joukkoliikenteen runkoyhteytenä keskustaan mahdollistaen raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunkikehityksen muun muassa Malmin kentän alueelle. Osayleiskaavalla varmistetaan osaltaan edellytykset raitiotien tekniselle ja taloudelliselle toteutettavuudelle.

Lahdenväylälle on tutkittu yhteistyössä tieviranomaisten kanssa sen toimivuuden varmistava ratkaisumalli, jonka ympäristövaikutukset ovat nykyistä vähäisemmät ja joka mahdollistaa ympärilleen kaupunkirakenteen täydentymistä ja kehittymistä. Lahdenväylä palvelee erityisesti pitkämatkaista joukko- ja tavaraliikennettä.

Alueen ja sen ympäristön luontoarvojen säilyminen on varmistettu tutkimalla huolellisesti alueen luontoarvojen asettamat lähtökohdat suunnittelulle, arvioimalla alustavien suunnitteluratkaisujen vaikutuksia Natura- ja muihin luontoarvoihin sekä sovittamalla kaavaehdotuksen sisältö vaikutusten arvioinnin tuloksiin. Uusi maankäyttöratkaisu vähentää myös maankäytöstä aiheutuvia ympäristöriskejä pienteollisuuden poistuessa alueelta.

Kaupunkistrategian tärkeänä osana on ilmastonäkökulma, johon sisältyy muun muassa hiilineutraalisuustavoitteen aikaistaminen vuoteen 2030. Kaavaratkaisu tukee ilmastotavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta, edistämällä kestävästä liikkumisesta ja parantamalla palvelujen saavutettavuutta. Kaava-alueella sijaitsee runsaasti kaupungin vesi- ja energiahuollon infrastruktuuria, jonka toimintaedellytykset ja kehittäminen on varmistettu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 mukaan Helsinki suunnittelee ja rakentaa vetovoimaista, viihtyisää ja kaunista kaupunkitilaa niin uusille kuin vanhoillekin alueille. Strategia painottaa raideliikenteen verkostokaupungin kehittämistä sekä olemassa olevan rakennetun ympäristön uudistamista ja täydentämistä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisu tukee kaupunkistrategian tavoitteita ohjaamalla kanta-kaupunkimaista rakentamista tulevan Viikin–Malmin pikaraitiotien varrelle. Päätösesitys on kaupunkistrategian mukainen ja tukee sen tavoitteita.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen hiilidioksidipäästöjä, turvataan luonnon moni-



muotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Osayleiskaava toteuttaa tavoitteita.

Hyväksytyssä MAL 2023 -suunnitelmassa Viiman toteutus on ajoitettu käynnistyväksi 2028–31. MAL-sopimusten valmisteluryhmät ovat tehneet ehdotukset MAL-sopimuksesta vuosille 2024–2035. Helsingin kaupunki on osaltaan hyväksynyt MAL-sopimuksen kaupunginhallituksen kokouksessa 3.11.2024. Sopimuksessa todetaan, että valtio kehittää yhdessä Helsingin kaupungin kanssa Lahdenväylää (vt 4) välillä Kehä I–Kehä III ja Ilmasillan eritasoliittymää tiesuunnitelman mukaisesti. Valtio selvittää myös yhteistyössä pääkaupunkiseudun kuntien kanssa pääkaupunkiseudun pääväylien roolia ja valtakunnallista merkitystä vuoden 2025 aikana. Selvityksen valmistuttua käydään Helsingin kaupungin ja valtion välillä jatkokeskustelut mm. Lahdenväylän matalammasta nopeusrajoituksesta. Osayleiskaavassa tähän on varauduttu suunnittelemalla kaavaratkaisut siten, että maankäytön jatkosuunnittelu voi tapahtua Lahdenväylän sekä 80 km/h että 60 km/h nopeustason pohjalta.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa, joka ohjaa tämän osayleiskaavan laadintaa (osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta) Lahdenväylä on suunnittelualueella osoitettu pääosin joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittäväksi tieksi tai kaduksi. Vaihemaakuntakaavassa määritellyt osayleiskaavoitusta koskevat alueidenkäyttöperiaatteita ovat lisäksi mm. keskusta- ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke sekä luonnonsuojelun ja kulttuuriympäristön suojelutarpeet. Alueelle on vaihemaakuntakaavassa osoitettu jätevesitunneli ja voimajohto. Vaihemaakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä edellytetään ilmastomuutoksen hillinnän ja ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Liikenteen ympäristöhaittoja tulee minimoida sekä edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot tulee turvata ja varmistettava erityisesti Natura 2000 -ohjelmaan sisällytettyjen alueiden arvojen säilyminen. Osayleiskaavaehdotuksessa on huomioitu tämä maakuntakaavan ohjaus uudistamalla alueen maankäyttöä urbaaniksi ja monimuotoiseksi, lieventämällä Lahdenväylän ympäristövaikutuksia kuitenkin säilyttäen sen toimivuus, edistämällä kestävien kulkumuotojen toiminnallisia edellytyksiä ja turvaamalla alueen luonto- ja kulttuuriarvot.

Helsingin Yleiskaava 2016 on kumottu valtaosalla suunnittelualuetta KHO:n päätöksellä vuonna 2018. Osayleiskaava ratkaisee suunnitte-



lualueen maankäytön ja liikenteen ja sopeutuu ympäröivän Yleiskaavan 2016 periaatteisiin eheyttäen alueen yleiskaavallisen kokonaisuuden.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen suunnitteluperiaatteet 7.3.2023 ja osayleiskaavaluonnoksen 5.3.2024 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osayleiskaavan suunnittelualue ulottuu Koskelasta Kehä I:lle seuraten kapeana kaistana Lahdenväylää kattaen KHO:n Yleiskaavasta 2016 kumoamien merkintöjen alueet. Lahdenväylän välittömän ympäristön ohella osayleiskaavan alue sisältää Koskelassa varikkokorttelin ja Koskelantien liittymäaluetta sekä Lahdenväylän kaakkoispuolella sen ja Vanhankaupunginlahden Natura-alueen välisen Viikinrannan alueen ja Pornaistenniemen. Viikinrannan alue käsittää 2000-luvulla asemakaavoitetun ja rakennetun asuinalueen, pitemmän ajan kuluessa rakentuneen Viikinmäentien asuntoalueen ja toimitila-alueita.

Aluetta rajaavat kaakossa Vanhankaupunginlahden Natura-alue ja lännessä Vantaanjoen Natura-alue sekä Vanhankaupunginkosken alue, jolla on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa.

Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Lahdenväylä on valtion tiealuetta. Viikinrannan asuinkorttelit ja osa Kalastajapolun ja Viikinmäentien kiinteistöistä ovat yksityisessä omistuksessa. Säynäslahden korttelissa kiinteistöjen vuokra-ajat päättyvät 2024–25, Viikinrannan yritysalueella 2034 ja Hernepellonkujan alueella 2037. Viikinmäentien asuinkiinteistöjen vuokra-ajat vaihtelevat, valtaosin sopimukset päättyvät 2040-luvulla. Kaupungin talousarvioneuvotteluissa on asetettu tavoitteeksi Viikin–Malmin pikaraitiotien toteuttamisen käynnistäminen vuonna 2028.

Kaava-alueella asuu nykyisin noin 1300 asukasta. Työpaikkoja on noin 600, joista vajaa puolet Viikinrannan yritysalueella.

Kaavaratkaisun kustannukset

Alustavan arvion mukaan osayleiskaavan mukaisen maankäytön toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (11/24, alv 0):

Esirakentaminen	70	milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	45	milj. euroa
Puistot ja viheralueet	9	milj. euroa
Sillat	5	milj. euroa
Palvelurakentaminen	72	milj. euroa



Lahdenväylä	20	milj. euroa
Johtosiirrot	7	milj. euroa
Yhteensä	n. 230	milj. euroa

Uudet teknisen huollon verkostojen kustannukset ovat noin 10,2 milj. euroa. Ne jakaantuvat seuraavasti; vesihuolto 6,5 milj. euroa, sähkö 1,4 milj. euroa, kaukolämpö 0,8 milj. euroa ja tietoliikenne 1,5 milj. euroa. Nämä kustannukset kohdistuvat verkostojen haltijoille.

Alueelle on mahdollista toteuttaa imujätejärjestelmä. Sen alustava kustannusarvio on noin 18 milj. euroa.

Osayleiskaavassa esitetyn uuden maankäytön rakennusoikeuden arvo on noin 250 milj. euroa, josta asuinrakennusoikeuden arvo on noin 230 milj. euroa ja toimitila- ja liikerakennusoikeuden arvo noin 20 milj. euroa. Arvio on tehty noudattaen voimassa olevaa AM-ohjelman mukaista rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa. Kiinteistöverojen lisäyksen nykyarvo ensimmäiseltä 30 vuodelta on arviolta 15,6 miljoonaa euroa, oletuksella että lähtökohtaisesti asuntotontit vuokrataan ja toimitilatontit myydään.

Kokonaisuudessaan osayleiskaava on kaavataloudellisesti kaupungille kannattava.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteeseen sekä luonto- ja kulttuu-



riarvoihin. Uudenmaan liitto piti kaavan tavoitteita kannatettavina ja korosti, että valtakunnallisen ja pitkämatkaisen tavaraliikenteen yhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä yhteydet valtakunnallisiin joukkoliikenneterminaaleihin on turvattava. Natura-alueeseen kohdistuvat vaikutukset on arvioitava ja luontoarvot otettava huomioon suunnittelussa. Viheryhteyttä Natura-alueiden välillä tulee vahvistaa. Kaupunginmuseo totesi, että kaava-alueita ympäröivien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden arvot sekä arkeologiset kohteet tulee turvata. Täydennysrakentamisen suhde maisemaan tulee selvittää. Viikintien pohjoistuolisten alueiden kulttuuriympäristö tulee inventoida. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tarvittavat selvitykset on laadittu ja esitetyt kannanotot on otettu huomioon kaavaratkaisuja laadittaessa kaavan luonteen mukaisessa laajuudessa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet sekä muinaismuistokohteet on merkitty kaavakarttaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.2.2022.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat kaavakartan merkintöjen täsmällisyyteen ja täydennystarpeisiin, veden- ja jätevedenpuhdistuslaitoksen kemiallisten aineiden riskeihin ja toimintojen tilavarauksiin, maaperän pilaantuneisuuteen, maisemaan, hulevesiin ja luontoarvojen säilyttämiseen. Melumääräyksien tarkentamista edellytettiin, samoin perusteluja Viimairaitiotien linjausvaihtoehdon valintaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on laadittu vaarallisia aineita, pilaantuneita maita ja happamia sulfaattimaita koskevat selvitykset ja Natura-arvio, joiden perusteella asuinrakentamisen alueita on muokattu ja Natura-alueen reunalle on osoitettu puustoinen suojavyöhyke. Lisäksi on laadittu maisema- ja hulevesiselvitykset. Meluselvytys on päivitetty ja laadittu sen pohjalta tarkennetut kaavamääräykset. Viimairaitiotien linjausvaihtoehdoista on laadittu perustelumuuksio osana Viimairaitiotien yleissuunnitelmaa. Kaavakartalla on tarkennettu merkintöjä ja esitystapaa suhteessa olemaan oleviin kiinteistörajoihin, täydennetty arkeologisia kohteita koskevia merkintöjä siltä osin kun käynnissä olleen inventaarion kautta on saatu uutta tietoa, sekä tarkennettu sähkölinjojen merkintöjä kaavakartassa. Ilmastovaikutusten vähentämistoimia on kuvattu selostuksessa. Viheryhteyksiä on vahvistettu ja niiden kuvausta kaava-aineistossa on tarkennettu. Säynäslahden pohjukkaan luonnoksessa kuvattu pitkospuuyhteys on poistettu. Väyläviraston hyväksyttyä Lahdenväylän nopeusrajoituksen alentamisen 80 km/h nopeuteen on tämä otettu kaavan ja selvitysten lähtökohdaksi, kuitenkin tutkien ratkaisuja myös 60 km/h nopeustason tilanteessa.



Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl. Energiahuollon osalta saatiin lausunnot Helen Oy:ltä ja Helen Sähköverkko Oy:ltä. Muut mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luontovaikutuksiin, kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, palveluihin, nuorten huomioon ottamiseen sekä tietoliikennekaapeleiden huomioon ottamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon työn vaiheen mahdollistamassa laajuudessa.

Luonnosaineiston nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat nykyisen yritystoiminnan tulevaisuuteen, virkistys- ja luontoalueisiin ja luontovaikutuksiin sekä Lahdenväylään. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaehdotukseen on laadittu maisemaselvitys ja hulevesiselvitys sekä Natura-arvio, ja muokattu kaavaratkaisua mahdollisuuksien mukaan. Viikinkallion maankäyttöratkaisua on muokattu siten, että kalliosuon säilymisedellytykset paranevat ja kallio kytkeytyy paremmin virkistysalueiden ja -reittien kokonaisuuteen. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon tarkoituksenmukaisilta osin, kaavan tarkkuustaso ja tavoitteet huomioon ottaen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl, joista kuusi saatiin yksityisiltä henkilöiltä ja kymmenen yhdistyksiltä ja yhteisöiltä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta osayleiskaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Helsingin kaupunginmuseo
- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.



10.12.2024

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jouko Kunnas, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37070
jouko.kunnas(a)hel.fi
Niklas Aalto-Setälä, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26605
niklas.aalto-setala(a)hel.fi
Niko Setälä, projektipäällikkö (Viima-pikaraitiotie), puhelin: 09 310 37031
niko.setala(a)hel.fi
Noora Schalin, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 09 310 34889
noora.schalin(a)hel.fi
Pekka Tirkkonen, erityisasiantuntija (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi
Annamari Vuola, maisema-arkkitehti (julkiset ulkotilat, maisema, viheralueet), puhelin:
09 310 52487
annamari.vuola(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luonto), puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Elina Luukkonen, erityisasiantuntija (palvelut, elinkeinot ja talous), puhelin: 09 310
37073
elina.luukkonen(a)hel.fi
Riku Raunola, erityisasiantuntija (kaupunkitalous), puhelin: 040 6765792
riku.raunola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö (maaomaisuuden hallinta), puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12947 kartta, päivätty 26.11.2024
- 4 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12947 selostus, päivätty 26.11.2024
- 5 Havainnekuva, 26.11.2024
- 6 Viikinrannan–Lahdenväylän osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet, päivätty 28.2.2023
- 7 Lahdenväylän esiselvitys
- 8 Skenaariovaiheen meluselvitys
- 9 Osayleiskaavaehdotuksen meluselvitys
- 10 Lahdenväylän nopeusrajoituksen vaikutukset ilmanlaatuun
- 11 Maankäytön muutosten vaikutus linnustoon
- 12 Vanhankaupunginlahden ympäristön virkistys selvitys
- 13 Natura-arvio
- 14 Viikinkallion pientaloalueen rakennusinventointi
- 15 Maisemaselvitys
- 16 Kunnallistekniikan suunnitteluperiaatteet
- 17 Kaupallinen selvitys
- 18 Taloudellisten vaikutusten ja yritysvaikutusten arviointi
- 19 Viikin ja Pihlajiston alueen kaavoituskyselyn raportti



10.12.2024

Asia/3

- | | |
|----|--|
| 20 | Alustava yleissuunnitelma, Suunnitelmaselostus |
| 21 | Jätevedenpuhdistamon ja vedenpuhdistamon kaavaturvallisuustarkastelu |
| 22 | Maaperän pilaantuneisuustutkimus |
| 23 | Happamien sulfaattimaiden ja maaperän korroosio-olosuhteiden tutkimukset |
| 24 | Valmisteluvaiheen vuorovaikutusraportti, 26.11.2024 |
| 25 | Osa päätöshistoriaa |

Oheismateriaali

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Mielipidekirjeet |
| 2 | Pohjanvahvistusalueet |
| 3 | Yleistasaustiirustukset |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Otteen liitteet Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
--	--

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.11.2024 § 646

Kaupunkiympäristölautakunta 05.03.2024 § 131

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 2.5.2024



4

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman hyväksymisestä (a-asia)

Pöydälle 26.11.2024

HEL 2020-013740 T 08 00 02

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

- hyväksyttäväksi Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman jatkosuunnitteluun ohjeellisena noudatettavaksi siten, että laaditaan hankesuunnitelma ja sen vaikutustenarviointi raitiotieyhteyden ensimmäiselle vaiheelle Kumpulasta Viikin ja Malminkentän kautta Malmin sairaalalle ja sen yhteydessä toteutettaville liittyville hankkeille.
- jatkosuunnittelulle aikataulua siten, että ensimmäisen vaiheen hankesuunnitelma tuodaan kaupunginvaltuuston päätettäväksi valtuustokaudella 2025–2029. Hankesuunnittelusta vastaa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy tiiviissä yhteydessä Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan ja Kaupunginkanslian kanssa. Hankesuunnittelun yhteydessä tarkennetaan maankäytön kehittämisen vaiheistusta sekä kokonaisuuden vaikutusta tulevaan kuntatalouteen ja investointitalouteen. Jatkosuunnittelussa laaditaan taloudellinen mallinnus Helsingin kaupunkia, Kaupunkiliikenne Oy:tä ja HSL:ttä koskevista investointi- ja käyttötalouden tuloista ja menoista sekä niiden ajoittumisesta.
- ensimmäisen vaiheen jälkeen toteutettavien jatkovaiheiden (Malminkenttä – Jakomäki – Vantaan Vaarala) suunnittelun jatkamista sekä niiden mahdollisen toteutuksen ajoituksen määrittämistä Malminkentän alueen maankäytön toteutuksen edetessä.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Koillis-Helsingin Lahdenväylän sektori jää nykytilanteessa raideliikenneverkon ulkopuolelle, pääradan ja metron Mellunmäen haaran väliin. Joukkoliikennejärjestelmä on perustunut Lahdenväylää pitkin keskustaan kulkeviin busseihin, pääosin kultakin alueelta erikseen. Alueen sisäisiä yhteyksiä hoidetaan osin erillisillä bussilinjoilla.

Lahdenväylän varteen on kaavailtu raideyhteyttä jo 1990-luvulla tehdystä Viikin osayleiskaavasta alkaen. Vuoden 2002 yleiskaavassa Viira-pikaraitiotien reitti kulkee Lahdenväylän varressa ja jatkaa Malmin



lentokentän selvitysalueelle. Yleiskaavassa 2016 pikaraitiotieitä (joukko-liikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa myös bussiratkai-suna, sijainti ohjeellinen) on osoitettu keskustasta Malminkentän kautta Jakomäkeen ja poikittain Kontulan ja Malmin välillä osana Jokeri 2 -pikaraitiotietä. Yleiskaavan toteuttamishjelmassa (khs 13.6.2022) on Viikin-Malmin pikaraitiotien suunnittelu aikataulutettu ensimmäiseen ko-riin eli vuoteen 2035 mennessä ja priorisoitu yhtenä kolmesta pikarai-tiotiehankeesta.

Malmin lentokentän alueen (nyk. Malminkentän) kaavarungossa määri-teltiin alueen joukkoliikennetarkaisun perustuvan yleiskaavan mukai-sesti poikittaiseen Jokeri 2 -pikaraitiotiehen ja kantakaupungista Viikin kautta lentokenttäalueelle kulkevaan pikaraitiotiehen. Malmin säteittäi-sestä raitiotiestä tehtiin samanaikaisesti periaatesuunnitelma. Nämä toimivat lähtökohtina Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnittelulle.

Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnittelu käynnistyi vuonna 2019. Ensimmäisessä vaiheessa laadittiin tekniset suunnitelmat pikaraitiotien linjauksesta Kumpulasta Malminkentälle ja sieltä edelleen Malmin sai-raalalle ja Jakomäen kautta Vaaralaan. Työssä arvioitiin myös hank-keen kaupunkirakenteellisia, kaupunkitaloudellisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia. Työn raportti on liitteenä 4 ja työssä laaditut raitiotien yleis-suunnitelmakartat ovat liitteenä 5. Työn valmistuessa 2021 todettiin, et-tä suunnitelmaa tulee vielä kehittää ennen kuin se viedään päätöksen-tekoon. Maankäytön suunnitelmia oli tarkoituksenmukaista viedä pi-demmälle, jotta voitaisiin paremmin edistää kaupungin strategista tavoit-tetta liikenteen ja maankäytön yhteisestä suunnittelusta. Myös Lahden-väylän varren ratkaisua oli tarpeen suunnitella tarkemmin yhdessä val-tion tieviranomaisien kanssa.

Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman ja vaikutustenarvioinnin päivitystyö käynnistettiin syksyllä 2023 ja se on valmistunut syksyllä 2024. Tässä työssä on päivitetty pikaraitiotien vaikutusten arviointi ai-empaan raitiotien suunnitelmaan perustuen ja kehittynyt toimintaympä-ristö huomioiden. Yleissuunnitelman päivityksen raportti on liitteenä 2. Samanaikaisesti on ollut käynnissä Viikinrannan-Lahdenväylän osay-leiskaavan laatiminen, jonka yhteydessä tehdyssä Lahdenväylän esi-selvityksessä on tarkennettu Lahdenväylän ja pikaraitiotien yhteensovi-tusta yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen ja Väyläviraston kans-sa. Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnittelun kokonaisuus, suunni-telmat ja viimeiset johtopäätökset on kuvattu liitteenä 1 olevassa koos-teraportissa.

Pikaraitiotien varren maankäytön kehittyminen



Viikin-Malmin pikaraitiotien keskeinen perustelu on kaupunkikehityksellinen, siksi sen vaikutusalueelle suunniteltu maankäyttö on keskeinen osa hankekokonaisuutta.

Koillis-Helsingin kehittämistä ja Malminkenttää isona uutena asuinalueena on käsitelty yleiskaavassa 2002, vaikka tuolloin lentokentän alue oli vielä jätetty selvitysalueeksi. Jo tällöin alueen joukkoliikenteen rungoksi oli esitetty pikaraitiotietä nimellä Viira (Viikin raitiotie). Yleiskaava 2016 vahvisti entisen lentokentän kehittämisen asuinalueena ja Lahdenväylän ympäristön joukkoliikennematkaisuksi oli edelleen pikaraitiotie. Yleiskaavassa esitetty Lahdenväylän bulevardisointi kumottiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa, mutta pikaraitiotie-merkintään tällä ei ole ollut vaikutusta.

Pikaraitiotien käytävän maankäytön kehittämistä on jatkettu pienemmissä osissa. Malminkentän alueelle laadittiin kaavarunko (kslk 13.12.2016), joka on toiminut asemakaavoituksen pohjana. Asemakaavoitus on alkanut alueen eteläosasta, jossa Nallenrinteen ja Lentoasemankorttelien asemakaavat ovat jo lainvoimaisia. Malminkentän keskeisimmän ja suurimman asemakaavan muodostaa vireillä oleva Kiitotienkortteleiden alue (kaavaluonnos ollut nähtävillä 16.9.-4.10.2024). Sen länsipuolella oleva Sunnuntaikorttelien asemakaavan tarkistettu ehdotus on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 28.11.2023. Malminkentän ja Malmin keskustan välissä Pikitehtaankorttelien ensimmäisen vaiheen asemakaava on myös lainvoimainen ja toisen vaiheen asemakaavan tarkistettu ehdotus on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 5.12.2023. Nämä asemakaavat tullessaan lainvoimaisiksi yhdessä mahdollistavat pikaraitiotien reitin Malminkentän läpi Malmin keskustaan. Malmin keskusta kuuluu Helsingin kaupunkistrategiassa määriteltyyn kaupunki-uudistusalueeseen, jota pyritään kehittämään sekä täydennysrakentamiseen että kaupunkitilan laatuun panostamalla. Malmilla on vireillä useita julkisten palveluiden kehittämiseen perustuvia asemakaavahankkeita, kuten Malmin uusi sairaala sekä Malmin perhekeskus ja terveys- ja hyvinvointikeskus. Malmin koulukampuksen asemakaavamuutoksen tarkistettu ehdotus hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 22.10.2024.

Lahdenväylän varren kumottuja yleiskaavamerkintöjä täydennetään Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaavalla, jonka luonnos hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 5.3.2024. Lisäksi täydennysrakentamista pikaraitiotien läheisyyteen on suunniteltu Keski-Viikin kaavarungossa (Kylk 28.11.2023) ja Pihlajiston suunnitteluperiaatteissa (Kylk 23.4.2024). Yksittäisiä pieniä täydennysrakentamiskaavoja raitiotien ympärillä on vireillä useita.



Pikaraitiotien vaikutusten arviointia varten on muodostettu maankäyttöennusteita vuosille 2035, 2050 ja 2065 raitiotiekäytävää ympäröivälle tarkastelualueelle. Maankäyttöennusteet sisältävät alueelliset tiedot asukas- ja työpaikkamääristä, jotka toimivat liikenne-ennustemallin lähtötietoina. Hankearvioinnissa oletus maankäytön kehityksestä on sama sekä hanke- että vertailuvaihtoehdossa. Koska maankäytön kehittymisnopeus sisältää merkittäviä epävarmuustekijöitä, on hankearviointi tehty kolmella erilaisella maankäyttöennusteella, joista yksi on tavoiteennuste ja kaksi herkkyystarkastelua. Liikennemallissa käytetty maankäyttöennustetta on tarkistettu koko raitiotien vaikutusalueelta keskustasta itäisen kantakaupungin kautta Lahdenväylän sektoriin ja Koillis-Helsinkiin. Alla kuvatut maankäyttöennusteet perustuvat vuonna 2020 julkaistuun Helsingin väestöennusteeseen.

Tavoite-ennuste (maankäyttöennuste #1) pohjautuu Viikin-Malmin pikaraitiotien tarkastelualueella vuonna 2035 Helsingin väestöennusteen nopean kasvun skenaarioon. Sitä on tarkennettu kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden arvioilla kaavojen tavoitteellisesta toteutumisesta niiden lainvoimaistumisen jälkeen. Maankäyttöennustetta #1 on tarkennettu, jotta käytettävissä olisi mahdollisimman ajantasainen arvio maankäytön kehityksestä.

Ennuste perustuu näiden alueiden nopeaan toteutumiseen. Ennusteen mukainen kehitys tarkoittaisi Helsingin maankäytön kehittämisen painottamista Lahdenväylän sektorissa 2020-luvun lopussa ja 2030-luvun alkupuolella. Lisäksi voidaan olettaa, että muualle seutua kohdistuvasta kasvusta osa sijoittuisi Helsinkiin. Kaupungin kasvunennuste ei tässä mielessä ole nollasummapeliä vaan on selvää, että mit-tavan raitiotiehankeen toteuttaminen lisäisi Helsingin suhteellista houkuttelevuutta ja osa naapurikuntiin ja muualle Uudellemaalle muuten sijoittuvasta väestönkasvusta siirtyisi hankkeen toteutuessa Helsinkiin. Tiiviimpi yhdyskuntarakenne lisää taloudellisia keskittymishyötyjä, yhteiskuntataloudellista tehokkuutta ja parantaa mm. toimivan liikennejärjestelmän edellytyksiä.

Maankäyttöennuste #2 pohjautuu Viikin-Malmin pikaraitiotien maankäytön tarkastelualueella Helsingin väestöennusteen nopean kasvun skenaarioon ja maankäyttöennuste #3 perustuu Helsingin väestöennusteen peruskasvun skenaarioon. Käytännössä maankäyttöennusteet #2 ja #3 perustuvat 4 vuotta vanhoihin väestöennusteisiin. Peruskasvunennusteessa Helsingin väestön ennustetaan kasvavan vuosittain keskimäärin 7000 asukkaalla. Kaikissa maankäyttöskenaarioissa maankäytön kasvutahti on tarkastelualueella nopeimmillaan vuosien 2035 ja 2050 välissä, suurin ero skenaarioissa on kasvunopeudessa ennen vuotta 2035.



Kun tarkastellaan väestönkasvua noin 600 metrin säteellä pikaraitiotien tulevista pysäkeistä pikaraitiotien ydinvaikutusalueella Kumpulasta pohjoiseen, väestö kasvaa nykyisestä 46 000 asukkaasta 56 000–67 000 asukkaaseen vuoteen 2035 mennessä maankäytöskenaariosta riippuen. Pidemmän aikavälin ennusteissa asukasmäärän on ennustettu kasvavan 89 000–106 000 asukkaaseen vuonna 2050 ja 92 000–113 000 asukkaaseen vuonna 2065. Ensimmäisessä vaiheessa esitettävän raitiotiehankkeen vaikutusalue on noin 12 neliökilometriä. Sen kasvutahdin on ennustettu olevan noin 1000 (peruskasvuennuste #3) – 2000 (tavoite-ennuste #1) asukasta vuodessa.

Tuoreimmassa, lokakuussa 2024 julkaistussa Helsingin väestöennusteessa 2023–2060, peruskasvuennusteella vuoteen 2038 saakka laadittu alueellisen väestöennusteen mukaan Viikin-Malmin pikaraitiotien ensimmäisen vaiheen ydinalueella (Kumpula, Viikin alue, Malmin ja Malminkentän alue) väestönkasvu nykyhetkestä vuoteen 2035 mennessä on noin 15 000 asukasta. Alueen kasvutahdi on siten keskimäärin noin 1500 asukasta vuodessa.

Pikaraitiotien reitti, hankevaihtoehdot ja vertailuvaihtoehdot

Viikin-Malmin pikaraitiotietä on suunniteltu erityisesti Malminkentän alueen joukkoliikenteen runkoyhteydeksi ja samalla se palvelee myös Lahdenväylän käytävän nykyistä ja kehittyvää maankäyttöä, erityisesti Viikkiä ja Viikinrantaa. Viikin kampusalueella Viikin-Malmin pikaraitiotie muodostaa joukkoliikenneverkoston solmun pikaraitiolinjan 15 kanssa.

Pikaraitiotien linjaus kulkee Kumpulasta Kustaa Vaasan tietä ja Lahdenväylän vartta Viikin-Latokartanon alueelle, Kehä I:n ylittäen Kivikonlaitaan ja sieltä uutta Ilmasiltaa pitkin Lahdenväylän yli Malminkentän alueelle. Malminkentältä raitiotielle on suunniteltu reitti sekä Jakomäkeen ja Vantaan Vaaralaan että Malmin asemalle ja sairaalalle.

Reittivaihtoehtoja on tutkittu skenaarioina, joissa raitiotie toteutetaan ensi vaiheessa Malminkentän kautta Vaaralaan (Ve1), Malminkentän kautta Malmin sairaalalle (Ve2) ja ainoastaan Malminkentälle asti (Ve4). Toisessa vaiheessa on tutkittu molempien haarojen toteuttamista (Ve3). Yksihaaraisissa skenaarioissa raitiolinjan pääreitti on pohjoiselta päätepysäkiltä keskustaan ja täydentävänä linjana on Latokartanon ja Pasilan välinen yhteys Vallilanlaakson raitiotietä hyödyntäen. Kaksihaaraisen raitiotien toinen haara kulkee keskustaan ja toinen Pasiltaan. Vertailuvaihtoehtona on ollut erityisesti Malminkentän näkökulmasta kehitetty bussiliikennejärjestelmä (Ve0+), jossa Malminkentän aluetta palvelee runkobussilinja 77 joka kulkee keskustasta Lahdenväylää Ilmasillan liittymään, Malminkentän läpi Suurmetsäntielle ja edel-



leen Jakomäkeen. Linjaa tukee lyhyempi reittiversio 77B Hakaniemen ja Malminkentän välillä.

Pikaraitiotien matka-aika Rautatieasemalta Kumpulaan on 17 minuuttia, Viikin tiedepuistoon 24 minuuttia ja Malminkentälle 35 minuuttia. Malminkentältä matka-aika Malmin sairaalalle on 9 minuuttia ja toiselle haaralle Vaaralaan 11 minuuttia. Pasilan ja Viikin tiedepuiston välinen matka-aika on 14 minuuttia. Kokonaismatka-aika Rautatieasemalta Malmin sairaalalle on 44 minuuttia.

Hanke sisältää uutta raitiotietä Kumpulasta Malminkentälle 8,6 km, Malminkentältä Vaaralaan 4,0 km ja Malminkentältä Malmin sairaalalle 2,6 km. Kahden haaran vaihtoehdossa uuden raitiotien yhteispituus on 15,2 km.

Vaikutukset

Raitiotien vaikutuksia on tutkittu 30 vuoden ajanjaksolla 2035–2065, jossa oletuksena on liikennöinnin alkaminen vuonna 2035. Tarkastelut on tehty normaalin käytännön mukaan viiden vuoden tarkkuudella. Vaikutusten arvioinnit on esitetty tarkemmin liitteessä 2.

Tarkastelujen pohjalta on todettu, että Koillis-Helsingin asukasmäärä tulee kasvamaan tarkasteluaikana niin voimakkaasti, että sen joukkoliikennepalvelut eivät voi perustua pelkkään bussiliikenteeseen. Tämä pätee kaikilla tarkastetuilla maankäyttöskenaarioilla. Vaikka Malmin-kentän aluetta palveltaisiin nivelbusseilla 2,5 minuutin vuoroväleillä, bussit ylikuormittuvat, minkä takia liikennöinnistä tulee epäluotettavaa sekä aikataulussa pysymisen että kyytiin mahtumisen suhteen. Tiheä liikennöinti suurilla busseilla kuormittaisi myös keskustan reittikatuja ja terminaaleja merkittävästi. Raitiotien suurempi vaunukoko ja parempi erottelu muusta liikenteestä tarjoaa luotettavasti suurempaa kapasiteettia kasvavan Koillis-Helsingin tarpeisiin myös pidemmällä tähtäimellä. Koska Helmet-liikennemalli ei pysty täysimääräisesti huomioimaan joukkoliikennevälineiden ylikuormittumisen vaikutuksia, on myös vaikea arvioida, milloin tarkalleen bussiliikenteen ylikuormittuminen tulee käytännössä ongelmaksi. Ajankohtaan vaikuttaa myös alueen väestömäärän käytännön kehitys.

Esitetyt matkustajamäärät perustuvat maankäyttöennusteen #1 mukaisiin mallinnuksiin. Jakomäen haaran vaihtoehdossa (Ve 1) pikaraitio linjoilla Rautatientori–Jakomäki ja Pasila–Latokartano tehdään vuonna 2035 yhteensä noin 55 000 matkaa vuorokaudessa. Malmin sairaalan haaran vaihtoehdossa (Ve 2) pikaraitio linjoilla Rautatientori–Malmin sairaala ja Pasila–Latokartano tehdään vuonna 2035 yhteensä noin 56 000 matkaa vuorokaudessa. Malminkentän vaihtoehdossa (Ve 4) pikaraitio linjoilla Rautatientori–Malminkenttä ja Pasila–Latokartano tehdään



vuonna 2035 yhteensä noin 48 000 matkaa vuorokaudessa. Molemmat haarat sisältävässä vaihtoehdossa (Ve 3) pikaraitiolinjoilla Rautatientori–Malmin sairaala ja Pasila–Jakomäki tehdään vuonna 2065 yhteensä noin 114 000 matkaa vuorokaudessa. Vertailuvaihtoehdon bussilinjoilla 77 Rautatientori–Jakomäki, 77B Hakaniemi–Malminkenttä ja 78 Rautatientori–Latokartano tehdään vuonna 2035 yhteensä noin 33 000 matkaa vuorokaudessa ja vuonna 2065 noin 54 000 matkaa vuorokaudessa.

Hankevaihtoehdoissa 1, 2 ja 4 liikennöintikustannukset ovat vertailuvaihtoehtoa pienempiä. Hankevaihtoehdossa 3, jossa liikennöidään kahta raitiotiehaaraa Malminkentältä, liikennöintikustannukset nousevat vertailuvaihtoehtoa korkeammiksi.

Yhteiskuntataloudellisia vaikutuksia on arvioitu Kaupunkiraiteiden hankkearviointiohjeen (Traficommin julkaisuja 20/2023) mukaisesti. Kannattavuuslaskelmassa on mukana vain sellaisia vaikutuksia, joihin hanke vaikuttaa tarkasteluajanjaksona ja joiden rahamääräiseen arviointiin on menetelmä ja selkeät arvotuserusteet. Kaikki tällaiset vaikutukset määritetään 30 vuoden pituiselta laskenta-ajanjaksolta, jonka lisäksi tarkasteluajanjaksoon sisällytetään rakentamisaika. Päävaihtoehtoina on arvioitu raitiotien toteuttamista ensin yksihaaraisena (Ve 1, 2, 4) ja toisessa vaiheessa molemmat haarat toteuttaen (Ve 3). Jos ensin toteutetaan Jakomäen haara ja sitten Malmin haara (Ve 1 -> Ve 3), hankkeen hyöty-kustannussuhde on 0,28. Jos ensin toteutetaan Malmin haara ja sitten Jakomäen haara (Ve 2 -> Ve 3), hankkeen hyöty-kustannussuhde on 0,24. Jos ensin toteutetaan raitiotie Malminkentälle ja toisessa vaiheessa molemmat haarat (Ve 4 -> Ve 3), hankkeen hyöty-kustannussuhde on 0,34.

Maankäyttöennusteilla, eli maankäytön kehittymisen nopeudella, on vaikutusta hyöty-kustannussuhteeseen. Hankevaihtoehtoehdosta ja maankäyttöennusteesta riippuen pienempi maankäyttö laskee hyöty-kustannussuhdetta 0,00–0,06 yksikköä. Vaikutus on suurin vaiheistetuissa hankevaihtoehdoissa, joissa pikaraitiotie rakennetaan kaksihaaraiseksi. Tämä johtuu siitä, että kaksihaaraisessa vaihtoehdossa (Ve 3) tarjotaan vertailuvaihtoehtoa huomattavasti enemmän joukkoliikenteen kapasiteettia, jolloin pienempi kysyntä laskee hankkeen kannattavuutta.

Hankkeelle on tehty myös herkkyystarkasteluja, joiden tuloksia on tässä esitetty suhteessa tarkasteluun (Ve 2 -> Ve 3), mutta ne ovat arviolta samansuuruisia kaikissa skenaarioissa. Vastaavassa yleissuunnitteluvaiheessa olevan Länsisataman pikaraitiotien toteuttaminen mahdollistaa kantakaupungin raitiolinjojen joustavamman suunnittelun ja Viikin-Malmin pikaraitiotien Hämeentielle tuoman lisäkapasiteetin huomioimisen linjastossa. Päällekkäistä linjastotarjontaa karsimalla liiken-



nöintikustannuksia voidaan vähentää, mikä nostaa hankkeen kannattavuutta 0,09 yksiköllä arvoon 0,33.

Yleissuunnitelman mukainen pikaraitiotie on mahdollista toteuttaa Lahdenväylän nopeusrajoituksen ollessa 80 km/h. Hankkeen varsinaiset tarkastelut tehtiin Lahdenväylän nopeusrajoitukselle 60 km/h Koskelantien ja Pihlajamäentien välillä. Alhaisempi nopeusrajoitus mahdollistaa Lahdenväylän varteen tiiviimmän maankäytön. Se myös parantaa raitiotien suhteellista matka-aikahyötyä, koska vertailuvaihtoehtona oleva bussiliikenne Lahdenväylällä on silloin hitaampaa. Herkkyystarkasteluna arvioitiin raitiotien kannattavuutta korkeammalla nopeusrajoituksella. Herkkyystarkasteluna (80 km/h) saatu pikaraitiotien hyötykustannussuhde on 0,17.

Viikin-Malmin pikaraitiotie on kaupunkikehityshanke. Eniten liikenteellisiä hyötyjä se tarjoaa Lahdenväylän suuntaisella osuudella Viikin ja Malminkentän alueille, jossa raitiotie tarjoaa nopean, luotettavan ja kapasiteetiltaan riittävän yhteyden keskustaan, Pasilaan ja itäiseen kantakaupunkiin. Pikaraitiotie mahdollistaa Malminkentän kehittämisen raideliikenteeseen tukeutuvana uutena alueena, jossa panostetaan keskeisiin kulkumuotoihin ja kaupunkitilan laatuun. Raitiotiellä voidaan myös tukea Malminkentän ja Malmin kaupunkiuudistusalueen yhtenäistä kokonaisuutta, jossa on vireillä useita palvelurakentamisen hankkeita eri suunnitteluvaiheissa. Malmin aseman kautta raitiotie kytkeytyy seudulliseen raideverkkoon ja toteuttaa siten tavoitetta raideliikenteen verkostokaupungin luomisessa. Pikaraitiotie tukee osaltaan myös Viikin kampuksen kehittämistä visionsa mukaisesti maailman kestävimpänä kampuksena kahden pikaraitiotielinjan solmukohdassa. Pohjoinen haara mahdollistaa koko Malminkentän alueen tuomisen raideliikenteen piiriin, tuo houkuttelevuutta myös Jakomäen alueelle sekä luo seudullisen yhteyden Vantaan ratikkaan Vaaralassa.

Hankkeen vaikutuksia on arvioitu myös kiinteistö- ja kaavataloudellisesta näkökulmasta 30 vuoden vaikutusajalta. Hankkeen on arvioitu lisäävän Helsingin rakennustuotantoa 330 000 kem² vaihtoehdossa, jossa Jakomäen haara rakennetaan ensin ja 365 000 kem² vaihtoehdossa, jossa Malmin haara rakennetaan ensin. Arvioidessa nykyisen (2023) asuntokannan arvonnousua, Jakomäen haaran toteuttaminen nostaa asuntokannan arvoa 124 milj. eurolla, Malmin haaran toteuttaminen 199 milj. eurolla ja molempien haarojen toteuttaminen jopa 310 milj. eurolla.

Hankkeen toteuttaminen nostaa tonttimaan arvoa kaikilla alueilla, joille raitiotie toteutetaan, keskimäärin 5,7 % molempien haarojen toteuttamisessa. Vaikutus on suurin Viikin ja Malminkentän alueilla. Hankkeen toteuttaminen lisää kaupungin suoria maankäyttötuloja nettonykyarvoisesti



30 vuoden ajalla 92 milj. eurolla, jos Jakomäen haara rakennetaan ensin ja 97 milj. eurolla, jos Malmin haara rakennetaan ensin. Vaikutus johtuu suurimmaksi osaksi rakentamisen lisäyksestä, verrattuna siihen, että raitiotietä ei toteutettaisi.

Vaikutusten arviointi on koostettu liitteeseen 3 laajennetuksi hankearviointitaulukoksi.

Esitys toteutuksen laajuudeksi ja ajankohdaksi

Viikin-Malmin pikaraitiotien keskeinen perustelu on kaupunkikehityksellinen. Liikennehankkeen toteuttaminen yhdistettynä kaupunkirakenteen kehittämiseen tuo toivottuja vaikutuksia Malminkentän, Malmin ja Viikin alueille, pidemmällä aikavälillä myös Jakomäkeen. Tällaisia vaikutuksia ovat mm. alueen sosiaalisen aseman vahvistuminen ja segregaaation ehkäisy, alueen palvelutarjonnan vahvistuminen sekä kestävien liikennemuotojen kulkumuoto-osuuden kasvaminen.

Viikin-Malmin pikaraitiotietä esitetään toteutettavaksi vaiheittain. Ensimmäinen toteutusvaihe on raitiotieosuus Kumpulasta Malminkentälle ja edelleen Malmin sairaalalle. Tämän vaiheen toteuttaminen ensimmäisenä on aikataulullisesti yhteensopiva Malminkentän eteläosien suunnittelun ja toteuttamisen kanssa. Pikaraitiotie tukee sekä Malminkentän että Malmin kaupunkiuudistusalueen kehittämistä yhtenäisenä ja houkuttelevana raideliikenteeseen tukeutuvana alueena. Malmin sairaalalle jatkuva reitti edistää myös Malmin alueen kehittyvien julkisten palvelujen saavutettavuutta. Ensimmäinen vaihe toteuttaa joukkoliikenteen verkostokaupunkia tekemällä Malmin asemasta ja Viikin tiedepuistosta raideliikenteen solmukohtia. Tämä lisää myös Viikin houkuttelevuutta kaupunkikehityskohteena.

Vaiheen tarkoituksenmukainen toteutusajankohta liittyy ennen kaikkea Malminkentän eteläosan toteutustahtiin. Raitiotien toteuttaminen edellyttää alueen esi- ja katurakentamisen etenemistä siten, että raitiotien voi rakentaa alueen läpi. Toteutusta rajoittavat toisaalta myös muut infrastruktuurihankkeet, erityisesti Lahdenväylän kehittämiseen liittyvät niin Ilmasillan kuin Viikinrannan ympärillä.

Raitiotietä esitetään toteutettavaksi etupainotteisesti Malminkentän alueen rakentamisen suhteen, koska sen nähdään edistävän alueen imagoa ja profiilia sekä sen kautta nopeampaa toteutumista ja monipuolisen asukasrakenteen muodostumista alusta alkaen.

Tämän hetken arvion mukaan raitiotien rakentaminen voisi alkaa aikaisintaan vuonna 2028 ja raitiotie siten valmistua 2030-luvun alussa. Toteutusaikataulua tullaan tarkentamaan seuraavaksi käynnistyvässä



hankesuunnitteluvaiheessa. Raitiotien rakentaminen kestää arviolta noin viisi vuotta.

Jos pikaraitiotien toteuttaminen Malminkentän ja Malmin välillä viivästyisi esimerkiksi valitusten vuoksi, toisi Malminkentälle asti ulottuva raitiotie kuitenkin yhteyden uudelta alueelta keskustan ja kantakaupungin suuntaan. Jos taas koko Malminkentän toteuttaminen viivästyisi, niin ettei raitiotietä voisi sinne rakentaa, toisi raitiotien toteuttaminen Latokartanoon asti mahdollisuuden kehittää Viikin alueen yhteyksiä ja houkuttelevuutta.

Viikin-Malmin pikaraitiotien toinen vaihe on raitiotien toteuttaminen Malminkentän pohjoisosiin ja Jakomäen kautta Vaaralaan. Tämän vaiheen jatkosuunnittelua on tarkoituksenmukaista tehdä ko. alueiden maankäytön suunnittelun yhteydessä, jolloin myös toteutuksen aikataulu ja mahdollista vaiheistusta voidaan tarkentaa.

Toteutusajankohtaan liittyviä riskitekijöitä

Viikin-Malmin pikaraitiotien ensimmäisen vaiheen toteuttamisajankohdtaan liittyy epävarmuuksia maankäytön toteutumisen ajankohdan suhteen. Riskit liittyvät ennen kaikkea valituksiin ja niiden aiheuttamiin prosessiviiveisiin, kaikista valitusmahdollisuuden sisältävistä päätöksistä. Vaikka itse asemakaavat tulisivatkin lainvoimaisiksi, voi sekä raitiotien tarvitsemien katujen että sen ympärille tulevien rakennusten toteuttaminen viivästyä. Riskit liittyvät myös epävarmuuksiin asuntotuotannon kysynnässä, maankäyttösopimusten ja yksityisen maan asemakaavojen etenemisessä sekä asuntotuotannon hallintomuotojen muutoksiin etenkin välimuodon asuntotuotannon osalta.

Maankäytön toteutumisen ja asuntorakentamisen merkittävin riski muodostuu siitä, että asunto-markkina-asemaltaan Viima -vyöhykkeelle sijoittuva rakentaminen eroaa selvästi keskustaa lähellä olevista merellisistä projektialueista, joita on toteutettu vuosina 2010–2024. Asunnot sijoittuvat pääasiallisesti kalleusalueille 3 (Viikki) ja 4 (Malmi ja Pihlajisto). Näillä alueilla uudisrakentamisen korkea hinta suhteessa alueen yleiseen hintatasoon ja arvostukseen heikentää uudiskohteiden houkuttelevuutta ja tätä kautta toimijoiden investointihalukkuutta. Tällä tulee olemaan alueiden rakentamista hidastava vaikutus, kun samalla halutaan taata alueiden rakentaminen rahoitus- ja hallintamuodoiltaan monipuolisiksi. Viimeisen kymmenen vuoden aikana suurten projektialueiden asuntotuotanto on ajoittunut rakentamisen volyymitaan Helsingin historian toistaiseksi mittavimpaan asuntorakentamisen suhdanteeseen, jota on leimannut 0-korkotason mahdollista-ma laaja sijoittaja- ja kuluttajakysyntä sekä samanaikainen vahva valtion tukeman asuntotuotannon kausi. Toimintaympäristön muutokset, kuten korkotason



nousu, ovat hillinneet asuntorakentamista selkeästi. Jatkossa mahdollisuus edistää asuntorakentamista valtion tarjontatukien avulla on aikaisempaa selvästi epävarmemmalla pohjalla valtion asuntorahaston varojen ehtyessä ja hallituksen suunnitellessa rahaston sulauttamista budjettitalouteen. Todennäköisesti asuntorakentamiseen suunnatut lainavaltuudet ja suorat avustukset tulevat pienenemään tai kokonaan loppumaan, kuten on jo osittain käynyt. Jatkossa sääntelemättömän ja markkinavetoisen asunto-tuotannon osuus alueiden rakentumisesta tulee Helsingissä kasvamaan ja rakentumistahtiin vaikuttaa täten aikaisempaa selvästi voimakkaammin asuntomarkkinatilanne sekä rahoituksen saanti asuntokohteille.

Aikataulullisia riskejä liittyy myös itse raitiotien ja sen liittyvien hankkeiden toteuttamisen, mm. Lahdenväylän muutosten suhteen.

Nämä riskit ja niiden vaikutukset on huomioitava hankesuunnittelussa, jotta hankekokonaisuutta ja sen toteutusta voidaan tarvittaessa vaiheistaa tarkoituksenmukaisesti myöhemmissäkin vaiheissa.

Pikaraitiotien hankesuunnitelma on tarkoitus valmistella vuosina 2025–2026. Sinä aikana tietoon tulevat raitiotien toteuttamiseen vaikuttavat tekijät huomioidaan raitiotien toteuttamisaikataulua määritettäessä. Nämä voivat liittyä esimerkiksi Malminkenttään tai muihin raitiotien toteuttamiseen keskeisesti vaikuttaviin alueisiin tai hankkeisiin.

Pikaraitiotiehankkeen investoinnit ja kustannukset

Raitiotien ensimmäisen vaiheen infrainvestoinnin kustannusarvio on noin 340 miljoonaa euroa (MAKU 131,22, 04/2024, 2015=100). Toisen vaiheen investoinnin kustannusarvio on noin 100 miljoonaa euroa (MAKU 131,22, 04/2024, 2015=100). Yhteensä raitiotieinvestoinnin arvo on 440 miljoonaa euroa (alv. 0 %) ilman kalusto- ja varikkoinvestointeja sekä erikseen mainittuja liittyviä hankkeita.

Viikin-Malmin pikaraitiotielle on sovittu MAL-sopimuksessa 2020-2031, että valtio avustaa suunnittelua 30 prosentin osuudella ja enintään 7,5 miljoonalla eurolla. Hanke on mukana myös MAL2023-suunnitelmassa, jossa sen toteutuksen käynnistys on aikataulutettu seuraavalle hallituskaudelle 2027-2031. MAL-sopimuksen 2024–2035 neuvottelutuloksessa (17.9.2024) on kirjattu Lahdenväylään kaksi hankekokonaisuutta, joista toinen liittyy Viikin-Malmin pikaraitiotiehen ja sen vaikutusalueella merkittävään maankäytön lisäämiseen. Jos valtio osallistuu myös raitiotien toteutukseen 30 % osuudella, jää kaupungin investoinnin osuudeksi ensimmäisessä vaiheessa noin 240 miljoonaa euroa ja toisessa vaiheessa 70 miljoonaa euroa.



Pikaraitiotien ensimmäisen vaiheen liikennöintiä varten tarvitaan 28 uutta pikaraitiovaunua, joiden hankintakustannus on arviolta 98 miljoonaa euroa. Toisessa vaiheessa tarvitaan 11 lisävaunua, joiden hankintakustannus on arviolta 39 miljoonaa euroa. Kalustohankinnoista vastaa Kaupunkiliikenne Oy ja niiden kustannukset katetaan liikennöintikorvauksilla.

Viikin-Malmin pikaraitiotien käyttämä vaunukalusto säilytetään uudistetavalla Koskelan varikolla. Varikon hankepäätös hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.11.2024. Uuden varikon mitoituksessa on varauduttu Viikin-Malmin pikaraitiotien kaluston säilytykseen. Karkeasti kaluston vaatimaan pinta-alaan perustuen Viikin-Malmin pikaraitiotien osuus varikon kustannuksista on noin 48 miljoonaa euroa. Lisäksi vaunumäärään perustuva osuus varikon joka tapauksessa toteutuvista yhteiskustannuksista on noin 10 miljoonaa euroa. Laskennallisesti Viikin-Malmin pikaraitiotiehen varautumisen osuus Koskelan varikon kustannuksista on siis yhteensä 58 miljoonaa euroa. Kuten kalustohankinnoista, myös varikon investoinnista vastaa Kaupunkiliikenne Oy. Varikon Viikin-Malmin pikaraitiotiestä johtuvat kustannukset katetaan liikennöintikorvauksilla, pikaraitiotien liikennöinnin alkamisesta lähtien.

Hanke- ja vertailuvaihtoehdon kesken ensimmäisen vaiheen raitiotievaihtoehdon liikennöinti on vuositasolla noin 0,54 miljoonaa euroa edullisempaa liikennöinnin alkaessa.

Hankeen infrainvestoinnista puolet kierrätetään HSL:n kautta infrakorvausmallin mukaisesti. HSL:lle tämä aiheuttaa kunnossapitokustannusten kasvu huomioiden 13 miljoonan euron vuosikustannuksen vuonna 2035. Nykyisen mallin mukaan tästä puolet katetaan kuntaosuuksilla ja puolet lipputuloilla. Kuntaosuuksilla katettavasta 6,5 miljoonasta eurosta arvioidaan Helsingin osuuden olevan noin 6 miljoonaa, jos helsinkiläisiä on hankkeen käyttäjistä noin 90 %. Jotta kustannusten kattamiseksi myös lipputuloja saataisiin lisää 6,5 miljoonaa euroa vuodessa, tulisi lipunhintoja korottaa keskimäärin noin 2,3 %.

Hanke lisäisi Helsingin käyttötalousmenoja valmistuessaan noin 15 miljoonalla eurolla vuodessa, kun huomioidaan HSL-kuntayhtymän nykyinen infrakorvausmalli sekä hankkeen toteuttajan Kaupunkiliikenne Oy:n palvelukorvaukset. Valtion osallistuessa hankkeeseen 30 % osuudella käyttötalousmenojen lisäys olisi noin 11 miljoonaa euroa hankkeen valmistumisvuonna.

Liittyvät hankkeet

Viikin-Malmin pikaraitiotien edellyttämiä tai samanaikaisesta toteuttamisesta hyötyviä hankkeita ovat ainakin seuraavat. Näiden hankkeiden



toteuttamistapaa ja aikataulua tullaan tarkastelemaan hankesuunniteluvaiheessa.

Lahdenväylän (Vt4) kehittäminen Kehä I ja Kehä III välillä on Väyläviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen yhteinen hanke Lahdenväylän liittymäjärjestelyjen ja Malminkentän yhteyksien kehittämiseksi, ja se sisältää myös Ilmasillan eritasoliittymän, jonka yli Viikin-Malmin pikaraitiotie kulkee siirtyessään Kivikonlaidasta Malminkentän alueelle. Ilmasilta ramppeineen on kaupungin vastuulla oleva hanke, jonka kustannuksista Helsingin kaupungin vastattavaksi arvioidaan noin 74 miljoonaa euroa. MAL-sopimusehdotuksessa Lahdenväylän kehittämishanketta esitetään käynnistettäväksi vuoteen 2026 mennessä.

Lahdenväylän nopeustason alentaminen Koskelantien ja Pihlajamäentien välillä ja siihen liittyvät väylän linjausmuutokset on Viikinrannan-Lahdenväylän osayleiskaava-alueen osayleiskaavatuonnoksessa esitetty ratkaisu, joka pitää toteuttaa viimeistään pikaraitiotien rakentamisen yhteydessä. Tämänhetkinen Lahdenväylän suunnitelma on laadittu 80 km/h nopeustasolle. MAL-sopimuksen mukaisesti 60 km/h nopeustason edellyttämää ratkaisua selvitetään. Tämänhetkisen suunnitelman kustannusarvio on noin 20 miljoonaa euroa.

Kustaa Vaasan tien, Hämeentien ja Hermannin rantatien risteysalue muutetaan Sörnäistentunnelin edellyttämän autoliikenteen sujuvuuden sekä toimivien raide- ja vaihtoyhteyksien mahdollistamiseksi. Muutoksen myötä vaihtoyhteydet Hämeentiellä raitio- ja bussilinjojen ja Kalasataman raitiotien välillä paranevat. Liittymäratkaisu on tarkoituksenmukaista uudistaa ennen Viikin-Malmin pikaraitioliikenteen käynnistymistä, sillä nykyisen Hämeentien sillan kantavuus ei mahdollista täysimittaista pikaraitioliikennettä. Ratkaisun kustannusarvio on noin 20 miljoonaa euroa ja se on ohjelmoitu toteutettavaksi vuosina 2028–2031.

Hämeentien kehittäminen Mäkelänkadun ja Haukilahdenkadun välillä on raitioliikenteen kehittämisohjelmassa (RAKO) tunnistettu toimenpide, jolla varmistetaan pikaraitioliikenteen sujuvuus katuosuudella. Osuus on tarkoituksenmukaista uudistaa ennen Viikin-Malmin pikaraitioliikenteen käynnistymistä. Tälle kokonaisuudelle ei toistaiseksi ole kustannusarviota.

Malmin aseman bussiterminaalin toiminnallinen kehittäminen olisi tarkoituksenmukaista suunnitella ja toteuttaa samanaikaisesti kun rautatien ylittävä Vanhan Helsingintien silta uusitaan raitiotien rakentamisen yhteydessä. Tälle kokonaisuudelle ei toistaiseksi ole kustannusarviota.

Liittyvien hankkeiden kustannusarviot ovat hyvin epävarmoja ja voivat muuttua suunnitelmien tarkentuessa.



Pikaraitiotie osana kaupunkikehityshanketta

Viikin-Malmin pikaraitiotie on osa kaupunkikehityshanketta, joka koostuu pikaraitiotien rakentamisesta sekä maankäytön kehittämisalueista pikaraitiotien reitin varrella. Kehityshankkeen kaari alkaa nykypäivästä (Malminkentän alueen rakentaminen on jo käytännössä alkanut) ja kestää vähintään 2040-luvun loppuun asti. Pikaraitiotien toteuttaminen tukee uuden kehittyvän alueen rakentamista sekä aikataulullisesti että laadullisesti. Alueen kehittymiseen tunnistettuja riskejä asuntomarkkinoihin ja hintavyöhykkeeseen voidaan hallita osaltaan myös etupainotteisella pikaraitiotiehankkeen toteutuksella.

Kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön koostaman tiedon mukaan maankäytön investoinnit pikaraitiotien ensimmäisen vaiheen varrella ovat yhteensä 849 miljoonaa euroa ja uuden rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 850 miljoonaa euroa. Yhdessä raitiotien investointien kanssa kustannusarvio kuvaa palveluiltaan ja kaupunkiympäristöltään valmista kaupunkia, joka on tämän kaupunkikehityshankkeen tulos.

Vuorovaikutus

Viikin-Malmin pikaraitiotien suunnitelmia vuorovaikutettiin kahteen otteeseen vuoden 2020 aikana. Ensimmäisessä vaiheessa esiteltiin Kero kantasi -palvelussa raitiotien yleistä linjausta ja reittiä, toisessa vaiheessa tarkempia suunnitelmaluonnoksia. Vuorovaikutuksen pohjalta on tunnistettu jatkosuunnittelussa tarkemmin huomioitavaksi esimerkiksi pysäkkien tarkemmat sijainnit, vaihtopysäkkien suunnittelun ja sujuvien vaihtoyhteyksien tärkeys, pikaraitiotien tilantarpeen ja melun huomioiminen pientalovaltaisilla osuuksilla, rakentamisen aikaisten vaikutusten hallinta, muun joukkoliikenneverkon muutokset raitiotien yhteydessä ja keskustan raitiotieverkon ruuhkautuminen.

Jatkotoimenpiteet

Seuraavaksi on tarkoitus käynnistää pikaraitiotien ensimmäisen vaiheen hankesuunnittelu, jossa määritellään toteutuskokonaisuus, sen kustannukset ja tarkempi aikataulutus. Raitiotiehankkeen hankesuunnittelun aikana edistetään hankkeen vaikutusalueen kaupunkikehitystä. Lisäksi tarkennetaan maankäytön kehittymisen vaiheistusta sekä kokonaisuuden vaikutusta tulevaan kuntatalouteen ja investointitalouteen. Selvitykset koskevat esimerkiksi tontinluovutuksen ajoitusta, palveluverkon toteutumisen oikea-aikaisuutta ja investointien ohjelmoinnin muutoksia, kun rakentamista painotetaan Viiman vaikutusalueelle.

Hankepäättöksen jälkeen raitiotie etenee toteutussuunnitteluun. Tavoitteena on valmistella hankesuunnitelma kaupunginvaltuuston päätettäväksi valtuustokaudella 2025–29. Raitiotien rakentaminen voi tapahtua



aikaisintaan vuosina 2028–2032. Rakentamisajankohdan varmistamiseksi selvitetään vielä rakentamisen edellyttämien suunnitelmien ja lupien aikataulut, joiden pohjalta voidaan tarkemmin määrittää hankkeen rakentamisaikataulu.

Viikin-Malmin pikaraitiotien seuraavat suunnitteluvaiheet ja toteutus päätöksen valmistelu voidaan tehdä Helsingin kaupunkikehityksen ja raitioteiden ohjelman puitteissa. Ohjelman varsinainen projekti on Länsiratikat. Allianssimallilla toteutettavan ohjelman palveluntuottajat on valittu kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksellä 31.10.2024 (§118). Ohjelmalla on valmius ryhtyä tekemään Viikin-Malmin pikaraitiotien hankesuunnittelua vuonna 2025, valtuustopäätöksen jälkeen.

Hankesuunnitelman hyväksyy ja raitiotiehankeeseen toteutus päätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikenteen, viheralueen tai muun yleisen alueen yleissuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Toimivalta asiassa on siis kaupunginvaltuustolla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Niko Setälä, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37031
niko.setala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelma, koosteraportti 5.11.2024
- 2 Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman päivitys, raportti 5.11.2024
- 3 Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelma, laajennettu hankearviointitaulukko 5.11.2024
- 4 Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelman raportti 18.6.2021
- 5 Viikin-Malmin pikaraitiotie, suunnitelmakartat 7.5.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.11.2024 § 647



5

Koivusaaren puistokatu, Vaskilahdenkatu, Pursiseurankatu, katusuunnitelmat, Lauttasaari (a-asia)

Pöydälle 03.12.2024

HEL 2023-015072 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat liitteenä olevat katusuunnitelmat:

- Koivusaaren puistokatu välillä Merisääнкуja-Vaskilahdenkatu suunnitelmapiirustus nro 32020/1 (liite 2)
- Koivusaaren puistokatu välillä Vaskilahdenkatu-Länsibaana suunnitelmapiirustus nro 32020/2 (liite 3)
- Koivusaaren puistokatu välillä Länsibaana-Porstanaukio suunnitelmapiirustus nro 32020/3 (liite 4)
- Vaskilahdenkatu välillä Koivusaaren puistokatu-Telkkäkujan alikulkukäytävä suunnitelmapiirustus nro 32021/1 (liite 7)
- Vaskilahdenkatu välillä Telkkäkujan alikulkukäytävä-Isokaari suunnitelmapiirustus nro 32021/2 (liite 8)
- Pursiseurankatu suunnitelmapiirustus nro 32022/1 (liite 10)

Lisäksi lautakunta päättää määrätä tämän katusuunnitelmien hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Koivusaaren uudelle asunto- ja työpaikka-alueelle on laadittu asemakaava nro 12587. Asemakaava mahdollistaa alueella noin 5000 asukasta ja 3000–4000 työpaikkaa. Alue on tällä hetkellä venekerhojen pienvenesatamien ja veneilyä palvelevan yritystoiminnan käytössä. Lauttasaaren puolella sijaitsee Koivusaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti. Länsimetron rakentamisessa on varauduttu Koivusaaren metroaseman läntisen sisäänkäynnin rakentamiseen. Alueella on metroaseman kuiluja ja huoltotunneli.

Tavoitteena on rakentaa Koivusaaren alueen tie- ja katujärjestelyt siten, että korttelit voidaan luovuttaa suunnittelua ja rakentamista varten, pienvenesatamat ja veneilyn palvelut voidaan säilyttää mahdollisimman suuressa laajuudessa rakentamisen aikana ja alueelle voidaan ottaa vastaan muissa rakennuskohteissa muodostuvia kiviaineksia. Vesita-



lousluvassa ja ympäristöluvassa on esitetty määräyksiä rakentamisen ajoittamiseen ja ympäristövaikutusten rajoittamiseen.

Alueen rakentaminen edellyttää uuden rakennuspohjan rakentamista nykyiselle vesialueelle erityisesti pohjoisosassa. Pohjoisosassa on ollut aikaisemmin useita rakennuksia pihapiireineen, mutta jäljellä on enää yksi rakennus. Eteläosa on suurelta osin täytemaata, jota laajennetaan. Alue on ollut aikaisemmin teollisuuskäytössä, mutta nykyään pääasias-
sa pienvenesatamana. Koivusaaren puistokatu sijoittuu nykyiselle tai rakennettavalle täytemaalle.

Koivusaaren eteläkärjessä on merenrantaniityn luonnonsuojelualue ja sen pohjoispuolella virkistysalueeksi kaavoitettu alue. Tämä nykyisten venesatamien välinen virkistysalue sijaitsee täytemaalla, jolla on todettu pilaantuneisuutta. Alueelle on kasvanut rantalehto. Alue ei sisälly katusuunnitelmiin, mutta pilaantuneisuuden kunnostaminen ja alueen kunnostaminen venesatamia palvelevaksi kenttäalueeksi on ajankoh-
taista heti Koivusaaren rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa.

Vaskilahden pohjoisosassa on lepakoiden esiintymisalue. Tälle alueelle sijoittuu Vaskilahdenkatu. Asemakaavoituksen yhteydessä on todettu, että Koivusaaren rakentaminen ei vaaranna lepakoiden elinoloja.

Pursiseurankatu sijoittuu puoliksi nykyiselle penkereelle ja puoliksi uudelle pienvenesataman pohjoisosaan rakennettavalle täytemaalle. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Suunnitelma

Alueen rakentaminen edellyttää Länsiväylän eritasoliittymän ja uusien katujen rakentamisen. Länsiväylän tiesuunnitelma ja siihen liittyvien kolmen kadun katusuunnitelmat on laadittu samanaikaisesti. Lisäksi on laadittu taitorakennesuunnitelmia. Katusuunnitelmat pohjautuvat voimassa olevaan asemakaavaan. Suunnittelussa on myös otettu huomioon asemakaavan liitteenä olleen liikennesuunnitelman nro 7054 mukaiset periaatteet. Katusuunnitelmissa on tarkennettu liikennesuunnitelmassa esitetyjä ratkaisuja muun muassa pyöräilyn osalta Koivusaaren puistokadulla.

Katusuunnittelun lähtökohtana on ollut alueelle asemakaavoituksen yhteydessä laadittu julkisen ulkotilan yleissuunnitelma.

Koivusaaren puistokatu välillä Merisäänkuja-Vaskilahdenkatu katusuunnitelman piirustus nro 32020/1 (liite 2)



Koivusaaren puistokatu on uusi katu, joka yhdistää Koivusaaren etelä- ja pohjoisosat sekä Länsiväylän eritasoliittymän rampit. Katusuunnitelma on esitetty piirustuksissa 32020/1-3 (liitteet 2,3,4).

Kadun eteläosa on tonttikatu Vaskilahdenkadun liittymään asti. Kadun eteläosa rakennetaan pääosin nykyiselle täytemaalle. Katu liittyy eteläpäässä Merisäänaukioon, Merisäänkujaan ja Leppäsaarenaukioon, joiden katusuunnitelmat laaditaan myöhemmin. Lähellä Vaskilahdenkadun liittymää on Pursiseurankadun liittymä, josta on kuvaus myöhemmin esityslistalla.

Kadun molemmin puolin on jalkakäytävät, pysäköintitaskut ja näiden välissä katupuita. Pyöräily on ajoradalla.

Koivusaaren puistokatu välillä Vaskilahdenkatu-Länsibaana katusuunnitelman piirustus nro 32020/2 (liite 3)

Katuvälillä Koivusaaren puistokatu on alueellinen kokoojakatu. Vaskilahdenkadun liittymä on kiertoliittymä, johon liittyvät myös Länsiväylän eteläisen ajoradan rampit. Kiertoliittymässä on pyöräily erotettu pyörätielle. Kiertoliittymän keskikohdan kautta on suurten erikoiskuljetusten reitti Länsiväylältä Vaskilahdenkadulle. Reitillä ohitetaan sillat Koivusaaren ja Maamonlahdentien välillä.

Koivusaaren puistokadun keskiosa yhdistää eritasoliittymän rampit ja ylittää Länsiväylän sillalla. Kadun keskiosa on alueellinen kokoojakatu, jonka molemmin puolin on liike- ja asuntokortteleita, myös Koivusaaren kannen kohdalla. Kannella vieressä on bussipysäkki ja metroaseman sisäänkäynti.

Pohjoispuoleisessa kiertoliittymässä Länsibaana risteää Koivusaaren puistokadun kanssa. Baanalla käytetään punaista asfalttibetonia. Liittymän läheisyydessä istutukset ovat matalia pensaita. Kiertoliittymässä on myös kaksi tonttiliittymää, joista toinen johtaa liike- ja toimistokorttelin pysäköintilaitokseen ja toinen asuntokorttelin pysäköintilaitokseen.

Kiertoliittymissä ja keskiosalla on kadun molemmin puolin yksisuuntaiset pyörätiet, jalkakäytävät, pysäköintiä, katupuita ja pensasistutuksia. Kiertoliittymiin tulee korotuksia suojateille. Kadulla on myös läpiajoa kiertoliittymien välillä.

Koivusaaren puistokadun risteyssilta on Koivusaaren kannen keskiosa ja sillasta on laadittu suunnitelmaluonnos. Kannella kadun molemmin puolin on korttelit. Kansi ylittää Länsiväylän, jonka kohdalla on alikulukorkeus 5,2 m, kolme kaistaa molempiin suuntiin ja lisäksi rampit molemmin puolin. Koivusaaren puistokadun alittavat myös veden vaihtuvuutta tehostavat putkisillat eteläosassa Leppäsaaren kanavan ja pien-



venesataman välille sekä pohjoisosassa Koivusaarenpoukaman ja pienvenesataman välille.

Koivusaaren puistokatu välillä Länsibaana-Porstanaukio katusuunnitelman piirustus nro 32020/3 (liite 4)

Kadun pohjoisosa on tonttikatu. Katu rakennetaan kokonaisuudessaan uudelle täytemaalle. Kadulla on jalkakäytävät molemmin puolin ja pyöräily ajoradalla. Kadulla on runsaasti istutusalueita ja uusia puita. Kadun pohjoisosassa on Porstankaaren katuliittymä, josta on yhteys Kotisataman pienvenesatamaan.

Vaskilahdenkatu välillä Koivusaaren puistokatu-Telkkäkujan alikulkukäytävä katusuunnitelman piirustusnro 32021/1 (liite 7)

Vaskilahdenkatu on alueellinen kokoojakatu ja yhdistää Koivusaaren Lauttasaareen. Katu on esitetty piirustuksissa 32021/1-2. Länsipäässä katu yhdistyy Koivusaaren puistokatuun kiertoliittymällä. Erikoiskuljetusten reitti vaikuttaa kiinteiden rakenteiden sijoittamiseen ajoradan reunassa sekä yliajettavien reunatukien korkeuteen. Kadulta on yhteys pienvenesatamaan. Kadulla on myös läpiajaja.

Vaskilahdenkadulla on molemmin puolin yksisuuntaiset pyöräkaistat. Kadulla on molemmin puolin jalkakäytävät Telkkäkujan alikulkukäytävälle asti. Katupuita ja istutuksia on katualueen leveämmissä kohdissa. Vaskilahdenrannassa on runsaasti istutuksia puistoalueella.

Vaskilahdenkadulla on kaksi uutta siltaa, joista on laadittu suunnitelma-luonnokset. Vaskilahdenrannan silta sijoittuu nykyisen Sotkatien sillan eteläpuolelle ja ylittää Koivusaaren kanavan. Sillan pohjoispuolelle rakennetaan kortteli ja itäpuolelle puisto. Puiston rannassa on varauduttu saaristoveneen laituriin.

Vaskilahdenkadun silta sijoittuu metron maanalaisten tilojen päälle, Telkkäkujan alikulkukäytävän jatkeelle ja metroaseman itäisen sisäänkäyntirakennuksen seinän viereen. Sillan alusta suunnitellaan Sotkatien ja Vaskilahdenrannan suunnittelun yhteydessä.

Vaskilahdenkatu välillä Telkkäkujan alikulkukäytävä-Isokaari katusuunnitelman piirustus nro 32021/2 (liite 8)

Kadulla on pyöräkaistat molemmin puolin. Kadun itäisellä puoliskolla ei ole jalkakäytävää Länsiväylän vieressä olevalla osuudella. Kadun eteläreunassa on jalkakäytävä koko kadun pituudelta. Metroaseman itäpuolella on Länsiväylän liikennealueeseen aikaisemmin kuulunut alue, joka on muutettu katualueeksi. Alueelta poistetaan osa nykyisestä puustosta kadun alta. Alueelle rakennetaan tukimuuri, jotta Vaskilah-



den korkeusasema saadaan oikeaksi. Tukimuurin päälle rakennetaan meluaita nykyisen Länsiväylän meluaidan paikalle. Kadun ja Länsiväylän välissä ei ole meluestettä. Koska katua levitetään asemakaavan mukaisesti Länsiväylän suuntaan, tulee katu rakentaa uuden tukimuurin varaan. Kadun eteläpuolella oleva metsittynyt alue voidaan säilyttää.

Vaskilahdenkadun rakentaminen on tärkeää heti Koivusaaren rakentamisen alkuvaiheessa, jotta alueelle saadaan kunnollinen katuyhteys. Tämän jälkeen voidaan päättää Sotkatie metroaseman itäiselle sisäänkäynnille. Vaskilahdenkadun rakentaminen edellyttää muutoksia Länsiväylällä.

Pursiseurankatu katusuunnitelman piirustus nro 32022/1 (liite 10)

Pursiseurankatu on tonttikatu, joka johtaa Koivusaaren puistokadulta uusille korttelialueille ja pienvenesatamaan. Länsipäässä katu päättyy Espoon rajalla nykyiseen liityntäpysäköintialueeseen. Mikäli Espoo kaavoittaa katuyhteyden Hanasaaren, voidaan se liittää Pursiseurankatuun. Kadulla on jalkakäytävät molemmin puolin ja pyöräily ajoradalla. Kadulla on katualueen leveämmissä kohdissa katupuita ja istutuksia. Kadun ja Länsiväylän väliin rakennetaan tukimuri ja häikäisysoja.

Kadun länsipäässä rakennetaan Pursiseurankadun, Länsiväylän ja Länsibaanan alittava vesistösilta, jolla parannetaan veden vaihtuvuutta Lehtisaarenselällä. Kadun itäosassa on pysäköintilaitoksen tonttiliittymä ja sen läheisyydessä tonttiliittymä liikekorttelin ja metroaseman maanlaiseen huoltoon.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee katusuunnitelmien suunnitelmaselostuksissa nro 32020/1 (liite 1), nro 32021/1 (liite 6) ja nro 32022/1 (liite 9). Koostepiirustus nro 32020/4 on liitteenä 5.

Kadut on suunniteltu niin, että ne sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

Katusuunnittelu on toteutettu samanaikaisesti Länsiväylän tiesuunnitelman kanssa. Suunnittelun aikana on pidetty kokouksia nykyisten alueella sijaitsevien laitteiden omistajien kanssa. Siirtokustannukset on kirjattu tiesuunnitelman kustannusarvioon.

Asemakaavoituksen aikana on laadittu Koivusaaren yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty katujen korkeustasot,



kuivatus, tulvareitit, vesihuolto, sähköverkko ja kaukolämpöverkko. Katusuunnittelun aikana ei ole todettu tarvetta muuttaa yleissuunnittelun periaatteita. Koska katusuunnittelun toimeksiantoon ei ole sisältynyt rakennussuunnittelua, ei järjestelmiä ole suunniteltu kokonaisuudessaan eikä niille myöskään ole kaikilta osin kustannusarviota. Puutteet koskevat lähinnä muiden kuin kaupungin omistamia laitteita.

Länsimetro Oy:n kanssa on pidetty neuvotteluita myös katusuunnittelun osalta aluerakentamisen kokouksissa.

Katu- ja tiesuunnitelmien luonnosten esillä pitämisestä on tiedotettu suomen- ja ruotsinkielisellä lehti-ilmoituksella Lauttasaari-lehdessä 9.11.2022 ja Länsiväylä-lehdessä 9.11.2022, lähettämällä kirje suunnittelualueeseen rajautuville kiinteistöille, paikallislehdille ja Lauttasaari-seuralle, ilmoituksella kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen virallisissa kuulutuksissa, kaupunkiympäristön kotisivulla ja uutiskirjeessä.

Katusuunnitelmaluonnokset olivat esillä Helsingin kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat. Lisäksi aineisto oli karttapalvelussa suunnitteluhankkeen aineistossa. Mahdolliset kommentit suunnitelmiin pyydettiin toimittamaan 22.11.2022 mennessä.

Luonnosvaiheen asukastilaisuutta ei järjestetty, koska suunnitelmat olivat samat, jotka laadittiin asemakaavoitusta varten ja esiteltiin siinä yhteydessä. Asemakaavaan kohdistuvien valitusten vuoksi tie- ja katusuunnittelua ei jatkettu välittömästi asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esillä olon aikaiset asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 11.

Katujen ja taitorakenteiden suunnitelmaehdotukset ovat olleet sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 2.10.–1.11.2024 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualan kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä muille osallisille yleistiedoksiantona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Suunnitelmista on jätetty seitsemän muistutusta. Muistutukset ja vastaukset esitetään liitteessä 12.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin katusuunnitelmiin.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat 26 740 000 euroa (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat seuraavasti:



	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Koivusaaren puistokatu	16 840 000	890
Vaskilahdenkatu	8 590 000	680
Pursiseurankatu	1 310 000	240

Kustannuksiin sisältyvät edellä kuvattujen siltojen rakennuskustannukset, vaikkakaan siltojen pääpiirustuksista ei vielä tehdä hyväksymispäätöstä. Kustannukset eivät sisällä esirakentamisen kustannuksia. Koivusaareen on laadittu esirakentamisen rakennussuunnitelman luonnos. Sen perusteella esirakentamisen kustannus keskialueella on noin 335 euroa/maa-m². Suunnitelmaluonnokseen sisältyy raivausta, ruoppausta, täyttöä, pudotustiivistystä ja nykyisten rakenteiden purkua noin 33 200 m² alueella, joka on kaavoitettu kortteli-, virkistys-, puisto- ja vene-satama-alueeksi.

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 209 000 euroa (alv. 0 %).

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2026 alkaen. Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 08 projektialueiden infrarakentaminen, kadut.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, 202 § , maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka-Pekka Tarkkala, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi
Maria Ruuska, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37559
maria.ruuska(a)hel.fi

Liitteet



1	Suunnitelmaselostus nro 32020/1
2	Suunnitelmapiiirustus nro 32020/1
3	Suunnitelmapiiirustus nro 32020/2
4	Suunnitelmapiiirustus nro 32020/3
5	Koostepiiirustus nro 32020/4
6	Suunnitelmaselostus nro 32021/1
7	Suunnitelmapiiirustus nro 32021/1
8	Suunnitelmapiiirustus nro 32021/2
9	Suunnitelmaselostus nro 32022/1
10	Suunnitelmapiiirustus nro 32022/1
11	Vuorovaikutusmuistio
12	Muistutusten käsittely

Oheismateriaali

1	Muistutus 1
2	Muistutus 2
3	Muistutus 3
4	Muistutus 4
5	Muistutus 5
6	Muistutus 6
7	Muistutus 7

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Liite 8

Liite 10

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Liite 8

Liite 10



10.12.2024

Asia/5

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, arkisto- ja kirjastopalvelut
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2024 § 672



6

Kulosaarensillan katusuunnitelma, Kulosaari, Sörnäinen (a-asia)

Pöydälle 03.12.2024

HEL 2022-014658 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat liitteenä olevat katusuunnitelmat:

- Kulosaarensilta suunnitelmapiirustus nro 32003/1 (liite 2)
- Itäväylä välillä Kulosaarensilta–Kulosaarentie suunnitelmapiirustus nro 32099/1 (liite 3)

Lisäksi lautakunta päättää hyväksyä seuraavat liitteenä olevat Kulosaarensillan piirustukset:

- Kulosaarensilta pääpiirustus nro 32003/2 (liite 4)
- Kulosaarensilta leikkauspiirustus nro 32003/3 (liite 5).

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kulosaarensilta on moottoriajoneuvoliikenteen, pyöräliikenteen ja jalankulun silta Sörnäisten ja Kulosaaren kaupunginosien välillä. Katu jatkuu Itäväylänä kohti Itä-Helsinkiä ja Junatienä lännen suuntaan. Kulosaarensilta ja Itäväylä ovat nykyisiä pääkatuja. Uusittavat silta ja katu tulevat sijaitsemaan likimäärin nykyisillä sijainneillaan.

Nykyinen silta on valmistunut vuonna 1957. Vuonna 2020 sillan kahdessa välituessa havaittiin normaalin kuntotarkastuksen yhteydessä halkeamia. Halkeamien aiheutumista ja syitä selvitettiin mm. viistokai-kuluotauksien ja pohjatutkimuksien avulla. Vaurioiden ilmettyä tutkittiin eri korjausvaihtoehtoja. Sillan perustamistavasta johtuu, että perustusten vahvistaminen saattaa aiheuttaa lisää vaurioita, ja sillan uusiminen saattaisi perustusten vahvistamisyrytyksistä huolimatta olla pakollista. Tämän takia on päädytty sillan uusimiseen.

Katusuunnitelmat pohjautuvat voimassa oleviin asemakaavoihin 6677, 11780 ja 12227. Suunnittelussa on otettu huomioon liikenne- ja katusuunnittelupalvelun laatima liikennesuunnitelmaluonnos.

Katusuunnitelmassa esitetty ratkaisu mahdollistaa liikenteen jatkumisen kantakaupungin ja Itäväylän ja edelleen Itä-Helsingin välillä. Kadun



ja sillan rakenteet mahdollistavat myöhemmin mahdollisesti rakennettavan raitiotien sijoittamisen kadun keskelle.

Alueella ei tämänhetkisten tietojen perusteella esiinny mainittavia luontoarvoja. Jatkosuunnittelussa asiaa tarkastellaan vielä erityisesti lepakoiden osalta. Suunnittelualueen läheisyydessä, tarkemmin sen kaakkoiskulmasta alkaa edelleen kaakkoon suuntautuva Hopeasalmen lepakkoalue, joka on arvoluokaltaan B, tärkeä lepakkokohde.

Sillan rakentamista ja ruoppausta varten haetaan vesilupa, jonka yhteydessä tehdään vesistövaikutusten arviointia.

Suunnitelma

Kulosaarensilta katusuunnitelman piirustus nro 32003/1 (liite 2), Itäväylä välillä Kulosaarensilta–Kulosaarentie katusuunnitelman piirustus nro 32099/1 (liite 3)

Suunnittelualue rajautuu länsipuolella Junatien katettuun osuuteen ja itäpuolella Itäväylän rampeihin Kulosaaressa. Suunnittelualueeseen kuuluu Kulosaarensilta ja Itäväylä välillä Kulosaarensilta-Kulosaarentie.

Uusi Kulosaarensilta ja Itäväylän rakennettava osuus sijaitsevat likimäärin nykyisellä paikalla. Molemmille kaduille toteutettava periaatepoikkileikkaus on 3+3 kaistainen katu. Ajouratojen molemmin puolin toteutetaan kaksisuuntaiset pyörätiejärjestelyt sekä jalkakäytävät. Pohjoispuoleinen pyörätie on osa baanaverkkoa. Ajouradan ja pyörätie välissä on 2 m leveä erotuskaista sillan sekä itäväylän molemmilla puolilla. Tämä mahdollistaa lumen auraamisen ajoradalta ja pyörätien suunnasta erotuskaistalle ja edelleen lumen kuormaamisen häiritsemättä pyöräilyä ja jalankulkua liikaa.

Katualueen pohjoisreunalla oleva lasinen 1,2 m korkea melukaide uusitaan. Nähtävillä olon jälkeen suunnitelmapiirustukseen 32003/1 on korjattu melukaiteen oikea nykyinen ja suunniteltu korkeus (1200 mm). Luiskissa oleva kasvillisuus poistetaan rakentamisen yhteydessä kokonaisuudessaan ja korvataan uusilla istutuksilla. Itäväylän eteläpuolisen luiskan yläreunaan istutetaan pareittain istutettuna puurivi. Pensasrivin alapuolelle luiskaan kylvetään niitty. Vesirajan tuntumaan asennetaan louhetta.

Itäväylän pohjoispuolelle jalkakäytävän ja metroradan väliselle kapealle vyöhykkeelle istutetaan noin 2 m korkeita pensaita vähentämään tuulisuutta. Sillalle ei tule istutuksia. Uudella sillalla on kymmenen aukkoa ja yhdeksän välitukea. Sillan kansi on osin jännitetty jatkuva betonipalkkisilta ja osin teräksinen liittopalkkisilta.



10.12.2024

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 32003, 32099 (liite 1). Lisäksi sillan pää- ja leikkauspiirustus ovat liitteinä 4 ja 5.

Kadut on suunniteltu niin, että ne sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

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, GlobalConnect Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia 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.

Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet sähköisesti esillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 27.3.–9.4.2024 välisen ajan. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu kirjeitse, kaupungin verkkosivuilla sekä sanomalehdessä.

Esillä olon aikaiset asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 6.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 2.10.–15.10.2024 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä muille osallisille yleistiedoksiantona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Muistutusten käsittely

Suunnitelmista jätettiin kahdeksan muistutusta. Muistutukset on käsitelty ja niihin annetut vastineet löytyvät liitteenä 7 olevasta muistiosta. Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin katusuunnitelmiin.

Kustannukset ja aikataulu



Katusuunnitelmien rakennuskustannus on yhteensä noin 83 380 000 euroa, 1 918 euroa/m² (alv 0 %). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	yhteensä euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 30 %)
Kulosaarensilta	77 990 000	5 256
Itäväylä	5 390 000	208

Kadun vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 258 000 euroa (alv 0 %). Ylläpitokustannukset eivät muutu nykyisestä.

Kadun rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2027 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 02 perusparantaminen ja liikennejärjestelyt.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Lautaniemi, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39463
tuomas.lautaniemi(a)hel.fi
Jukka Myyryläinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 70068
jukka.myyrylainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nrot 32003, 32099
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 32003/1
- 3 Suunnitelmapiirustus nro 32099/1
- 4 Sillan pääpiirustus nro 32003/2
- 5 Sillan leikkauspiirustus nro 32003/3
- 6 Vuorovaikutusmuistio
- 7 Muistutusten käsittely



10.12.2024

Asia/6

Oheismateriaali

1	Muistutus 1
2	Muistutus 2
3	Muistutus 3
4	Muistutus 4
5	Muistutus 5
6	Muistutus 6
7	Muistutus 7
8	Muistutus 8

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Hallinto- ja lakipalvelut, arkisto- ja kirjastopalvelut

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2024 § 673



7

Meri-Rastilan tie, Karavaanisilta, Retkeilijänkatu, Vuotie, Torisilta, katusuunnitelmat (a-asia)

Pöydälle 03.12.2024

HEL 2024-002193 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat liitteenä olevat katusuunnitelmat:

- Meri-Rastilan tie välillä Karavaanisilta–Ison Kallahden puisto suunnitelmapiirustus nro 31972/1-3 (liitteet 2,3 ja 4)
- Retkeilijänkatu välillä Karavaanisilta–Matkailijansilta suunnitelmapiirustus nro 31983/1 (liite 7)
- Karavaanisilta suunnitelmapiirustus nro 31962/1 (liite 9)
- Torisilta suunnitelmapiirustus nro 31963/1 (liite 11)
- Vuotie eteläinen ja pohjoinen ajoramppi Rastilan metroaseman kohdalla, suunnitelmapiirustus nro 31964/1 (liite 13)

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue on Meri-Rastilan kaupunki uudistus aluetta sekä Rastilan metroaseman ympäristöä. Kaupunki uudistuksen keskeisiä tavoitteita on alueen segregatiokierteen ehkäiseminen mm. mahdollistamalla tasapainoinen asumisen hallintamuotojakauma. Alueen toiminnallisuutta ja arjen palvelujen toimivuutta ja laadukkuutta on tarkoitus vahvistaa. Kaupunkikuvaa, liikenteen turvallisuutta ja toimivuutta sekä kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta on tavoitteena parantaa. Katuympäristön laatutason nostamisella arvioidaan olevan positiivinen vaikutus alueen houkuttelevuuteen ja siten osaltaan vaikuttaa myös segregatiokierteen ehkäisyyn.

Kadut ovat nykyisiä olemassa olevia katuja. Katusuunnitelmat perustuvat voimassa oleviin asemakaavoihin nro 12570, 12295, 11685 ja 10320. Katusuunnitelmissa on huomioitu asemakaavan nro 12570 liiteaineistona ollut liikennesuunnitelma 6987. Katusuunnitelmilla mahdollistetaan asemakaavan nro 12570 mukainen rakentaminen.

Samaan aikaan suunniteltujen Märssykujan, Meri-Rastilan kujan, Fokkakujan, Fokkapolun, Levankikujan, Prammikujan, Haruspolun, Karavaanikadun ja Harbonkadun katusuunnitelmat päätetään maankäyttöjohtajan toimesta siten, että ne ovat ottoharkinnassa kaupunki ympäris-



tölautakunnan kokouksessa 3.12.2024. Alueen puistosuunnitelma (Haruspuisto) tuodaan päätöksentekoon vastaavassa aikataulussa kuin katusuunnitelmat.

Suunnitelma

Meri-Rastilan tie välillä Karavaanisilta-Ison Kallahden puisto katusuunnitelman piirustukset nro 31972/1-3 (liitteet 2,3 ja 4)

Meri-Rastilan tie on nykyinen alueellinen kokoojaku, jonka linjausta muutetaan kadun pohjoisosassa muuttuvan maankäytön mahdollistamiseksi. Poikkikadut toteutetaan ylijatkettuina jalkakäytävänä ja pyöräteinä. Pyörätiet yksisuuntaistetaan turvallisuuden parantamiseksi ja bussipysäkkien keskinäisiä etäisyyksiä muutetaan paremmin runkolinjalle sopivaksi.

Kadulla ei nykyisin ole kadunvarsipysäköintiä. Liikennesuunnitelmaan nähden katusuunnitelmassa on esitetty vähemmän kadunvarsipaikkoja mahdollistaen suuremman ja monipuolisemman katuvihreän määrän, jolla hallitaan myös katualueen hulevesiä. Kadunvarsipaikkoja on sijoitettu lähelle muuttuvia tontteja, joilla tehokkuusluku nousee.

Runsaan katuvihreän lisäksi kadun viihtyisyyttä lisätään uusimalla katuvalaistus, lisäämällä erilaisia istuinratkaisuja ja oleskelualueita sekä käyttämällä laadukkaita pintamateriaaleja.

Retkeilijänkatu välillä Karavaanisilta-Matkailijansilta katusuunnitelman piirustus nro 31983/1 (liite 7)

Retkeilijänkadun turvallisuutta parannetaan toteuttamalla kadun kaksi suojatietä korotettuina ja kaventamalla ajoradan leveyttä Rastilanraitin kohdalla kadun ollessa autoliikenteen paikallisverkkoa tästä itään päin. Pyöräliikenne ohjataan ajoradalle, joka rauhoittaa jalkakäytävän vain jalankulkijoille. Nykyiset puut säilytetään.

Karavaanisilta katusuunnitelman piirustus nro 32162/1 (liite 9)

Nykyinen silta säilyy. Sillalta poistetaan vähäisessä käytössä olleita autokaistoja, mikä mahdollistaa paremman jalankulun ja pyöräliikenteen erottelun sillan eteläosalla ja uusien yksisuuntaisten pyöräliikenteenjärjestelyiden rakentamisen sillan pohjoisosaan, jossa ei nykyisin ole pyöräteitä. Vuotien pohjoisen ajorampin kohdalla nykyinen suojatie muuttuu turvallisemmaksi sen ylittäessä jatkossa vain yhden ajokaistan. Rastilan metroaseman länsipuolen katos joudutaan purkamaan laadukkaan kulkumuotojen erottelun vaatiman lisätilan vuoksi. Katoksen rooli on ollut vähäinen sen sijaitessa linja-auton päätepysäkin yhtey-



dessä. Alueen pintamateriaalit ja valaistus uusitaan ja maanvaraisille osuuksille saadaan istutettua kolme katupuuta.

Torisilta katusuunnitelman piirustus nro 32163/1, jota on muutettu 23.10.2024 nähtävillä olon jälkeen (liite 11)

Runkobussilinjan lähtöpysäkki säilyy nykyisellä paikallaan. Pysäkillä lisättiin kaksi penkkiä katoksen tolppien ympärille nähtävillä olon jälkeen.

Alueen viihtyvyyden lisäämiseksi kadun pintamateriaalit ja valaistus uusitaan. Maanvaraiselle osuudelle saadaan istutettua yksi katupuu. Kadun pohjoispäässä pyöräliikenteen järjestelyä selkeytetään ohjamalla pyöräliikenne ajoradalle.

Suojatien turvallisuutta Vuotien pohjoisen ajorampin kohdalla parannetaan poistamalla viereisen muurin aiheuttama näkemäeste, kaventamalla ajorataa ja rakentamalla suojatiestä korotettu.

Vuotie eteläinen ja pohjoinen ajoramppi Rastilan metroaseman kohdalla katusuunnitelman piirustus nro 32164/1 (liite 13)

Meri-Rastilan uuden liikerakennuksen sisäänajo sijoittuu Vuotien ajoramppien väliselle osuudelle nykyisen huoltoaseman eteläpuoleiselle ajoradalle, joka kaksisuuntaistetaan. Itään päin lähtevän ajorampin ylittävän suojatien turvallisuutta parannetaan toteuttamalla se korotettuna ja kaventamalla ajorataa.

Meri-Rastilan tien ja Karavaanisillan välinen risteys säilyy valo-ohjattuna. Poiketen liikennesuunnitelmasta lännestä tulevalle ajorampille ei nähty tarkemmassa tarkastelussa tarpeen lisätä ajokaistaa. Jalankulku ja pyöräliikenne erotellaan alueella omille kulkuväylilleen.

Metroaseman eteläpuolella poistamalla yksi vähäisessä käytössä ollut ajokaista saadaan suojatieturvallisuuden parantamisen lisäksi tilaa katupuuriville. Lisäksi alueen pintamateriaalien ja valaistuksen uusimisen sekä kalusteiden lisäämisen kautta alueen viihtyvyyttä saadaan parannettua.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevista suunnitelmaselostuksista nro 31972/1-3 (liite 1), nro 31983/1 (liite 6), nro 32162/1 (liite 8), nro 32163/1 (liite 10) muutettu 23.10.2024 ja nro 32164/1 (liite 12). Koostepiirustus on liitteenä 5.

Kadut on suunniteltu niin, että ne sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus



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, GlobalConnect Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia 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.

Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet sähköisesti esillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 29.5.–18.6.2024 välisen ajan. Suunnitelmaluonnosten esittelytilaisuus asukkaille pidettiin 11.6.2024 verkkotilaisuutena Teams-palvelun kautta. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu alueen talouksiin postitetulla tiedotekirjeellä, kaupungin verkkosivuilla sekä Vuosaari sanomalehdessä.

Esillä olon aikaiset asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä nro 14.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 9.–22.10.2024 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä muille osallisille yleistiedoksiantona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Muistutuksen käsittely

Suunnitelmasta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus

Muistutuksessa pyydetään Torisillan linja-autopysäkillä penkkejä ja katosta, joka suojaisi sateelta nykyistä katosta paremmin. Nykyinen katos ehdotettiin purettavan ja korvattavan uudella sateelta ja tuulelta suojaavalla reilulla katoksella.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Nykyinen katos muodostaa tunnistettavan muotokielen Rastilan met-roasemalle yhdessä lippuhallin ja metron asemalaiturin kattojen sekä pyörätelineiden katoksen kanssa. Katosta ei haluta tästä syystä purkaa



ja perinteiselle tyyppikatokselle ei ole rakennuksen ovien edustalla tilaa. Sateensuojaa pyritään lisäämään jatkosuunnittelussa jatkamalla katoksen katetta lippuhallirakennuksen suuntaan.

Linja-autopysäkillä saatiin lisättyä kaksi pyöreän mallista penkkiä katoksen pilarien ympärille.

Muistutuksen perusteella tehtiin 23.10.2024 muutos laadittuun nähtävillä olleeseen suunnitelmapiirustukseen nro 32163/1 (liite 11). Muutoksessa linja-autopysäkillä lisättiin kaksi penkkiä.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 9 710 000 euroa (alv 0 %). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Meri-Rastilan tie	7 030 000	267
Karavaanisilta	580 000	197
Retkeilijänkatu	670 000	134
Vuotie	1 140 000	219
Torisilta	290 000	203

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 158 000 (alv 0 %). Ylläpitokustannukset ovat noin 4 000 euroa edullisemmat kuin nykyisin.

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2026 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 09 04 01 kaupunkiuudistus/Meri-Rastila/kadut.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jari Hurskainen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21378
jari.hurskainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31972/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31972/1
- 3 Suunnitelmapiiirustus nro 31972/2
- 4 Suunnitelmapiiirustus nro 31972/3
- 5 Koostepiiirustus nro 31972/4
- 6 Suunnitelmaselostus nro 31983/1
- 7 Suunnitelmapiiirustus nro 31983/1
- 8 Suunnitelmaselostus nro 32162/1
- 9 Suunnitelmapiiirustus nro 32162/1
- 10 Suunnitelmaselostus nro 32163/1
- 11 Suunnitelmapiiirustus nro 32163/1
- 12 Suunnitelmaselostus nro 32164/1
- 13 Suunnitelmapiiirustus nro 32164/1
- 14 Vuorovaikutusmuistio

Oheismateriaali

- 1 Muistutus

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Liite 9

Liite 11

Liite 13

Muistuttaja

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2



10.12.2024

Asia/7

Liite 3
Liite 4
Liite 7
Liite 9
Liite 11
Liite 13

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, arkisto- ja kirjastopalvelut

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2024 § 674



8

Haruspuisto, puistosuunnitelma Vuosaari (a-asia)

Pöydälle 03.12.2024

HEL 2024-011045 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan Haruspuiston puistosuunnitelman, suunnitelmapiirustus nro VIO 6364/1.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Haruspuisto sijaitsee Vuosaaren (54.) kaupunginosassa, osa-alueella Meri-Rastila. Puistosuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 12570, joka tuli voimaan 3.11.2022. Haruspuisto on asemakaavassa osoitettu puistoksi asemakaavamerkinnällä VP. Suunnittelualaue on esitetty suunnitelmapiirustuksessa VIO 6364/1 (liite 2).

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6 hehtaaria, josta koira-aitauksen pinta-ala on 2 300 m².

Meri-Rastila on yksi Helsingin kaupunkiudistusalueista, ja sinne rakennetaan tulevana vuosina uusia asuntoja noin 4 400 asukkaalle metroaseman läheisyyteen. Kaupunkiudistusta on valmisteltu kahdella isolla kaavamutoksella. Muutos tuo rakentamista uusille tonteille viheralueiden reunoille. Samassa yhteydessä parannetaan alueen puistoja, aukioita, liikenneyhteyksiä sekä julkisia että kaupallisia palveluita. Rastilan liikekeskus kehittyy, ja alueelle rakennetaan uusi korttelitalo koamaan palvelut yhteen. Puiston muutosten tavoitteena on parantaa Meri-Rastilan viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta sekä luoda Haruspuistosta uudelleen alueen vetovoimakohde ja vihreä sydän.

Haruspuiston kanssa on samaan aikaan suunniteltu ja vuorovaikutettu Meri-Rastilan länsiosan katuja. Haruspuiston uusi koira-aitaus ja osa kaduista hyväksytään maankäyttöjohtajan päätöksillä ja niistä laaditaan erilliset suunnitelmat.

Faunatica oy laati vuonna 2020 Vuosaaren alueelle laihokaviosammal selvityksen. Haruspuistossa on havaittu laihokaviosammalta. Puistossa tehtyjen löydösten ei ole katsottu olevan Vuosaaren mittakaavassa merkittäviä, ja ne sijoittuvat toiminta-alueiden ulkopuolelle metsäisille alueille. Puistosuunnitelma on laadittu yhteistyössä ympäristöpalvelun asiantuntijan kanssa.



Haruspuisto sijaitsee liito-oravan elinalueen ulkopuolella.

Meri-Rastilan julkisten ulkotilojen suunnittelun lähtökohtana on ollut vahvistaa alueen ominaispiirteitä, kuten monikulttuurisuutta, metsäisyyttä ja meren läheisyyttä. Kaupunkitilan suunnittelua on toteutettu teemojen meri, metsä ja mestat kautta. Metsä on alueen merkittävä vihreä sydän, joka ulottuu osin myös rakennettuun ympäristöön. Haruspuiston metsäiset osat säilytetään pääosin nykyisellään ja toiminnot keskitetään tiiviisti nykyisille, jo avoimille alueille. Mestat-teema ilmentää Meri-Rastilan luonnetta ja postmodernia ennakkoluulottomuutta. Teema näkyy puistossa alueen värien käytössä. Haruspuistoa on suunniteltu vahvasti yhdessä alueen asukkaiden kanssa luoden yhteistyön avulla asukkaille omannäköisiä ja -tuntuja paikkoja.

Meri ja erityisesti vedenalainen elämä on Haruspuiston toiminnallisen osan suunnittelun kantava teema. Meri on puistoa lähellä ja samalla kuitenkin fyysisesti etäämmällä ja hieman piilossa, mutta visuaalisten vihjeiden kautta puistossa aistittavissa. Teema näkyy leikkivälineissä, materiaaleissa, väreissä ja muodoissa.

Suunnitelma

Haruspuiston suunnittelu perustuu tavoitteeseen luoda laadukkaita ja kestäviä teemaleikkipuistoja, joissa huomioidaan eri kulttuuritaustoista tulevat ihmiset sekä eri-ikäisten lasten tarpeet liikunta- ja leikkitavoissa. Suunnitteluratkaisut lisäävät puiston viihtyisyyttä ja turvallisuuden tunnetta.

Nykyinen leikkipuistorakennus puretaan. Uudet leikkipuiston sisätilat sijoittuvat puiston länsipuolelle rakentuvaan monitoimitaloon yhdessä koulun ja päiväkodin kanssa. Tämän johdosta puiston toiminnot järjestellään uudelleen. Uuden korttelitalon lähelle, nykyiselle hiekkakentälle, sijoitetaan laajempi leikki- ja oleskelualue. Peli- ja kuntoilutoiminta sijoittuvat puolestaan nykyisen leikkipuistorakennuksen ja leikkipihaan kohdalle. Toimintojen sijoittamisessa on hyödynnetty nykyisiä leikkipuiston ja hiekkakentän avoimia alueita, jotta puustoa saadaan säilytettyä mahdollisimman paljon.

Uusi toiminnallinen alue on saanut muotonsa ja värinsä vedenalaisesta maailmasta. Toimintoaluetta rajaa mutkitteleva, matala betonimuuri, joka kiertyy simpukan ääriviivojen tai rantaviivan lailla kohti toimintoalueen keskustaa. Kuparibetoninen muuri on sinertävä ja sen päällä on paikoin puisia istuintasoja. Leikkivälineiden aiheet ja kaarevat muodot tukevat meriteemaa. Puiston keskipisteeksi tulee valaan muotoinen monitoimiteline. Sen lähetyvillä on jousikeinuja, kiipeilytelineitä verkkoineen, maatrampoliineja, tasapainorata ja erilaisia keinoja kaiken ikäisille lapsille. Nämä välineet valitaan niin, että ne myötäilevät meri-



teemaa ollen esimerkiksi merieläin- tai kalateemaisia. Hiekkalaatikon yhteyteen lisätään vesileikki, joka mahdollistaa oman mielikuvituksellisen rantaleikin. Vedenalaista maailmaa vahvistavat heinien lailla kaartuvat korkeat ja värikkäät ”merileväpylväät” sekä turva-alustan, jota käytetään hyvin harkiten, siniset sävyt ja kuvioinnit. Osa turva-alustasta muotoillaan reunoiltaan aaltoileviksi rajoiksi rantahiekka-alueille.

Toiminnallista aluetta rajataan metsäisistä alueista betonisella muurilla. Tällä tavoitellaan sitä, ettei leikkialuetta tarvitse aidata. Muuri lisää turvallisuutta hidastamalla ja ohjaamalla kulkua. Korotettu muuri toimii myös istuintasona ja parantaa kasvillisuuden menestymistä suojaamalla niitä ja se mahdollistaa kasvualustakerroksen paksuuden lisäämisen.

Haruspuiston keinumaailmasta löytyy erilaisia vaihtoehtoja, kuten rengaskeinuja, perinteisiä lautakeinuja, linnunpesäkeinu, riippukeinuja sekä puutarhakeinuja. Pienten lasten keinut ovat leikkialueella. Keinujen lisäksi keinumaailmassa on vaijeriliuku sekä suuri kiipeilyleikkiväline, jossa voi myös liukua ja keinua.

Aidattu monitoimikenttä rakennetaan nykyisen leikkipuistorakennuksen paikalle. Sen viereen sijoittuu kuntoilualue, kiipeilyseinä, katukoris ja pingispöytä.

Nykyisen kahluualtaan käyttöä selvitetään jatkosuunnittelussa. Uusi leikkipuiston sisätila sijoittuu jatkossa kauemmaksi korttelitaloon, jolloin valvonta on haasteellista. Vaihtoehtoina voidaan miettiä nykyistä allasta hyödyntäen vesisuihkuja tai pienpelialueita.

Puiston keskeisimmälle leikki- ja oleskelualueelle sijoitetaan ilmavia katoksia viihtyisyyttä ja varjoa lisäämään. Katoksiin integroidaan värikkäitä katoksia, joiden läpi siivilöityy maahan vedenalaista maailmaa muistuttavia värillisiä heijastuksia. Oleskelualueelle sijoitetaan myös erilaisia istuimia ja pöytäryhmiä. Toiminnallisia alueita kiertävän betonimuurinkin päälle lisätään puisia istuskelutasoja.

Nykyinen asukkaiden pitämä majakkarakennelma, joka on puiston maamerkki, kunnostetaan ja siirretään uuteen paikkaan.

Skeittipaikkaa laajennetaan ja kehitetään monipuolisemmaksi hyödyntämällä nykyisiä rakenteita. Haruspuiston skeittipaikka liitetään osaksi vedenalaista maailmaa: katutaiteilija maalaa skeittialueen pinnan mustalaksiksi.

Leikkialueen reunaan lisätään city-wc sekä vesipiste.

Harbonpolun linjausta muutetaan toimintojen uudelleenjärjestämisen takia asemakaavan mukaisesti. Puiston eteläpäässä Harbonpolku kul-



kee esteettömyyden perustason saavuttamiseksi kalliioleikkauksessa. Polun viihtyisyyttä ja turvallisuuden tunnetta lisätään istutuksilla, kallion pintakäsittelyllä ja mahdollisilla valokuviolla.

Esteettömyys on huomioitu toiminnallisten alueiden pinnoitteissa. Puistoon on lisätty muutamia esteettömiä leikki- ja kuntoiluvälineitä. Kalusteissa on erilaisia vaihtoehtoja, kuten penkkejä eri istuinkorkeuksilla, käsi- ja/tai selkänojilla sekä pidennetyllä pöytätasolla oleva penkipöytäryhmä

Luonnon monimuotoisuus ja kestävä kehitys

Puiston luontoarvoja huomioidaan monella tavalla. Haruspuiston metsäiset alueet säilytetään eikä niihin lisätä toimintoja eikä ohjata kulkua. Toiminnot keskitetään puiston pohjoisosaan nykyisille avoimille kenttä- ja leikkialueille, jolloin olevaa puustoa säilyy mahdollisimman paljon. Muutamia asukkaille tärkeitä puita siirtoistutetaan suojaisempiin paikkoihin uusien toimintojen tieltä.

Metsiä hoidetaan erillisen luonnon- maisemanhoidon suunnitelman mukaan. Tavoitteena on monimuotoinen, luontaisesti vanheneva, elinvoimainen, viihtyisä ja turvallinen kaupunkimetsä. Hoidon tärkeänä tavoitteena on luontaisen kalliopuuston ja -kasvillisuuden säilyttäminen, vaikka alueen käyttö lisääntyykin.

Puiston avoimet kasvillisuusalueet ovat pääosin pölyttäjille tärkeitä niittyjä, jotka tukevat osaltaan alueellista niittyverkostoa. Toiminnallisten alueiden reunoille istutetaan runsaasti eri puu- ja pensaslajeja. Valinnoissa suositaan pölyttäjille tärkeää kukkivaa lajistoa.

Haruspuistossa on lahopuusammaleen esiintymiä. Faunatica Oy:n vuonna 2020 laatiman kartoituksen mukaan esiintymiä ei ole toiminnallisten alueiden kohdalla. Puiston nykyiset maapuut säilytetään. Puistoon sijoitetaan kaadettavien puiden runkoja lahokuiksi lisäämään osaltaan monimuotoisuutta ja parantamaan myös lahopuusammaleen elinolosuhteita.

Puistossa olevat koepuustutukset siirretään toimintojen ulkopuolelle metsäisille alueille. Alueella olevat haitalliset vieraslajit poistetaan osana puiston kunnostusta.

Haruspuistossa pääosa hulevesistä johdetaan kasvipintaisiin painanteisiin, jotka viivyttävät hulevesiä ja lisäävät osaltaan luonnon monimuotoisuutta.



Eläimille haitallista valoa vähennetään välttämällä raittien ylivalaisua ja toteuttamalla koira-aitauksen valaistus paino-nappiperiaatteella, jolloin valot ovat päällä vain silloin, kun niitä tarvitaan.

Nykyistä betonista kahluuallasta ei pureta, ja sen jatkokäyttö mietitään osana rakennussuunnittelua. Skeittipaikalla hyödynnetään olevia rakenteita, jolloin vältetään purkutoimenpiteitä ja kuljetuksia. Uusia kalusteita valittaessa otetaan huomioon kestävän kehityksen mukaiset, uusiutuvat ja kestävät materiaalit.

Uusi puistoraitti täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmapiirustuksesta VIO 6364/1 (liite 2) ja suunnitelmaselostuksesta VIO 6364/1 (liite 1).

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 12570 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Puistosuunnittelu on toteutettu yhteistyössä alueen koululaisten ja asukkaiden kanssa.

Alueen koululaisten toiveita Haruspuiston uudistamisesta selvitettiin verkkokyselyllä 24.5.–7.6.2023. Kyselylinkki jaettiin rehtorin kautta Merilahden peruskoulun 1.-9. luokille. Kyselystä tiedotettiin myös nuorisotyössä Rastilan somen kautta. Lapsia ja nuoria pyydettiin kertomaan Haruspuiston nykyisestä käytöstä ja toiveistaan uudesta puistosta. Kyselyyn saatiin 58 vastausta.

Kaikille avoin asukastyöpaja järjestettiin 6.9.2023 Merilahden koululla. Kutsu lähetettiin muun muassa Vuosaari-seuralle, Pro Meri-Rastila -yhdistykselle, Meri-Rastilan somalivanhempien yhdistykselle ja Ankkuri-seurakunnalle. Kutsua pyydettiin välittämään paikallisen stadiluotsin ja yhteisökoordinaattorin, Somaliliiton, African caren, Itä-Helsingin leikkipuisto-ohjaajien ja Merilahden peruskoulun ja päiväkotien toimesta. Lisäksi tilaisuudesta oli lehti-ilmoitus Helsingin uutisissa (itäinen painos) ja tilaisuutta mainostettiin kaupungin somekanavilla sekä Meri-Rastilan alueen ilmoitustauluilla. Tilaisuudesta vietiin mainoksia puistoon rajautuvien talojen ulko-oviin ja ilmoitustauluille. Tilaisuuteen osallistui 22 aikuista ja useita lapsia. Yläkouluikäisiä ei ollut paikalla, mutta muutamalla vanhemmalla oli teini-ikäisiä lapsia, joiden toiveita tuotiin esiin. Työpajassa oli kolme teemapistettä: oleskelu, leikki ja liikunta sekä kuntoilu ja treeni.



Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä sähköisesti Helsingin kaupungin verkkosivuilla sekä Vuotalon aulassa 29.5.–18.6.2024. Samaan aikaan esillä oli myös Meri-Rastilan katusuunnitelmaluonnoksia.

Puistosuunnitelmaluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin verkkotilaisuutena Teamsissa 11.6.2024. Tilaisuudessa esiteltiin puisto- ja katusuunnitelmaluonnoksia havainnevideon avulla. Verkkoyleisötilaisuuteen osallistui 18 henkilöä. Tilaisuuden chatin lisäksi palautteita toimitettiin sähköpostitse. Myös chat-keskustelun aiheisiin on vastattu vuorovaikutusmuistiossa.

Puistosuunnitelmaehdotus oli nähtävillä 9.10.–22.10.2024. Kirjallisia mielipiteitä saapui kolme kappaletta. Mielipiteet kohdistuivat yleisesti hankkeen lähtökohtiin, kuten metsäisyyden säilyttämiseen ja luonnonmukaisuuteen, toiminnallisen alueen luonteeseen, pinnoitteisiin, käyttöön ja toimintoihin sekä uuden leikkipuistorakennuksen sijaintiin.

Mielipiteiden käsittely

Mielipiteiden käsittelystä on laadittu erillinen asiakirja (liite 4).

Nähtävilläolon jälkeen suunnitelma tarkistettiin mielipiteet huomioon ottaen vettä läpäisevien pintamateriaalien ja leikkitoimintojen osalta. Valtavaa turva-alustaa on muutettu osittain hiekkatekonurmeksi ja hiekkalaatikon läheisyyteen on lisätty vesileikki. Oleskelualueelle on lisätty kasvillisuutta.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston rakentamisen kustannukset suunnittelualueelta ovat noin 5,1 miljoonaa euroa eli noin 88 euroa/m² (alv 0%). Luvut eivät sisällä koiraaitauksen kustannuksia.

Haruspuiston kunnossapitoluokkiin ei osoiteta muutoksia. Haruspuiston toiminnalliset alueet kuuluvat luokkiin R2 toimintaviheralue ja R3 käyttöviheralue. Metsäiset alueet ovat kunnossapitoluokaltaan M2 lähimetsä. Puiston itälaidan reitti kuuluu luokkaan R4 suoja- ja vaihettumisviheralue.

Suunnittelualueen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat 48 000 euroa eli 0,8 euroa/m² (alv 0%).

Suunnitelma pyritään toteuttamaan vuoden 2025 aikana.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8040101 Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus varatuista investointirahoista.



Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2025 alkaen.

Toimivalta

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

Puistosuunnitelma mahdollistaa puiston peruskorjauksen. Suunnitelman voidaan katsoa olevan taloudellisesti merkittävä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 §, 62 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 46 §, 43 §, 42 §, 30 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Camilla Lindroth, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 22084
camilla.lindroth(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6364/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6364/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio nro VIO 6364/1
- 4 Mielipiteiden käsittely nro VIO 6364/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Mielipiteen jättäneet
9.10– 22.10.2024

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Esitysteksti

Liite 2

Liite 4

Tiedoksi



10.12.2024

Asia/8

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2024 § 675



9

Kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodeksi 2025 (a-asia)

HEL 2024-013927 T 02 02 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2025 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin palvelukokonaisuuksittain / talousarviokohdittain. Samalla kaupunkiympäristölautakunta oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtajan päättämään tarvittaessa kokonaismäärärahan puitteissa talouskohdan 3 10 01, Kaupunkirakenne ja toimialan yhteiset palvelut, Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden ja Toimialan yhteisten palvelujen välisistä määrärahatarkistuksista.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa:

- Maankäyttöjohtajan päättämään talousarvion sitovuusmääräysten puitteissa esirakentamis-, katu-, puisto-, kaupunkiuudistuksen sekä suuret liikennehankkeet investointien alakohtien välisistä määrärahojen siirroista (talousarviokohdat 8 03 01, 8 04 01, 8 09 , 8 10 01, 8 10 02 ja 8 10 04)
- Teknisen johtajan päättämään talousarvion sitovuusmääräysten puitteissa talonrakennusinvestointien alakohtien välisistä määrärahojen siirroista (talousarviokohdat 8 02 01 ja 8 02 02).

Talousarviokohta 3 10 01, Kaupunkirakenne ja toimialan yhteiset palvelut (brutto), toimintamenot 83,9 miljoonaa euroa seuraavasti:

- Maankäyttö ja kaupunkirakenne, toimintamenot 57,8 miljoonaa euroa
- Toimialan yhteiset palvelut, toimintamenot 26,1 miljoonaa euroa

Talousarviokohta 3 10 02, Tilat ja rakennuttaminen (netto), toimintakate 282,5 miljoonaa euroa.

Talousarviokohta 3 10 03, Asuntotuotanto (netto), toimintakate - 9,1 miljoonaa euroa.

Talousarviokohta 3 10 04, HSL- ja HSY- kuntayhtymien maksuosuudet (brutto), toimintamenot 271,3 miljoonaa euroa.

Talousarviokohta 3 10 06, Tuki Liikenneliikelaitokselle (brutto), toimintamenot 16,6 miljoonaa euroa.



Talousarviokohta 3 10 07, Infrakorvaus HSL:ltä ja maksu Kaupunkiliikenne Oy:lle (netto), toimintakate -16,2 miljoonaa euroa.

Talousarviokohta 3 10 08, Palvelut ja luvat (netto), toimintakate 36,2 miljoonaa euroa.

Talousarviokohta 3 10 09, Yleisten alueiden kunnossapito (brutto), toimintamenot 121,1 miljoonaa euroa

Hyväksyttäväksi ehdotetut kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetit on esitetty liitteissä 1-9.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2025 toimintasuunnitelma ja tulosbudjetit on laadittu kaupunginvaltuuston hyväksymän talousarvion mukaisiksi.

Käyttötalous

3 10 01 Kaupunkirakenne ja toimialan yhteiset palvelut

Talousarviokohdan toimintamenot ovat valtuustoon nähden sitova erä. Tulosbudjetin mukaiset käyttötalouden tulot (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) ovat 425,0 miljoonaa euroa (TB 2024: 447,1 miljoonaa euroa). Talousarvion mukaiset toimintamenot ovat 83,9 miljoonaa euroa (TB 2024: 74,4 miljoonaa euroa).

Talousarviokohdan tulot laskevat 22,1 miljoonaa euroa (4,9 %) vuoden 2024 tulosbudjettiin verrattuna. Rakentamisen suhdannetilanne heikentää maanmyyntitulojen kertymää. Toisaalta maanvuokratuotot sekä muut maksutuotot nousevat.

Menojen kokonaismäärä kasvaa yhteensä 9,5 miljoonaa euroa (12,8 %) vuoden 2024 tulosbudjettiin verrattuna. Menoja kasvattaa 7,2 miljoonalla eurolla kirjaustapojen täsmentämisestä johtuva määrärahojen siirto investoinneista käyttötalouteen. Talousarvioneuvotteluissa talousarviokohdalle myönnettiin lisärahoitusta 0,4 miljoonaa euroa seuraaviin tarkoituksiin: Ilmala-MAL-selvitys, selvitetään perusteellisesti millä edellytyksillä voitaisiin mahdollistaa keskustan huoltotunnelin käyttöä myös läpiajoväylänä, hulevesien hallinnan kehittäminen ja merellinen strategia.

3 10 02 Tilat ja rakennuttaminen

Talousarviokohdan toimintakate on valtuustoon nähden sitova. Tulosbudjetin mukainen sitova toimintakate on 282,5 miljoonaa euroa (TB



2024: 265,4 miljoonaa euroa). Vuoden 2025 toimintakate nousee 17,1 miljoonalla eurolla (6,4 %) vuoden 2024 tulosbudjettiin verrattuna.

Tulosbudjetin mukaiset käyttötalouden tulot (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) ovat 666,2 miljoonaa euroa (TB 2024: 620,2 miljoonaa euroa) ja toimintamenot ovat 383,7 miljoonaa euroa (TB 2024: 354,8 miljoonaa euroa).

Toimintakatteeseen vaikuttaa keskeisesti kaupungin investointien kirjaustapojen muutokset. Rakennuttamisen tulouttamisen käytäntöjen täsmentämisellä tulee olemaan vaikutuksia tuottoihin. Väestönsuojien siirtyminen Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalta Tilat-palveluun kasvattaa vuokratuottoja 25,0 miljoonalla eurolla.

3 10 03 Asuntotuotanto

Talousarviokohdan toimintakate on valtuustoon nähden sitova. Talousarvion mukainen sitova toimintakate on -9,1 miljoonaa euroa (TB 2024: -7,9 miljoonaa euroa) . Vuoden 2025 toimintakate laskee 1,2 miljoonalla eurolla (-15,1 %) vuoden 2024 tulosbudjettiin verrattuna.

Tulosbudjetin mukaiset käyttötalouden tulot (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) ovat 26,6 miljoonaa euroa (TB 2024: 31,4 miljoonaa euroa). Vuoden 2025 tulosbudjetin mukaiset toimintamenot ovat 35,7 miljoonaa euroa (TB 2024: 39,3 miljoonaa euroa).

Asuntomarkkinoiden ja asuntojen myynnin hidas toipuminen, korkeahko korkotaso ja rakennuttamispalkkioiden pieneneminen hankemäärien vähenemisen vuoksi vaikuttavat merkittävästi toimintakatteen laskuun.

3 10 04 HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksuosuudet

Talousarviokohdan toimintamenot yhteensä 271,3 miljoonaa euroa (TB 2024: 244,8 miljoonaa euroa) ovat valtuustoon nähden sitova erä.

HSL-kuntayhtymän maksuosuus vuonna 2025 on 269,0 miljoonaa euroa (TB 2024: 242,4 miljoonaa euroa). Maksuosuuden kasvu (11,0 %) on seurausta merkittävien joukkoliikennehankkeiden valmistumisesta. Joukkoliikennejärjestelmän kustannusten matkustajamääriä ja lippu-aloja nopeampi nousu näkyy kuntien rahoitustarpeen kasvuna.

HSY-kuntayhtymän maksuosuus vuonna 2025 on 2,3 miljoonaa euroa (TB 2024: 2,3 miljoonaa euroa).

3 10 06 Tuki Liikenneliikelaitokselle

Talousarviokohdan toimintamenot 16,6 miljoonaa euroa (TB 2024: 19,7 miljoonaa euroa) ovat valtuustoon nähden sitova erä. Vuoden 2024



menoja kasvatti muun muassa kertaluonteinen Kampin metroaseman liukuportaiden alaskirjaus.

3 10 07 Infrakorvaus HSL:ltä ja maksu Kaupunkiliikenne Oy:lle

Talousarviokohdan valtuustoon nähden sitova toimintakate on -16,2 miljoonaa euroa (TB 2024: -14,0 miljoonaa euroa).

Kaupunki maksaa Kaupunkiliikenne Oy:lle sen tuottamista palveluista palvelukorvausta 66,1 miljoonaa euroa vuonna 2025. Kaupunki kattaa osan menoista HSL:n maksamalla infrakorvauksella. Infrakorvaus on 49,9 miljoonaa euroa vuonna 2025. Vuoden 2024 aikana käyttönotettujen Kalasatamasta Pasilaan raitiotien ja Ruskeasuon varikon rataosuuden täysimääräinen vaikutus näkyy vuonna 2025, ja nostaa talousarviokohdan tuloja ja menoja.

Tulevina vuosina yhtiölle maksettavan palvelukorvauksen suuruus muuttuu yhtiön tekemien joukkoliikenneinvestointien seurauksena.

Erittely Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n suunnitteilla olevista investoinneista 2025-2034 sekä arvio palvelukorvauksen kehityksestä 2025-2034 on esitetty liitteessä 3.

3 10 08 Palvelut ja luvat

Talousarviokohdan valtuustoon nähden sitova toimintakate on 36,2 miljoonaa euroa (TB 2024: 34,5 miljoonaa euroa). Vuoden 2025 toimintakate nousee 1,7 miljoonalla eurolla (4,9 %).

Tulosbudjetin mukaiset käyttötalouden tulot (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) ovat 145,7 miljoonaa euroa (TB 2024: 150,8 miljoonaa euroa). Tulosbudjetin mukaiset toimintamenot ovat 109,4 miljoonaa euroa (TB 2024: 116,3 miljoonaa euroa).

Rakentamisen suhdanteen epävarmuus ja uusi 1.1.2025 voimaan astuva rakentamislaki vaikuttavat toimintaan. Rakennuslupakäytäntöjä yksinkertaistetaan ja nopeutetaan, samalla rakentamisen laatuvaatimuksia kiristetään. Rakennusvalvonnan rooli muuttuu valvontatyön painopisteen siirtyessä enemmän ennako- ja jälkivalvontaan. Tietomallipohjaiseen viranomaistoimintaan valmistaudutaan. Erityisasumisen subventiomallin purkaminen vaikuttaa asumisen palvelujen talouteen.

3 10 08 Yleisten alueiden kunnossapito

Talousarviokohdan toimintamenot ovat valtuustoon nähden sitova erä. Tulosbudjetin mukaiset toimintatulot (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) ovat 12,9 miljoonaa euroa (TB 2024: 10,4 miljoonaa euroa).



Talousarvion mukaiset käyttötalouden mukaiset toimintamenot ovat 121,1 miljoonaa euroa (TB 2024: 102,4 miljoonaa euroa).

Toimintatuloja nostaa kiinteistönomistajien vastuulla olevien kunnossapitotehtävien laskutusperusteiden tarkentaminen aiheuttamisperiaatteen mukaisiksi.

Menojen kokonaismäärä kasvaa yhteensä 18,7 miljoonalla eurolla (18,3 %) vuoden 2024 tulosbudjettiin verrattuna. Menoja kasvattaa 11,3 miljoonalla eurolla kirjanpidon kirjaustapojen täsmentämisestä johtuva määrärahojen siirto investoinneista käyttötalouteen, tästä katujen uudelleen päällystys 8,0 miljoonaa euroa. Talousarvioneuvotteluissa talousarviokohdalle myönnettiin lisärahoitusta 4,9 miljoonaa euroa seuraaviin tarkoituksiin: 1,6 miljoonaa euroa viranomaisten lumenkäsitteilyyn asettamien lisäreunaehtojes toteuttamiseen, 1,4 miljoonaa euroa talvikunnossapidon laatutason nostamiseen, 0,9 miljoonaa euroa ydinkeskustan kesäkauden viihtyisyyden parantamiseksi, 0,2 miljoonaa euroa koiraystävällisten talvikunnossapitoaineiden käytön edistämiseksi ja 0,1 miljoonaa euroa puotalkkaritoimintaan.

Yleisten alueiden kunnossapito -palvelu on laatinut listauksen talouden sopeuttamisen toimenpiteistä, joihin ryhdytään mahdollisen poikkeuksellisen lumisen talven aiheuttaman budjetin ylityksen vuoksi. Lista toimenpiteistä on liitteessä 1.

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden tulot ja menot on esitetty liitteessä 1.

Investoinnit

Investointitulot

Talousarviokohdat 8 01 50 Kiinteä omaisuus ja 8 07 Muu pääomatalous

Vuonna 2025 kiinteää omaisuutta arvioidaan myytävän 50,0 miljoonalla eurolla, josta kiinteän omaisuuden myyntiin kirjataan tasearvon mukaiset 2,5 miljoonaa euroa. Erotuksena syntyvät 47,5 miljoonan euron myyntivoitot kirjataan tuloiksi talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne ja toimialan yhteiset palvelut.

Vuonna 2025 kiinteistöjä ja osakehuoneistoja arvioidaan myytävän yhteensä 15,0 miljoonalla eurolla, josta muuhun pääomatalouteen kirjataan arviolta tasearvon mukaiset 7,0 miljoonaa euroa. Erotuksena syntyvät arvioidut myyntivoitot 8,0 miljoonaa euroa kirjataan talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne ja toimialan yhteiset palvelut.

Investointimenot



Talousarviossa on osoitettu vuodelle 2025 kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön investointimäärärahaa yhteensä 642,15 miljoonaa euroa. Lisäksi toimiala valmistelee yhdessä kaupunginkanslian kanssa projektialueiden infrarakentamishankkeita sekä yhteishankkeita väyläviraston kanssa. Projektialueiden infrarakentamisen vuoden 2025 määrärahoista, 144,6 miljoonasta eurosta, päättää kaupunginhallitus.

Investointien tulot ja menot on esitetty liitteessä 1. Investointimenot hankkeittain sekä investointien yhteenveto on esitetty liitteissä 4-9.

Sitovat tavoitteet ja toiminnan tavoitteet

Sitovien ja toiminnan tavoitteiden kytkeytyminen kaupunkistrategiaan on esitetty liitteessä 1, dokumentointikuvaukset liitteenä 10.

Palvelukustannukset ja suoritteet

Palvelukustannukset ja suoritteet talousarviokohdittain on esitetty liitteessä 2.

Vuoden 2025 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin seuranta

Lautakunnan käsittelyyn tuodaan vuoden 2025 aikana kolme talousarvion toteutumisenustetta, joissa arvioidaan talousarvion toteutumista sekä määrärahojen käytön että tavoitteiden osalta.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 4 mukaan ellei toimivallasta ole muuta säädetty tai määrätty, toimialalautakunta päättää alaiselleen toimialalle tulosbudjetin ja toimintasuunnitelman, jotka sisältävät talousarvioon perustuvat tulostavoitteet, tarvittavat toimenpiteet ja resurssit sekä toiminnasta kertyvät tulot ja aiheutuvat menot.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Sillanpää, talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 09 310 36211
maria.sillanpaa(a)hel.fi
Piia Backström, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 32098
piia.backstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti KYMP_TUBU_2025
- 2 Palvelukustannukset ja suoritteet talousarviokohdittain_KYMP_TUBU_2025
- 3 Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oyn investoinnit 2025–2034, arvio palvelukorvauksen kehityksestä 2025–2034_KYMP_TUBU_2025



-
- | | |
|----|---|
| 4 | Yhteenvetotaulukko investoinnit_KYMP_TUBU_2025 |
| 5 | Hankeohjelma rakennukset 2025–2034_KYMP_TUBU_2025 |
| 6 | Vuokra- ja osakehanke-ehdotukset_KYMP_TUBU_2025 |
| 7 | Tietokoneohjelmistojen hankinta 2025–2034_KYMP_TUBU_2025 |
| 8 | Irtaimen omaisuuden perushankinnat 2025-2034_KYMP_TUBU_2025 |
| 9 | Yleisten alueiden ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen investiohjelman 2025_KYMP_TUBU_2025 |
| 10 | Tavoitteiden 2025 dokumentointikuvaukset_KYMP_TUBU_2025 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia (Talous- ja suunnitteluosasto/Talouden ohjaus



10

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Keski-Pasilan tornialueen länsiosan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12613) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2012-004121 T 10 03 03

Hankenumero 0870_11

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 21.5.2024 päivätyn ja 10.12.2024 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila) osaa kortteliä 17044 ja asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila) katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 17044).

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2012-004121>

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Keski-Pasilan tornialueen länsiosaa, joka sijaitsee Pasilansillan eteläpuolella, Pasilankadun ja Veturitien välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa neljän keskenään erilaisen tornitalon rakentamisen korttelialueelle, jolle sijoittuu myös julkinen kokoava aukiotila sekä alueen läpi kulkevat yleisen jalankulun yhteydet.



Tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan ja tornialueen asemakaavaluonnoksen mukaista visiota Keski-Pasilan tornialueesta ja sijoittaa tehokasta asuin- ja toimitilarakentamista joukkoliikenteen kannalta erinomaisesti saavutettavaan ja kaupunkikuvallisesti harkittuun paikkaan. Lähimmäksi asemaa sijoittuu toimistotorni. Kolme muuta tornia on mahdollista toteuttaa pääasiassa asuintorneina, mutta myös esimerkiksi hotellitoiminnot on mahdollistettu kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueesta muodostuu korkealaatuinen ja vihreä länsiosa Keski-Pasilan tornialueelle painottaen jalankulkijan mittakaavaa. Maantason reitistöllä tavoitellaan kutsuvaa ja virikkeellistä kävely-ympäristöä, joka yhdistää eri korkotasoilla olevat katualueet ja liittää alueen olevaan ympäristöön ja samalla koko Pasilan kohti etelää.

Uutta asuin-, liike- ja toimistokerrosalaa on 46 000 k-m², toimistokerrosalaa 32 000 k-m², liiketilaa 4 700 k-m² ja yleiselle jalankululle sisätilaan varattua kerrosalaa 600 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=5,67. Asukasmäärän lisäys on noin 1 100 ja uusia työpaikkoja syntyy arviolta 2 200.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7621), jossa mahdollistetaan korttelin liittyminen olemassa olevaan katuverkkoon. Pasilansillalle osoitetaan 7 kpl asiointi- ja vieraspysäköinti-paikkoja. Pasilanbaanan tilavaraukset huomioidaan suunnitelmassa. Korttelin huoltopihalle on ajoyhteys Pasilan Tornikujalta, jonne keskiteitään pääosa huoltotoiminnoista.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pasila vahvistuu ja tiivistyy Helsingin keskustamaisena alueena ja alueelle syntyy lisää asuntoja ja toimitilaa. Tornit täydentävät jo kaavoitetun tornialueen keskiosan toimistotornin mukaista korkean rakentamisen vyöhykettä ja luovat uuden tornirakennusten siluetin kaukomaisemaan. Ratkaisu tuo myös vihreyttä ja uusia jalankulun reittejä alueelle sekä elävöittää olevia katu-ympäristöjä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista erityisesti mahdollistamalla houkuttelevia sijainteja osaajille ja yrityksille sekä edistämällä kaupungin kestävästä kasvusta AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on Keski-Pasilan osayleiskaavan (2006) mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi koko tornialuetta koskeva asemakaavaluonnoksen 5.6.2012 asemakaavaehdotusten pohjaksi.



Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki järjestivät vuosina 2017–2018 arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) Keski-Pasilan uuden tornialueen suunnittelusta. Kaavaratkaisu on laadittu kilpailussa toiseksi tulleen ehdotuksen (nimimerkki Etelä-Pasila) pohjalta voittajan kanssa solmitun toteutussopimuksen päätyttyä.

Kaupunginvaltuusto päätti 24.5.2023, että kaupunki myy Skanska CDF Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun määräalat kaavamuutosalueesta päätöksen liitteenä olleiden toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin. Maa-alueiden luovuttamispäätöksen yhteydessä jäteyssä toivomusponnessa pyydettiin selvittämään mahdollisuuksia lisätä luonnollista suomalaista kasvillisuutta tornitalojen parvekkeille, seinille ja katoille, mikä houkuttelisi paikalle muuta monimuotoista luontoa kuten hyönteisiä ja lintuja edistäen asukkaiden viihtyvyyttä ja terveyttä.

Hyväksyessään Keski-Pasilan tornialueen länsiosan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 28.5.2024 kaupunkiympäristölautakunta painotti laadun merkitystä tornien toteutuksessa, ja ehdotti vielä tarkennettavaksi tornien julkisivujen ja toteutuksen laatuun ja muuntojoustavuuteen liittyviä määräyksiä tarkistettuun kaavaehdotukseen. Lisäksi lautakunta ehdotti harkittavaksi pihasuunnitelman laatuun liittyvien määräysten tarkentamista tarkistettuun ehdotukseen. Tämän johdosta kaavaan lisättiin useita rakentamisen laatuun liittyviä määräyksiä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavaratkaisun mukainen korttelialue on vanhaa ratapiha-aluetta ja tällä hetkellä rakentamaton. Alueen länsireunaan sijoittuu kallioinen puistoalue, muutoin alue on pääosin murske- ja hiekkapitoista kenttää, jota on viime vuosina käytetty varastointiin. Kalliomuodostelma nousee noin 18 metrin korkeuteen Veturitien tasoon verrattuna. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Triplan kauppakeskus, hotelli-, asuin- ja toimistotiloja sekä Pasilan rautatieasema. Kaava-alueen itä- ja koillispuolella on Veturitie, jonka toiselle puolelle on kaavoitettu tornialueen keskiosan toimistotorni. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee 1980-luvulla rakennettu Länsi-Pasilan toimisto- ja asuinalue.

Alueella on sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta maata. Länsi-Pasilan voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1979) Pasilankatu on katualuetta ja sen itäpuolelle on merkitty puistoalue (P). Loppuosa tulevasta korttelialueesta on kaavoittamaton. Pasilansilta ja Veturitie on kaavoitettu katualueeksi (kaavat vuodelta 2015).

Alue on pääosin valtion omistuksessa, puisto- ja katualueet omistaa Helsingin kaupunki. Kaavoitus on tullut vireille Senaatin ja kaupungin



yhteisestä aloitteesta. Alue kuuluu Keski-Pasilan yhteistyösopimukseen kaupungin ja valtion välillä.

Kaavaratkaisun kustannukset

Toteutussopimuksen suunnitelmaratkaisun mukaan tornialueen länsiosan pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien ja niille sijoittuvien rakennusoikeuden yhteenlaskettu alustava kauppahinta on noin 33,5 milj. euroa, joka perustuu sopimuksessa tarjottuihin tilalajikohtaisiin yksikköhintoihin ja kunkin tilalajin tarjousvaiheen mukaiseen rakennusoikeuteen. Kauppahinnan maksaminen ja siihen liittyvät tekijät on esitetty toteutussopimuksessa. Kauppahintaa tarkistetaan viimeisimpien kauppakirjan allekirjoitushetkellä olemassa olevien suunnitelmien ja niihin sisältyvien kerrosneliömetrien perusteella. Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välisen yhteistyösopimuksen mukaan kaupungin osuus kauppahinnasta on 1/3 ja Senaattikiinteistöjen osuus on 2/3. Tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta kaupungin osuus on noin 11,2 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.6.–10.7.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 21.5.2024 ja lautakunta päätti 28.5.2024 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen törmäysriskin huomioimiseen, massoiteluratkaisun muodostamaan katutilaan ja toimintojen sijoittumiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat jottosiirtokustannuksiin, jätehuoltomääräyksiin, rakennusten tornimaisuuden korostamiseen sekä tornitalojen T3 ja T4 arkkitehtuuriin, jalankulkijan orientoitumiseen alueella, katujen kunnossapitoon katupölyn vähentämiseksi, ääniympäristön huomioimiseen ja lentoesteen vaikutusten arviointiprosessiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- Ilmatieteenlaitos
- Fintraffic, lennonvarmistus



Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Alexi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi

Pekka Tirkkonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Olli Kontkanen, projektipäällikkö, liikennemelu, puhelin: 09 310 34521
olli.kontkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 kartta, päivätty 21.5.2024, muutettu 10.12.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 selostus,



10.12.2024

	päiväty 21.5.2024, muutettu 10.12.2024
5	Havainnekuva, 10.12.2024
6	Viitesuunnitelma, 21.10.2024
7	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7621), päiväty 21.5.2024, muutettu 10.12.2024
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 21.5.2024, täydennetty 10.12.2024
11	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset
---	--------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 28.05.2024 § 304



11

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Yliskylänlahden (Laajasalo) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12834) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2019-004377 T 10 03 03

Hankennumero 4388_2

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 3.9.2024 päivätyin ja 10.12.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12834 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi) katu- ja vesialueita sekä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49009 tonttia 2, korttelin 49012 tonttia 2, korttelin 49038 tonttia 4, korttelin 49050 tonttia 2 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja erityisalueita (muodostuvat uudet korttelit 49457–49460).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista (liite nro 11) ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Pätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-004377>

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Laajasalontien pohjoisosaa sekä sen reuna-alueita, Yliskylän venesatamaa, Tengströminpuistoa ja Laajasalon opiston tonttia. Tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen ja pikaraitiotieverkoston jatkaminen, liike- ja palvelukeskuksen täydentäminen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, kaupunkikuvan



parantaminen sekä Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistäminen toisiinsa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Laajasalontien bulevardisoinnin jatkamisen sen pohjoisimmalle osuudelle sekä raitiotien rakentamisen tulevaisuudessa Yliskylästä Herttoniemen suuntaan. Muutoksen myötä raitiotien päätepysäkki voidaan lähitulevaisuudessa sijoittaa Yliskylänlahden kohdalle.

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat tiiviisti kadun varrelle sekä nykyisen Tengströminpuiston ja venesataman alueelle. Kaavaratkaisu luo Laajasalontien varteen tiivistä ja vaihtelevan korkuista kaupunkikuvaa. Pitkien lamellirivien taitteita ja kerrosluvun vaihteluita on lisäksi korostettu vehreillä katuaukioilla sekä yksikerroksisilla rakennusosilla, joihin sijoituu liiketilaa. Niiden kautta kortteleiden taakse jäävä puusto näkyy Laajasalontielle ja lisää sen vehreää ilmettä. Lisäksi avauksien kautta asuinpihat saavat lisää luonnonvaloa yksikerroksisen rakennusosan luodessa kuitenkin riittävän melukatveen.

Nykyinen Tuurholmanpolku muuttuu asuinkortteleita reunustavaksi vehreäksi pihakaduksi. Pihakadun länsipuolelle jäävä osa nykyisestä Tengströminpuistosta, lehtokuvioineen ja vanhoine rakennuksineen, säilyy viheralueena. Yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettu rakennettu rantavyöhyke ja aukiotilat sijoittuvat venelaitureiden yhteyteen ja liittyvät osaksi saarta kiertävää rantareittiä. Rantavyöhykkeen eteläosaan, joka avautuu kohti Tullisaarenpuistoa ja Herttoniemenrantaa, on osoitettu rakennusala esimerkiksi rantaravintolalle.

Kaavamutoksen mukainen kerrosala on 98 290 k-m², joka vastaa noin 2 000 asukasta. Kerrosalan lisäys on 89 855 k-m². Uusi kerrosala sisältää 87 020 k-m² asuinkerrosalaa (josta 2 600 k-m² kivijalkaliiketilaa ja 2 500 k-m² päivittäistavarakaupan liiketilaa), 600 k-m² palveluita ranta-alueelle, sekä 2 110 k-m² laajennuksen Laajasalon opistolle. Asuintontin tonttitehokkuus on keskimäärin 2,1.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7377), jonka mukaan nykyinen moottoriväylämäinen Laajasalontie bulevardisoidaan ja liikkumismuotoja parannetaan kaikille käyttäjäryhmille. Nykyinen Laajasalontien ylittävä Kuukiventien silta puretaan ja siihen kytkeytyvä nykyinen liittymäjärjestely Laajasalontielle muutetaan kaikki kulkusuunnat mahdollistaviksi tasoristeyksiksi. Laajasalontien keskelle mahdollistetaan tilavaraus pikaraitiotielle sekä puuistutuksille. Ajoneuvoille varataan kaksi kaistaan molempiin suuntiin ja reunoille puuistutukset, pyöräbaana sekä jalkakäytävät

Kaavaratkaisu ja sen toteuttaminen liittyvät suoraan muihin siihen rajautuviin pohjoiseen Yliskylään valmistuneisiin asemakaavoihin, jotka



kaikki perustuvat vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteisiin ja Helsingin yleiskaavaan (2016) sekä sen selvityksiin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Kruunusiltaja pitkin kulkevan pikaraitiotien jatkuminen Laajasalon pohjoisosaan. Ratkaisu ottaa huomioon raitiotien jatkamisen edelleen Herttoniemeen yleiskaavan mukaisesti. Tavoitteena on myös liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, asuntojen rakentaminen pikaraitiotien varteen kasvavan Helsingin tarpeisiin hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen, kaupunkikuvan parantaminen, Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistäminen. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisälle, toiminnalliselle, terveelliselle ja turvalliselle ympäristölle sekä kehittää keskusta-aluetta, joka palvelee Yliskylän lisäksi Laajasaloa laajemminkin.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että

- Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä
- kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.
- huolehditaan asumisen hallintamuotojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta eri alueilla.

Sekä Helsingin ympäristöpolitiikka että ”Asumisen ja maankäytön toteutusohjelma” nostavat keskiöön yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, raideverkkoon tukeutumisen sekä joukkoliikenneyhteyksien kehittämisen. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutossehdotuksen 10.9.2024.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykyisin kaava-aluetta halkoo moottoritienmäinen Laajasalontie liittämäramppeineen, suojaviheralueineen ja korkeine kallioleikkauksineen ja pengerryksineen. Laajasalontien ja Yliskylänlahden välissä sijaitsevat Tengströminpuisto ja Yliskylän venesatama. Kaava-alueen vieressä on eri vuosikymmenillä rakennettuja pien- ja kerrostalokortteleita sekä



Laajasalon opisto, joka kuuluu kaava-alueeseen. Kaava-alueella sijaitsee neljä suojeltua rakennusta: yksi sr-2 merkitty huvila sekä sr-3 merkitty pientalo sekä huvilan kaksi lisärakennusta.

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

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1971–2012.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan kaava-alueesta. Kaavamuutoksessa mukana olevat Laajasalon opisto sekä kaksi pientalotonttia tonttia ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja siitä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti, (10/2024):

Esirakentaminen	8,5	milj. euroa
Rantarakenteet	2,8	milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	10,6	milj. euroa
Kunnallistekniikka	9,4	milj. euroa
Yhteensä	n. 31	milj. euroa

Esirakentaminen pitää sisällään kaavoitettavan alueen uuden maankäytön edellyttämät esirakentamistarpeet; merialueen ruoppaukset, täytöt ja syvätiivistykset, maa-alueen esirakentamisen sekä pilaantuneen maaperän kunnostamisen kustannukset.

Rantarakenteet pitää sisällään rantamuurirakenteiden kustannukset.

Kadut ja liikennealueet koostuu kaava-alueen liikennealueiden toimenpiteiden kustannuksista.

Yhdyskuntateknisten verkostojen kustannukset jakaantuvat seuraavasti; vesihuolto 5,5 milj. euroa, kaukolämpö 0,9 milj. euroa ja sähkö 3,0 milj. euroa. Kustannuksia ei ole eritelty kaupungin ja operaattorien kes-



ken. Kustannusjako täsmentyy jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaukolämmön kustannus ei sisällä kaukolämpöpumppaamon kustannuksia.

Kustannusarviot eivät sisällä työnaikaisia järjestelyjä tai muita väliaikaisjärjestelyjä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden n. 70 milj. euroa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta mahdollisesti maankäytökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.9.–23.10.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 3.9.2024 ja lautakunta päätti 10.9.2024 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 95 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kolme kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lähiluonnon ja Tengströminpuiston säilyttämiseen luontoarvojen, virkistykseen ja Laajasalon identiteetin perusteella. Monissa muistutuksissa vastustettiin bulevardisointia ja tuotiin esiin huoli Laajasalontien ruuhkautumisesta liikenneratkaisujen ja väliaikaisten järjestelyjen vaikutuksesta.

Lisäksi saadut muistutukset koskivat vuorovaikutusta, kaavarajausta, Laajasalontien siltaa, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuutta, kaupunkistrategian tavoitteita, yleiskaavaa, Helsingin kasvua, bulevardisointia, rakentamisen määrää ja korkeutta ja suhdetta oleviin rakennuksiin, pysäköintiratkaisuja, pelastusta, rakentamista Herttoniemen teollisuusalueelle, nykyisten asukkaiden oikeuksia, kaavamääräyksiä, venesatamaa, Laajasalon-opiston täydennysrakentamista, meritäyttöjä, liikennettä, väliaikaisia liikennejärjestelyjä, joukkoliikennettä, puutteellisia luontoselvityksiä ja luontoarvojen huomioimista, metsä- ja puustoinen verkostoa, puistoreittejä, yksityisiä venelaitureita, lintujen huomioimista, luontokadon ja ilmastomuutoksen huomioimista sekä toteutusta.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat Tengströminpuiston ja lähimetsien säilyttämiseen sekä luontoarvojen huomioiseen.

Muistutuksissa esitettyjä huomautuksia on käsitelty myös laajasti aikaisemmissa kaavavaiheissa vuorovaikutusraportin osassa yksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaa-



varatkaisun edellyttämiin kaapelisiirtoihin ja niiden kustannusjakoon, kaukolämpöpumppaamon kustannusarvioon, vesihuollon kustannusjakoon, et-merkinnän lisäykseen Tengströminrannan länsipuolelle, viemäriveriesien johtamiseen, vesihuollon johtovarausalueen leveyteen, jätehuoltoon, alueen suojelukohteisiin ja rakennettuun kulttuuriympäristöön, lepakoiden huomioimiseen ja selvitystarpeeseen, ilmastovaikutuksiin sekä meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Suomen Erillisverkot Oy ja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet



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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 09 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Nasti Korhonen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52773
nasti.korhonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12834 kartta, päivätty 3.9.2024, muutettu 10.12.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12834 selostus, päivätty 3.9.2024, muutettu 10.12.2024
- 5 Havainnekuva, 10.12.2024
- 6 Perspektiivi- ja ilmakuvat
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7377/10.12.2024)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti (osa 1/2) 7.11.2023, päivitetty 3.9.2024 ja asukastilaisuuden (21.8.2023) muistio
- 11 Vuorovaikutusraportti (osa 2/2), 10.12.2024
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset 1 - 50
- 2 Muistutukset 51 - 94
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 4 Kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Hakijat/hakijan edustajat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa 1/2	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 11
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa 2/2	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 11

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 14.10.2024

Kaupunkiympäristölautakunta 10.09.2024 § 432

Kaupunkiympäristölautakunta 03.09.2024 § 405

Kaupunkiympäristölautakunta 28.11.2023 § 623



12

Länsimäentie, Jänkäpolku, katusuunnitelmat, Mellunkylä (a-asia)

HEL 2024-008416 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat liitteenä olevat katusuunnitelmat:

- Länsimäentie välillä Aartenetsijäntie–Laakavuorentie suunnitelmapiiirustus 31915/1 (liite 2)
- Jänkäpolku välillä Länsimäentie–Laakavuorenpolku suunnitelmapiiirustus 31916/1 (liite 4)

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Länsimäentie on nykyinen pääkatu, joka yhdistää Vantaan ja Helsingin. Kadun varrella sijaitsevat Helsingin puolella Mellunmäen ja Vesalan sekä Vantaan puolella Länsimäen kaupunginosat. Kadun itäpuolella on 110kV:n ilmajohto varoalueineen. Länsimäentiehen liittyvät nykyinen kokoojakatu Laakavuorentie sekä jalankulun yhteydet Kairapolku ja Varhelanpolku.

Jänkäpolku on nykyisin jalankululle ja pyöräliikenteelle varattu väylä. Jänkäpolku rajautuu julkisten lähipalveluiden korttelialueeseen, asuin-korttelialueeseen, Laakavuorenpolkuun sekä Mellunmäen metroasemaan. Lännessä Jänkäpolku liittyy Länsimäentien suuntaisiin jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiin sekä Aartenetsijänsillalle.

Länsimäentien ja Jänkäpolun suunnittelu perustuu Länsimäentien pohjoisosan ja Laakavuoren korttelitalo ympäristön asemakaavan muutokseen nro 12898 sekä asemakaavan yhteydessä laadittuun liikennesuunnitelmaan nro 7524.

Katusuunnitelmien tavoitteena on mahdollistaa asemakaavan ja liikennesuunnitelman mukaiset ratkaisut Mellunmäen keskustan täydennysrakentamisessa. Katujen muutokset liittyvät olennaisesti myös Vantaan raitiotien toteuttamiseen. Jänkäpolulle sijoittuu Vantaan raitiotien Helsingin puolen päätepysäkki.

Raitiotien rakentaminen mahdollistaa myös paremmat joukkoliikenneyhteydet Mellunmäen ja Vesalan alueille. Samalla parannetaan jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä sekä otetaan huomioon teknisen



huollon ja vesihuollon tarpeita. Samoin suunnitelmassa varataan tila 110 kV ilmajohdon sijoittamiselle maan alle.

Nyt hyväksyttävien Länsimäentien ja Jänkäpolun kanssa samaan aikaan suunniteltu ja vuorovaikutettu Laakavuorenkujaa koskeva katusuunnitelma päätetään maankäyttöjohtajan toimesta siten, että se on ottoharkinnassa kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 10.12.2024.

Suunnitelma

Länsimäentie välillä Aartenetsijäntie-Laakavuorentie katusuunnitelman piirustus nro 31915/1 (liite 2)

Länsimäentie on jatkossakin pääkatu. Länsimäentien ja Laakavuorentien sekä Länsimäentien ja Aartenetsijäntien risteysiin rakennetaan liikennevalo-ohjatut liittymät. Länsimäentiellä raitiotie tulee sijoittumaan katualueen keskelle ja ajoradat sen molemmin puolin. Kadun itä- ja länsireunaan rakennetaan erotellut pyörätiet ja jalkakäytävät. Varhelanpolun liittyminen Länsimäentiehen ei ole esteetön ja siksi se on esitetty tässä suunnitelmassa toteutettavaksi portailla sekä vaunuluiskalla, mutta rakennussuunnittelun yhteydessä tutkitaan tarkemmin porraskaisun pituutta.

Uusien kaistajärjestelyjen, raitiotien sekä 110 kV ilmajohdon muutosten takia nykyinen katualueella sijaitseva puusto ja kasvillisuus joudutaan poistamaan. Tämän vuoksi alueelle on suunniteltu istutettavaksi mahdollisimman paljon monipuolista kasvillisuutta ottaen huomioon liikenteen ja teknisten ratkaisujen asettamat rajoitukset. Raitiotiealue on nurmea tai nurmikiveä. Kadun länsireunaan rakennetaan noin 150 m matkalle betoninen tukimuuri.

Jänkäpolku välillä Länsimäentie-Laakavuorenpolku katusuunnitelman piirustus nro 31916/1 (liite 4)

Jänkäpolku välillä Länsimäentie-Laakavuorenpolku on tuleva raitiotiekatu. Sille sijoittuu Vantaan raitiotien Helsingin puolen päätepysäkki ylityspaikkoineen. Kadun ja raitiotien rakentamisen mahdollistamiseksi pieniä osia Jänkäpolun pohjoispuolen korttelialueista (47328, 47330) on asemakaavamuutoksella nro 12898 liitetty katualueeseen.

Nykyinen katualueella sijaitseva puusto ja kasvillisuus joudutaan poistamaan. Tämän vuoksi alueelle on suunniteltu istutettavaksi monipuolista kasvillisuutta ottaen huomioon liikennetilän kapeus ja maanalaisen teknisten ratkaisujen asettamat rajoitukset. Raitiotiealue pysäkin ulkopuolella kivetään nurmikivellä.



Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevista suunnitelmaselostuksista nro 31915/1 (liite 1) ja nro 31916/1 (liite 3). Koostepiirustus on liitteenä 5.

Kadut on suunniteltu niin, että ne sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

Katusuunnitelmat on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin raitiotie-hankkeen kanssa.

Katujen rakennussuunnittelu toteutetaan Vantaan raitiotieallianssissa, jonka yhteydessä tullaan huomioimaan ”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, GlobalConnect Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia 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.

Katusuunnitelmaluonnosten esittelytilaisuus asukkaille pidettiin 20.3.2024 Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotilaisuudessa. Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet sähköisesti esillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 1.–14.5.2024 välisen ajan. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu alueen talouksiin postitetulla tiedotekirjeellä, kaupungin verkkosivuilla sekä Helsingin Uutisten sanomalehdessä.

Esillä olon aikaiset asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 6.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 16.–29.10.2024 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä muille osallisille yleis-tiedoksiäntona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Muistutuksen käsittely

Suunnitelmista jätettiin 1 muistutus.



Muistutus 1

Muistutuksessa esitetään, että katusuunnitelmaan 31915-1 tulisi lisätä suojatie, jotta Aarteenetsijäntien yhteydet paranisivat Länsimäentien toisella puolella sijaitseville joukkoliikenneasemille ja kaupoille. Muistutuksen mukaan jalankulkijoille ja pyöräilijöille ei ole ihanteellista, että Länsimäentien yli ei ole suojatietä suunnittelualueen etelärajalla. Tämä parantaisi myös reittien jatkuvuutta Länsimäentien länsipuolen uudelta pyörätieltä ja jalkakäytävältä. Muistutuksen mukaan Aarteenetsijänsiltaa ei voi pitää vaihtoehtoisena mielekkäänä reittinä.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Länsimäentien kehittäminen jatkuu Mellunmäen keskustan kaavatyön yhteydessä. Kaavamutoksen ja sen yhteydessä laadittavan liikennesuunnitelman yhteydessä on perusteltua parantaa Aarteenetsijäntien risteyksestä etelään suuntautuva Länsimäentien osuus ja tarkistaa kadunylitysjärjestelyt.

Muistutus ei aiheuta muutoksia laadittuihin katusuunnitelmiin.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ilman raitiotiejärjestelmää ovat yhteensä noin 5 150 000 euroa, 332 euroa/m² (alv 0 %). Kustannukset ovat sisältyneet kaupunginvaltuuston (27.9.2023, 223 §) hyväksymään Vantaan ratikan Helsingin osuuden hankesuunnitelmaan. Kustannukset perustuvat hankeosalaskennan kustannusarvioon.

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Länsimäentie	4 410 000	330
Jänkäpolku	740 000	342

Vantaan ratikka on Helsingin seudun MAL-sopimuksessa, joka on tarkoitus allekirjoittaa joulukuussa 2024. Helsinki ja valtio ovat sen jo omissa toimielimissään hyväksyneet. Sopimukseen on kirjattu, että Valtio avustaa Vantaan ratikan kiinteästi raitiotien rakentamiseen liittyvistä kustannuksista (sis. yhdysraideparin varikolle) enintään 30 % ja enintään 144,1 milj. euroa. Yllä olevissa kustannuksissa ei ole huomioitu valtion osuutta, sillä Helsinki ei ole vielä sopinut osuuksien maksatuksesta tarkemmin Vantaan ja Valtion kesken.



Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 90 000 euroa (alv 0 %). Ylläpitokustannukset ovat 29 000 euroa kalliimmat kuin nykyisin.

Kadun rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2025 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta Mellunkylän kaupunkiuudistusalue: 8 09 03 02 Kadut.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ville Kankkunen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21351
ville.kankkunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31915/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 31915/1
- 3 Suunnitelmaselostus nro 31916/1
- 4 Suunnitelmapiiustus nro 31916/1
- 5 Koostepiiustus nro 31915/2
- 6 Vuorovaikutusmuistio

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti



Muistuttaja

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 4

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 4

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, arkisto- ja kirjastopalvelut



13

Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksen hinnan tarkistaminen

Pöydälle 03.12.2024

HEL 2024-012516 T 02 05 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksen hinnaksi 1.1.2025 alkaen 30 euroa ja vähäpäästöisen tunnuksen hinnaksi 15 euroa kuukausitasolla. Vähäpäästöisyyden kriteerit ovat samat kuin yleisistä pysäköintimaksuista sekä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksista annettavissa alennuksissa kaupunginhallituksen 2.9.2024 päätöksen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Tunnuksen ominaisuudet ja nykytilanne

Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnus otettiin kokeiluluonteisesti käyttöön kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 13.5.2014. Samassa yhteydessä hyväksyttiin tunnuksen ehdot. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 5.4.2016 ottaa pysäköintitunnuksen pysyvästi käyttöön 1.1.2017 alkaen. Tunnus antaa yhteiskäyttöautoyritysten ajoneuvoille merkittävän pysäköintiedun. Pysäköintietua laajennettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 30.10.2018. Tunnuksella voi pysäköidä ilman tuntiperusteista pysäköintimaksua tai aikarajoitusta kaikilla kaupungin omistamilla tai hallinnoimilla yleisillä alueilla sijaitsevilla pysäköintipaikoilla koko Helsingin alueella, jos niiden aikarajoitus on enemmän kuin 60 minuuttia.

Tunnuksen nykyinen hinta ja sen muodostuminen

Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnusten ehtojen mukaan tunnuksen hinta on asukaspysäköintitunnuksen hinnan suuruinen. Tällä hetkellä tunnus maksaa kuukausitasolla 60 euroa ja vähäpäästöinen tunnus 45 euroa. Kaupunginhallitus päätti Helsingin uudesta pysäköintipolitiikasta 24.10.2022. Samassa yhteydessä päätettiin korottaa asukaspysäköintitunnuksen hintaa vuoden 2023 aikana 30 eurolla. Perusteluinä hinnankorotuksille olivat yleinen hintatason nousu, kaupunkitilan merkittävyys ja vaihtoehtoiskustannukset, kunnossapidon laatuvaatimukset sekä pysäköinnin kysynnän ja tarjonnan parempi kohtaavuus. Koska yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnus on ehtojen mukaan saman hintainen kuin asukaspysäköintitunnus, hinnankorotukset koskivat myös yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnusta.



Yhteiskäyttöautoyrityksen pysäköintitunnuksessa on vähäpäästöisyysalennus. Sen tavoitteena on kannustaa vähäpäästöisen kaluston käyttöön myös yhteiskäyttöisissä ajoneuvoissa. Vähäpäästöisyysalennuksen saavat vain täyssähköiset henkilöautot kaupunginhallituksen 2.9.2024 päätöksen mukaisesti.

Vuoden 2024 syyskuussa yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksia oli käytössä noin 255 kpl. Tunnusten määrät ovat vähentyneet noin 200 kappaleella vuodesta 2023, jolloin tunnuksen hintaa korotettiin.

Perustelut hinnanmuutokselle

Kaupunkistrategian yhtenä tavoitteena on kasvattaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kulkumuoto-osuutta. Yhteiskäyttöautoja käytetään tehokkaammin kuin yksityisomistuksessa olevia henkilöautoja. Yhteiskäytössä oleva auto palvelee suurempaa joukkoa ihmisiä kuin yksityisomistuksessa oleva auto. Pysäköintipaikat, joita yhteiskäyttöauto käyttää, ovat tällöin tehokkaammassa käytössä kuin vaihtoehtoisessa tilanteessa, jossa yhteiskäyttöä hyödyntävät kaupunkilaiset omistaisivat auton ja pysäköisivät niitä kadunvarteen. Yhteiskäyttöautot lisäävät myös liikkumisen vaihtoehtoja ihmisille, jotka eivät omista autoa. Kun myös tällaista liikkumispalvelua on tarjolla, vähentää se kaupunkilaisten tarvetta hankkia oma auto. Yhteiskäyttöautoilla on rooli liikennejärjestelmän täydentäjänä, ja niiden avulla voidaan vähentää autonomistamisen tarvetta.

Helsingillä on tavoitteena olla hiilineutraali vuonna 2030. Helsingin suurien päästöjen merkittävimmät päästölähteet ovat lämmitys, liikenne ja sähkö. Liikenteen päästöt ovat vähentyneet hitaammin kuin muiden sektoreiden päästöt, ja ennusteiden mukaisesti liikenne tuottaa yli puolet kaupungin päästöistä jo vuodesta 2025 lähtien. Liikenteen päästöjen alentaminen onkin merkittävässä roolissa päästövähennystavoitteiden saavuttamisessa. Yhteiskäyttöautot edistävät tavoitetta, koska niiden tehokkaamman käytön vuoksi ne voivat korvata tarvetta yksityisautojen omistamiselle. Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksen hinnassa on vähäpäästöisyyskannustin. Nollapäästöisten yhteiskäyttöajoneuvojen merkittäväällä alennuksella halutaan kannustaa yhteiskäyttöautojen sähköistymiseen.

Yhteiskäyttöautopalvelut toimivat markkinaehtoisesti Helsingissä. Kaupungin tavoitteena on, että yhteiskäyttöautoyrityksillä olisi hyvät liiketoimintaedellytykset Helsingissä. Pysäköinnin hinta vaikuttaa yhtenä tekijänä tarjolla olevien autojen määrään, mikä osaltaan vaikuttaa palvelun laatuun ja siten myös käyttöön. Tavoitteena on vaikuttaa pysäköinnin hinnalla yhteiskäyttöautotarjontaan niin, että palvelu voisi olla yhä useammalle vaihtoehto oman auton omistamisen sijaan Helsingis-



sä. Yllä mainituista syistä ehdotetaan, että tunnuksen kuukausihintaa lasketaan nykyisestä 60 eurosta 30 euroon. Vähäpäästöisen tunnuksen kuukausihinta olisi tästä puolet eli 15 euroa. Tarvittaessa myöhemmin tarkastellaan myös muita yhteiskäyttöautojen edistämiskeinoja.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1§:n 3 momentin 1 kohdan mukaan: ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juha Hietanen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37120
juha.hietanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Palvelut ja luvat, pysäköinninvalvonta ja pysäköintipalvelut
Palvelut ja luvat, asiakaspalvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2024 § 682



14

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntopyynnöstä Länsiväylän tiejär-
jestelyistä Koivusaaren kohdalla**

Pöydälle 03.12.2024

HEL 2024-013495 T 08 00 01

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Länsiväylän tiejärjestelyjen kehittäminen on edellytys Koivusaaren alueen rakentamiseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. Tiesuunnitelma perustuu osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittuun Länsiväylän alueva-raussuunnitelmaan ja sen tarkentamiseen asemakaavoituksen aikana tiesuunnitelman tarkkuuteen.

Kaupungin kannalta on tärkeää, että hyväksytyt tiesuunnitelma ja kuu-lutettu hyväksymispäätös antavat oikeuden ryhtyä rakentamaan tietä, jollei muutoksenhakutuomioistuin toisin määrää. Kaupunki pyytää te-kemään hyväksymispäätöksen viipymättä.

Tiesuunnitelmaa ei voi toteuttaa kaikilta osin ennen kuin aluehallintovi-raston päätös vesilupahakemuksesta on voimassa. Kaupunki on hake-nut aluehallintovirastolta vesilain mukaista lupaa osayleis- ja asema-kaavojen toteuttamisen edellyttämien ruoppausten, täyttöjen ja muun vesirakentamisen suorittamiseksi. Aluehallintovirasto on tehnyt päätök-sen, mutta päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen. Asian käsittely on kesken. Tiesuunnitelman toteuttaminen edellyttää ramppien R3 ja R4 alueella ruoppausta ja täyttöä, Koivusaaren sillan uusimista ja uu-den virtausaukon rakentamista Länsiväylän penkereen poikki. Lisäksi Länsiväylän erikoiskuljetusten reitin siirtäminen kulkemaan Vaskilah-denkadun kautta edellyttää kadulla vesiluvan alaisia töitä.

Toteutussuunnittelun aikana tulee moottoritien väyläympäristöä edel-leen kehittää melusteiden ja istutusten osalta. Vesistön äärellä olevien läpinäkyvien melusteiden määrää tulisi vielä lisätä, kuitenkin siten, et-tä linnuston, kunnossapidon ja rakenteen toimivuuden näkökulmat on huomioitu. Samoin istutusten määrää ramppikolmioissa on lisättävä.

Kaupunki esittää, että Jorvaksentien rakentamista varten hankittujen kiinteistöjen tieoikeus lakkautetaan ensimmäiseen asemakaavaan si-sältyvien yleisten alueiden ja kortteleiden osilla erillisellä ELY-



keskuksen päätöksellä tai viimeistään maantietoimituksessa. Asiaa on avattu tarkemmin perusteluissa.

Vastaukset kysymyksiin

Vastauksena Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen esittämiin kysymyksiin todetaan Kaupunkiympäristön toimialan osalta:

Kaupunki on ilmoittanut verkkosivuilla tiesuunnittelun aloittamisesta 1.2.2019. Lisäksi on julkaistu lehti-ilmoitukset Helsingin Uutisissa ja Hufvudstadsbladetissa 2.2.2019. Suunnitelmaluonnokset ovat olleet esillä mielipiteiden antamista varten 9.-22.11.2022 ja asiasta on julkaistu suomen- ja ruotsinkieliset lehti-ilmoitukset Lauttasaari-lehdessä ja Länsiväylä-lehdessä 9.11.2022. Kaupunki on ilmoittanut katu- ja tiesuunnitelmien nähtävillä olosta osallisille 18.9.2024 lähetetyllä kirjeellä. Sama ilmoitus on ollut katusuunnitelmien nähtävillä olon 2.10.-1.11.2024 ensimmäisenä päivänä myös kaupungin verkkosivuilla. Ilmoituksessa on kerrottu tiesuunnitelman tulevan nähtävillä valtion liikenneväylien suunnittelu -palveluun. Kaupunki on julkaissut 21.10.2024 kuulutuksen tiesuunnitelman asettamisesta nähtävillä Valtion liikenneväylien suunnittelu -palvelussa. Länsiväylän tiejärjestelyjä on esitelty osayleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen yhteydessä. Tärkeimmät tiesuunnitelman piirustukset ja asiakirjat ovat olleet tutustuttavissa myös kaupungin karttapalvelussa.

Hanke tukee valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman tavoitteita. Se turvaa kansainvälisen liikenteen sujuvuuden Länsisatamaan ja se parantaa elinkeinoelämän ja työmatkaliikenteen sujuvuutta. Järjestelyillä tuetaan joukkoliikenteeseen ja kestäviin liikkumismuotoihin tuettava kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä vähennetään onnettomuusriskejä. Järjestelyissä on otettu keskeisesti huomioon kestävien liikkumismuotojen tarpeet ja hanke vähentää hieman liikenteen kasvihuonepäästöjä. Toimenpiteet tukeutuvat nykyisen kantatien 51 kehittämiseen, hanke parantaa liikenteen taloudellisuutta ja se on kokonaisuutena taloudellisesti kannattava. Myös alueellisen liikennejärjestelmän tavoitteet on otettu huomioon Helsingin seudun MAL-sopimuksessa vuosille 2024-2035. Länsiväylän parantaminen rakentamalla Koivusaaren eritasoliittymä sisältyy sopimukseen.

Länsiväylän tiesuunnitelman alueella on voimassa 24.3.2017 voimaan tullut Koivusaaren osayleiskaava no. 12180. Kaava-alue kattaa nykyisen Katajajarjun eritasoliittymän länsipuoleisen alueen. Liittymiä ei merkitä yleiskaavaan. Koivusaaren alueella on voimassa 22.5.2023 voimaan tullut Koivusaaren asemakaava no. 12587. Katajajarjun eritasoliittymä sijoittuu asemakaavan no. 4866 alueelle, joka on tullut voimaan 28.4.1961. Osin tiesuunnitelman alueella on voimassa Länsimet-



ron maanalainen asemakaava no. 11800, joka on tullut voimaan 31.12.2009. Osayleiskaava ja asemakaavat ovat oikeusvaikutteisia. Tiesuunnitelma on voimassa olevien asemakaavojen mukainen. Länsiväylän ympäristön osayleiskaava, joka on vireillä, koskee myös Koivusaarta. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt osayleiskaavan suunnitteluperiaatteista 18.4.2023. Osayleiskaavan ratkaisut tarkentuvat kaavaprosessin seuraavissa vaiheissa.

Kaupunki laatii tiesuunnitelman ratkaisuihin ja toteuttamiseen liittyvät omat suunnitelmansa. Osa suunnitelmista laaditaan yhteistyössä korttelialueiden kehittäjien kanssa. Kaupunki vastaa näiden suunnitelmien käsittelyprosessista hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Länsiväylään liittyvät katusuunnitelmat on jo laadittu. Maantien varteen sijoittuvan Länsibaanan ja virkistysalueiden suunnitelmat laaditaan, kun suunnittelu on ajankohtaista.

Kaupungilla ei ole tiedossa huomautettavaa tiesuunnitelmaan sisältyviin siltoihin, melusteisiin, tukimuureihin tai muihin merkittäviin rakenteisiin, mutta on korostettava, että ne ovat vielä yleispiirustuksia. Esitettyjen periaatteiden mukaan voidaan jatkaa suunnittelua tarkemmalle tasolle.

Kaupunki luovuttaa korvauksetta asemakaavassa osoitetun maantien tekemiseen tarvittavan tieoikeuden omistamallaan maa-alueella.

Katujen alueet ovat kaupungin omistuksessa. Pääsääntöisesti kaupunki vastaa katujen rakentamisen kustannuksista tai niistä päätetään erikseen toteutussopimuksella.

Tiesuunnitelman edellyttämät kadut rakennetaan mahdollisimman samanaikaisesti tietöiden kanssa. Toteutusjärjestys sovitaan ELY-keskuksen kanssa, sillä toteutusjärjestyksellä on merkitystä liikenneverkon toimivuuteen.

Samanaikaisesti nähtävillä olleisiin katusuunnitelmiin on saatu muistutuksia, joista osa koskee myös tiesuunnitelmaa. Kaupunki lähettää kaikki saadut muistutukset ELY-keskukseen ennen tiesuunnitelman nähtävillä olon päättymistä.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Lausunto kaupunginhallitukselle on pyydetty 20.12.2024 mennessä. Kaupungin tulee antaa lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle 15.1.2025 mennessä.



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus pyytää 11.10.2024 Helsingin kaupungin lausuntoa tiesuunnitelmasta Kantatien 51 (Länsiväylä) tiejärjestelyt Koivusaaren kohdalla, Helsinki ja Espoo, tiesuunnitelma. Lisäksi ELY-keskus pyytää, että kaupunki toimittaa eri lähetekirjeellä mahdollisesti tiesuunnitelmaa vastaan tehdyt muistutukset ennen nähtävillä olon päättymistä.

Lisäksi pyydetään tarkistamaan suunnitelma-aineistossa olevat kaavaotteet ja -määräykset sekä oikaisemaan mahdolliset virheet ja täydentämään puuttuvan kaava-aineiston.

Lausuntopyynnössä pyydetään kiinnittämään lausuntoa annettaessa huomiota seuraaviin tiesuunnitelman käsittelyä ja sisältöä koskeviin asioihin:

- tiesuunnitelmaa koskevat muistutukset toimitetaan ELY-keskukselle ennen nähtävilläoloajan päättymistä
- ELY-keskus varaa kaupungille mahdollisuuden lausua muistutuksista ja täydentää lausuntopyyntöä nähtävilläoloajan jälkeen
- tiesuunnitelman alustavat kokonaiskustannukset ovat 52 miljoonaa euroa ja hankkeen kustannusjaosta valtion ja Helsingin kaupungin kesken sovitaan erikseen.

ELY-keskus pyytää kaupunkia ilmoittamaan tai ottamaan kantaa seuraaviin asioihin:

- Onko kaupunki ilmoittanut verkkosivuillaan suunnittelun aloittamisesta, vuorovaikutuksen kutsusta ja suunnitelman nähtäville asettamisesta?
- Onko tiesuunnitelmassa otettu huomioon valtakunnallisen ja alueellisen liikennejärjestelmäsuunnitelman tavoitteiden toteutuminen kunnan alueella?
- Mitkä oikeusvaikutteiset yleis-, asema- ja ranta-asemakaavat ovat suunnitelman alueella lausuntopyynnön ajankohtana voimassa tai hyväksytyt? Ovatko kaavat yhdenmukaiset suunnitelman kanssa? Jos kaavoitustilanteessa on tapahtunut muutoksia nähtäville asetettavassa suunnitelmassa kuvatussa, pyydetään kaupunkia yksilöimään muuttuneet kaavat lausunnossa.
- Laatiiko kaupunki tiesuunnitelman ratkaisuihin ja toteuttamiseen liittyvät omat suunnitelmansa sekä vastaako kaupunki suunnitelmien käsittelyprosessista hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa?
- Onko kaupungilla huomauttamista tiesuunnitelmaan sisältyviin siltoihin, melusteisiin, tukimuureihin tai muihin merkittäviin rakenteisiin?



- Onko kaupunki valmis luovuttamaan maantien tekemiseen tarvittavan omistamansa maa-alueen korvauksetta tietarkoituksiin
- Hankkiiko ja luovuttaako kaupunki maa-alueen maantien rakentamisesta aiheutuvien asemakaavan mukaisten katujen tekemistä varten
- Toteuttaako kaupunki suunnitelman toteuttamisen edellyttämät katujärjestelyt samanaikaisesti tietöiden kanssa?

Kaupungin lausunto, vastineet muistutuksiin ja muu aineisto pyydetään toimittamaan 15.1.2025 mennessä. Lausuntoon on liitettävä asian asiainumero UDELY/16082/2024. Lausuntopyynnön liiteaineisto on ladattavissa linkillä valtion liikenneväylien suunnittelu -palvelusta.

Tiesuunnitelman laatiminen ja suunnittelu yhteistyö

Tiesuunnitelman laatiminen on tullut vireille Helsingin kaupungin aloitteesta. Maankäytön suunnittelun alussa ja osayleiskaavan laatimisen aikana laadittiin yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston ja Espoon kaupungin kanssa Länsiväylän aluevaraussuunnitelma ja sen tarkistus. Suunnittelutyön aikana oli esillä useita vaihtoehtoja. Kiinteä osa suunnittelua oli selvitysten ja vaikutusarvioiden laatiminen.

Kun kaupunginvaltuuston hyväksymä osayleiskaava oli saanut lainvoiman, haettiin vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaisia lupia osayleiskaavan edellyttämää esirakentamista varten.

Asemakaavoituksen loppuvaiheessa käynnistettiin tiesuunnitelman laatiminen aloituskuulutuksella, laadittiin Länsiväylän tiejärjestelyille suunnitteluperusteet, alustava tiesuunnitelma sekä alustavia katusuunnitelmia selvityksineen. Tässä yhteydessä laadittiin taitorakenteiden yleissuunnitelmien luonnoksia sekä osallistuttiin kansialueen hankkeiden suunnitteluun. Tavoitteena oli varmistua asemakaavamerkintöjen riittävästä tarkkuudesta, kustannusarviosta ja muista vaikutuksista.

Kun kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt asemakaavan, jatkettiin tiesuunnitelman laatimista. Tiesuunnittelun aikana on tehty yhteistyötä Helsingin ja Espoon kaupunkien, Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston sekä useiden viranomaisten ja laiteomistajien kanssa. Koivusaaren aluerakentamisprojektin puitteissa on tehty suunnittelu yhteistyötä myös muiden tahojen kanssa, joita tiesuunnitelma ei suoraan koske, kuten esimerkiksi Länsimetro Oy ja IKEA Real Estate Oy. Yhtiöllä on ollut suunnitteluvaraus Länsiväylän päälle ja rinnalle sijoittuvalle korttelialueelle. Länsimetron suunnittelussa ja rakentamisessa on alusta lähtien varauduttu metroaseman läntisen sisäänkäynnin rakentamiseen Koivusaaren.



Suunnittelun aikana on todettu, että tiesuunnitelma on toteutettavissa asemakaavassa esitetyllä tavalla. Tiesuunnitelman kanssa samanaikaisesti laaditut katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 2.10.–1.11.2024. Tavoitteena on hyväksyä katusuunnitelmat vuoden 2024 aikana.

Tiesuunnitelman kuvaus ja tavoitteet

Länsiväylä on pääväylä Helsingin, Espoon ja läntisen Uudenmaan välillä. Väylä jakaa liikennettä kaikille kehäteille. Kehä I:n liittymä on Koivusaaren läheisyydessä. Länsiväylän itäpäässä on kantakaupungin työpaikka-alue, asuntoalueet ja Länsisatama, joka on kansainvälisen laivaliikenteen terminaali. Aikaisemmin Länsiväylä oli vilkkain Helsingin sisääntuloväylistä, mutta Keski-Uudenmaan rakentamisen myötä Tuusulanväylän liikennemäärä on kasvanut suuremmaksi. Etelä-Espoon vilkkaasta rakentamisesta huolimatta liikennemäärä ei ole kasvanut Länsiväylällä samalla tavalla, koska Länsimetro palvelee liikkumistarvetta Helsingin suunnassa. Liikennemäärä kuitenkin kasvaa koko ajan ja myös Länsisatamaa ollaan kehittämässä lähivuosina.

Länsiväylä ei ole liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen mukainen maanteiden pääväylä. Tavoitetilanteessa Länsiväylä on nykyiseen tapaan moottoritie, kaistoja on kolme molempiin suuntiin ja suunnittelu-nopeus on 80 km/h. Hanasaaren eritasoliittymä säilyy, Koivusaaren rakennetaan uusi molempien suuntien eritasoliittymä ja Katajaharjun länsisuunnan eritasoliittymä poistuu. Suurten erikoiskuljetusten reitti johdetaan Länsiväylältä Vaskilahdenkadun kautta Lauttasaarentielle. Tavoitemitat ovat 7x7 m, kun ne nykyään ovat 6x6 m. Länsiväylän yli rakennetaan kansi, jolle sijoittuu kortteleita ja Koivusaaren puistokatu. Länsiväylän alittava Telkkäkujan alikulkukäytävä uusitaan nykyiselle paikalle.

Länsiväylän tiejärjestelyiden tavoitteena on mahdollistaa Koivusaaren alueen kehittäminen maankäytön suunnitelmien mukaisesti. Tiesuunnitelman vaikutukset kohdistuvat pääosin Koivusaaren rakennettavalle uudelle maankäytölle, mutta sillä on myös välillisesti merkittäviä vaikutuksia ympäristöönsä sekä laajemmin Helsingin kaupunkirakenteen kehittämiseen kestävien kulkuyhteyksien varrella. Eritasoliittymän muutokset vaikuttavat myös läntisen Lauttasaaren nykyisiin asukkaisiin, joille muodostuu pidempiä reittejä Länsiväylälle Espoon suuntaan matkustettaessa. Kuitenkin uusi eritasoliittymä palvelee liikennettä kaikkiin suuntiin.

Hankkeen yhteydessä parannetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä Länsiväylän molemmin puolin. Hankkeeseen sisältyy myös uusi virtausaukko Länsiväylän vesistöpenkereen läpi, mikä edistää veden vaihtu-



vuotta Lehtisaarenselällä. Nykyinen Koivusaaren vesistösilta uusitaan. Meluusteitä parannetaan ja yhdessä uusien rakennusten kanssa Länsiväylän liikennemelun leviäminen vähenee merkittävästi.

Hanke vähentää liikenteen kustannuksia ja on taloudellisesti kannattava. Sen hyöty-kustannussuhde on 1,85. Laskelmassa on otettu huomioon Koivusaareen rakennettavien kortteleiden tuottama liikenne. Hyötyjen kannalta tärkein yksittäinen tekijä on lähes kokonaan käyttöä vaille jääneiden bussikaistojen avaaminen sekaliikennekaistoiksi. Suuri hyötyerä on myös parantunut meluntorjunta.

Kaavatilanne ja maankäyttö

Tiesuunnitelman selostuksessa ja lausunnossa annetuissa vastauksissa on kuvattu lainvoimaiset osayleis- ja asemakaavat. Koivusaaren asemakaavan toteuttaminen edellyttää Länsiväylän tiejärjestelyitä. Tiejärjestelyt tulisi toteuttaa heti aluksi, jotta Koivusaareen saadaan rakentamista palveleva kokoojakatu ja eritasoliittymä alueen rakentamisen alusta alkaen.

Koivusaaren kannen erityispiirteet

Länsiväylän ylittävän Koivusaaren kannen suunnitelma perustuu asemakaavan laatimisen yhteydessä laadittuun liikekorttelin viitesuunnitelmaan. Kannen suunnitelmaa on tarkennettu tie- ja katusuunnitelmien laatimisen yhteydessä. Kannen perustaminen Länsimetron huolto- ja pelastustunnelin kohdalla tarkentui. Kansi ei sijaitse varsinaisen metro-tunnelin päällä.

Tiesuunnittelun lähtökohdat on kirjattu 20.6.2020 laadittuun tiesuunnitelmavaiheen suunnitteluperusteisiin. Koivusaaren kannen osalta lähtökohdista ovat muita taitorakenteita korkeammat seuraamus- ja luotettavuusluokat. Länsiväylällä on kannen kohdalla vähintään 5,2 m korkea vapaatila. Koska Koivusaaren kannen leveys on alle 100 m, ei rakenne muodosta liikennetunnelia. Liikenteenhallinnan yleissuunnitelmaa ei ole ollut tarpeen laatia tiesuunnittelun yhteydessä, mutta on laadittu palvelutasovastaavuusarviointi, jossa on muun muassa jatkosuunnittelussa huomioon otettavat asiat. Koivusaaren kohdalla olevat nykyiset laitteet LAM-piste, tiedotusopaste varoitusmerkkeineen, tiesääasema, liikennekamera ja keskikaistapuomi tulevat uusittaviksi.

Koivusaaren kannen kohdalla varaudutaan mahdollisiin myöhempisiin laitetarpeisiin rakentamalla suojaputkia. Väyläosalla on jo nykyisellään automaattivalvonnan tarvetta. Länsiväylän alku Ruoholahden ja Kehä I välillä on henkilövahinko-onnettomuuksien tiheydellä mitattuna vaarallimpien joukossa. Nykyinen ajosuorite on noin 96 milj. ajoneuvokilometriä, mikä kasvaa Koivusaaren alueen toteuttamisen aikana noin 122



milj. ajoneuvokilometriin. Henkilövahinko-onnettomuuksien määrä on nykytilanteessa noin 3,52 onn./v ja lopputilanteessa noin 3,22 onn./v. Tiesuunnitelman alueella Koivusaaren kohdalla on tapahtunut keskimäärin 1,2 henkilövahinko-onnettomuutta vuodessa. Eritasoliittymän järjestelyiden on arvioitu parantavan liikenneturvallisuutta lievästi. Koivusaaren kannen kohdalla ei ole erityistä riskiä liikenneturvallisuuden suhteen.

Pelastuslaitoksella ei ole liikenteenhallinnan osalta vaatimuksia kannen alueella. Pelastustoiminnan kannalta tärkeintä on päästä tapahtumapaikalle mahdollisimman nopeasti. Koivusaaren kannen kohdalla Länsiväylä reunustetaan betonikaiteilla ja palonsuojalevyillä. Pesuvedet kerätään länsipuolelle pesuvesialtaaseen.

Kiinteistöt ja tieoikeus

Kantatie 51:n nykyinen maantiealue on rakennettu noin 1935 ja sen tieoikeus on rekisteröity 20.5.1940. Maantiealue on lain mukaan siirtynyt Helsingin kaupungin omistukseen nykyisen ensimmäisen asemakaavan saadessa lainvoiman 22.5.2023.

Helsingin kaupunki luovuttaa omistamansa asemakaavan mukaisen liikennealueen (LT) tieoikeuden korvauksetta Suomen valtiolle.

Helsingin kaupunki pyytää Suomen valtiota lakkauttamaan tarpeettomiksi käyvät maantiealueen tieoikeudet asemakaavan LT-alueen ulkopuolella, jotta asemakaava voidaan siltä osin toteuttaa. Nämä pienialaiset alueet on asemakaavassa pääosin osoitettu katualueeksi, pieneltä osin liike- ja toimistotontiksi kortteleissa 31164 ja 31165. Uudet korttelit ylittävät osin liikennealueen, mutta tältä osin tieoikeuden poistaminen ei luonnollisesti ole tarpeen.

Toteutusvalmius ja kustannukset

Koivusaaren oikeusvaikutteinen asemakaava on saanut lain voiman. Laadittu tiesuunnitelma ja katusuunnitelmat ovat asemakaavan mukaiset. Niistä ei ole vielä hyväksymispäätöstä. Tiesuunnitelman osalta päätöksen tekee Liikenne- ja viestintävirasto ja katusuunnitelmien osalta kaupunkiympäristölautakunta.

Asemakaavan tullessa voimaan ovat kaavan mukaiset liikennealueet, katualueet ja muut yleiset alueet siirtyneet kaupungin omistukseen. Alueet olivat lähes kokonaan kaupungin omistuksessa myös aikaisemmin.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaisia lupia, jotka ovat vesitalouslupa ja ympäristölupa. Lupaha-



kemukset on tehty 2018 ja aluehallintovirasto on tehnyt niistä päätökset. Päätöksistä on valitettu hallinto-oikeuteen, joka on käsitellyt osan valituksista ja palauttanut vuonna 2024 lupa-asian käsittelyn aluehallintovirastoon. Hallinto-oikeus katsoo, että alueen toteuttamisen vaikutusten arviointi olisi tullut tehdä myös ympäristövaikutusten arviointimenetelyssä sen lisäksi, että vaikutusten arviointi on tehty maankäytön suunnittelun ja lupahakemuksen laatimisen yhteydessä. Lupapäätöksissä oli myös määräyksiä, joilla alueen toteuttamisen vaikutuksia ohjataan. Kaupunki on tehnyt valituslupahakemuksen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Länsiväylän tiejärjestelyiden ja Koivusaaren katujen rakentaminen edellyttää voimassa olevaa vesitalouslupaa.

Helsingin kaupunki on varautunut taloussuunnittelussa Koivusaaren alueen rakentamiseen ja Länsiväylän tiejärjestelyiden toteuttamiseen yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen ja Väyläviraston kanssa. Koivusaaren eritasoliittymä sisältyy Helsingin seudun kuntien ja valtion väliin MAL-sopimukseen 2024-2035. Sopimuksessa valtion rahoitusta hankkeelle on varattu enintään 14,3 miljoonaa euroa ja lopusta vastaa Helsingin kaupunki. Sopimuksen mukaan, mikäli hanke ei ole toteutusvalmiudessa maaliskuun 2026 loppuun mennessä, kohdistetaan rahoitus toiseen MAL-sopimuksen kohteeseen (metro- ja juna-asemien peruskorjaus ja parantaminen).

Länsiväylän tiejärjestelyiden ja Koivusaaren aloitusvaiheen katujen kustannusarvio on 52 milj. euroa (alv 0 %). Summaan sisältyy Koivusaaren kannen infrakansi ja useita muita siltoja sekä tukimuureja. Länsiväylän järjestelyiden kustannusarvio on 23 milj. euroa. Näiden lisäksi tulee alusta alkaen tehdä esirakentamista yleisillä alueilla ja tonteilla. Esirakentaminen on pääasiassa ruoppausta vesialueella sekä täyttööä vesi- ja maa-alueilla.

Koivusaaren maa-alueella voidaan vähäisessä määrin tehdä aluerakentamista valmistelevia maanrakennus- ja purkutöitä ennen vesitalousluvan tuleamista voimaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka-Pekka Tarkkala, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37302
jukka.tarkkala(a)hel.fi
Maria Ruuska, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37559
maria.ruuska(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Lausuntopyyntö Länsiväylän tiesuunnitelmasta
- 2 Tiesuunnitelman suunnitelmakartta
- 3 Tiesuunnitelman suunnitelmaselostuksen tiivistelmä
- 4 Tiesuunnitelman hyväksymisehdotus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2024 § 683



15

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2025

HEL 2024-015033 T 10 01 01 02

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin kaupunginosissa 14. (Taka-Töölö), 15. (Meilahti), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermanninmäki), 22. (Vallila), 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 38. (Malmi), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä), 46. (Pitäjänmäki), 47. (Mellunkylä) ja 49. (Laajasalo) sijaitsevien, liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään alla 1 kohdassa olevan luettelon mukaisesti pitäen perusteena kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä noudattaen jäljempänä mainittuja periaatteita:

1

Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/ k-m ²
14. Töölö, Taka-Töölö	Kerrostalotontit	1080
15. Meilahti, Meilahti (etelä)	Pientalotontit	1650*
16. Ruskeasuo, Vanha Ruskeasuo	Kerrostalotontit	870
21. Hermanninmäki, Hermanninmäki	Kerrostalotontit	720
22. Vallila	Kerrostalotontit	720
23. Toukola	Kerrostalotontit	600
24. Kumpula	Kerrostalotontit	600
26. Koskela	Kerrostalotontit	468
28. Oulunkylä, Patola	Kerrostalotontit	570
28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalotontit	510
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Kerrostalotontit	510
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Pientalotontit	630
29. Haaga, Etelä-Haaga	Kerrostalotontit	660
29. Haaga, Kivihaka	Kerrostalotontit	510
30. Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi	Kerrostalotontit	1080
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Kerrostalotontit	600
33. Kaarela, Kannelmäki	Kerrostalotontit	405
38. Malmi, Pihlajämäki	Kerrostalotontit	345
38. Malmi, Ala-Malmi	Rivitalotontit	450
38. Malmi, Ylä-Malmi	Kerrostalotontit	405



39. Tapaninkylä, Tapaninvainio	Omakotitalotontit	600
43. Herttoniemi, Roihuvuori	Kerrostalotontit	420
45. Vartiokylä, Myllypuro	Kerrostalotontit	390
45. Vartiokylä, Myllypuro	Rivitalotontit	450
45. Vartiokylä, Puotinharju	Kerrostalotontit	360
45. Vartiokylä, Puotinharju	Rivitalotontit	360
45. Vartiokylä, Puotila	Kerrostalotontit	420
46. Pitäjänmäki, Reimarla	Kerrostalotontit	450
47. Mellunkylä, Kontula	Kerrostalotontit	345
47. Mellunkylä, Kontula	Rivitalotontit	360
49. Laajasalo, Yliskylä	Kerrostalotontit	480
49. Laajasalo, Yliskylä	Rivitalotontit	690
49. Laajasalo, Tullisaari	Kerrostalotontit	480

*Lisäksi Etelä-Meilahdessa rannan välittömässä läheisyydessä sijaitseville tonteille määrätään 25 % korotus mainittuun periaatteeseen sekä omarantaisille tonteille 50 % korotus mainittuun periaatteeseen.

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrityksessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä liitteestä 3 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3

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

4

Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, joissa 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.

5

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

6

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

7

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

8

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.

9

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

Esittelijän perustelut

Yleistä päättyvistä maanvuokrasopimuksista

Helsingissä päättyi vuosina 2023–2024 yhteensä noin 60 asuntotontin maanvuokrasopimusta ja vuosina 2020–2021 noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta.

Vuonna 2025 päättyy yhteensä noin 250 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Taka-Töölön (1 kpl), Meilahden (16 kpl), Ruskeasuon (6 kpl), Hermannin (1 kpl), Vallilan (5 kpl), Toukolan (2 kpl), Kumpulän (1 kpl), Oulunkylän (46 kpl), Haagan (10 kpl), Munkkiniemen (3 kpl), Kaarelan (1 kpl), Malmin (34 kpl), Tapaninkylän (2 kpl), Herttoniemen (3 kpl), Vartiokylän (65 kpl), Pitäjän-



mäen (5 kpl), Mellunkylän (24 kpl) ja Laajasalon (11 kpl) kaupunginosissa.

Suurin osa uusittavista maanvuokrasopimuksista on kerrostalotonttien sopimuksia. Lisäksi maanvuokrasopimuksia tulee uusittaviksi omakotitalo- ja paritalotonteilla. Luettelo tonteista on liitteenä 1, josta ilmenee lisäksi tonttien perustiedot.

Vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuonna 2025 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa vuoden 2022 lopussa, jolloin vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusten uusimisen vaikutuksesta tontin vuokran suuruuteen.

Kesällä 2023 vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin arvio rakennusoikeuden yksikköhinnasta alueittain sekä arvio uuden vuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokran määräytymisperusteista, menettelystä sopimuksia uusittaessa ja sopimusehdoista.

Kesällä/syksyllä 2024 vuokralaisille lähetettiin kolmas kirje, jossa esitettiin arvio uudesta maanvuokrasta sekä selvitys maanvuokran perusteista/perusteena olevasta kerrosalasta. Lisäksi vuokralaisille varattiin tilaisuus esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin yhteensä 18 tontin vuokralaiselta. Suurin osa mielipiteistä tuli Vähä-Meilahden alueelta ja kaikki mielipiteet ovat esityksen oheismateriaalina. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt ja niihin annetut vastaukset on käyty läpi liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa.

Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti 18.9.2024 Teams-verkkotilaisuutena ja 25.9.2024 lähitilaisuutena kaupunkiympäristön talolla saman sisältöiset yleiset asukastilaisuudet, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin olivat vastaamassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijat. Lisäksi asukastilaisuuksissa kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista tiedotettiin



vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla. Asukastilaisuuksissa nousseita kysymyksiä ja mielipiteitä on käsitelty liitteenä 2 olevassa perustelumuis-tiossa.

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 asian valmistelija on vielä yhteydessä vuokralaisiin.

Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrausperiaatteet. Tonttikohtaiset seikat sekä niiden vaikutus vuokrahintaan yksittäisen tontin kohdalla tutkitaan ja päätetään viranhaltijan erillisellä päätöksellä. Tavoitteena on, että päätökset tehdään vuoden 2025 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokraajan päättymistä.

Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt 10.10.2018 (§ 285) hyväksymässään ponnassa, vahvistaessaan vuonna 2020–2021 päättyneiden maanvuokrasopimusten vuokrauserusteita, että selvitetään mahdollisuutta tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määräytymisperusteista. Vaikutustenarvioinnin tuli kattaa tontinvuokrien vaikutukset sekä asuntojen vuokriin, asumisen hintaan että alueiden väliin ja sisäiseen eriytymiseen. Kaupunginhallitus on 27.6.2022 (§ 525) merkinnyt tiedoksi selvityksen kyseisen toivomusponnen takia tehdyistä toimenpiteistä. Kyseinen selvitys on valmistunut syksyllä 2024 ja sen pohjalta voidaan muun muassa todeta, etteivät vuokrantonteilla asuvat omistusasujat eroa sosioekonomiselta asemaltaan omistustonteilla asuvista omistusasujista. Tonttinvuokrien korotukset eivät ole vaikuttaneet systemaattisesti kohderyhmän muuttajien siirtymiseen vuokra-asujiksi tai aiheuttaneet muuttoa matalamman tulotason naapurustoihin.

Vuonna 2020 päättynyt uusittava maanvuokrasopimus

Asunto Oy Avatronialle on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungin omistama tontti ajalla 1.6.1985-1.1.2020. Tontin maanvuokrasopimus nro 13250 on päättynyt 1.1.2020 ja tällä hetkellä tontilla ei ole voimassa olevaa maanvuokrasopimusta. Tontille ei myöskään ole vahvistettu vuokrausperiaatteita. Maanvuokrasopimus olisi tullut uusia 2.1.2020



lukien. Tarkoitus on, että tontille tehdään uusi maanvuokrasopimus takautuvasti.

Kaupunginvaltuusto päätti 10.10.2018 (285 §) vahvistaa 2020–2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimuksia koskevat vuokrausperiaatteet. Tontin 26980/1 vuokrausperiaatteet olisi tullut vahvistaa tässä yhteydessä.

Nyt esitetään, että ko. tontille vahvistetaan vuokrausperiaatteet vastaavan suuruisena, kuin ne vahvistettiin muille vastaaville tonteille tuona ajankohtana. Koskelassa (26. kaupunginosa) sijaitsevien kerrostalotonttien vuokrausperiaatehinnaksi vahvistettiin tuolloin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa. Kun vuosina 2020 ja 2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittiin, käytettiin vuokrauksessa elinkustannusindeksin pistelukua 8/2018, joka oli 1951. Tontille esitetään vahvistettavaksi vuokraushinnaksi siten 468 euroa/kerrosneliömetri (24 euroa (ind. 100) x 1951 / 100). Asuin- ja liiketilan osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat yleiset periaatteet

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 kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdollisia tonttikohtaisia erityisehtoja (esimerkiksi vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50–60 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 ovat jääneet monilta osin hyvin alhaisiksi. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.



Jotta uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra ei muodostuisi nykyisten vuokralaisten kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan noudattanut niin sanottua siirtymäaika-menettelyä, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain vasta useamman vuoden kuluessa.

Maanvuokran laskeminen

Asuntotontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ($k\text{-m}^2$) \times rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/ $k\text{-m}^2$) \times elinkustannusindeksi (vuokraushetken pisteluku) \times 0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokranmääritys on pääpiirteissään samanaikaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrausperusteet

Yleistä

Vuonna 2025 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi-
misen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella jonkin liitteen 1 mukaisen tontin maanvuokrasopimusta ei tulisi uusaa. Näin ollen kaikille näille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrausperusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

Nyt esitettävät vuokrausperiaatteet ovat kaupunginhallituksen maapoliittisia linjauksia koskevan 1.4.2019 (§ 220) päätöksen mukaiset.

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 (§ 22) päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla.

Kaupunginhallitus on 2.5.2022 (§ 339) päättänyt kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (§ 22) vahvistamien asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä periaatteita koskevasta siirtymäajoista. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan vuokra-ajan päättymisen perusteella uudistettavien asuntotonttien vuokrausten ja maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamisen yleisistä maanvuokrausperiaatteista ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen. Asiaa koskeva valmistelu on käynnissä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa ja asia tuodaan päätöksentekoon myöhemmin erikseen. Tästä syystä kaupunginvaltuuston päätöstä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrausten yleisistä periaatteista ei sovelleta nyt esitettäviin



vuokrausperiaatteisiin asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2025.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta

Valmistelun tueksi on kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla teetetty arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Arviolausunnot ovat laatineet GEM Valuation Oy (15.4.2024) ja Catella Property Oy (16.4.2024). Arviolausuntojen arviot rakennusoikeuksien käyvistä arvoista ovat samansuuntaiset, ja mikäli eroja olisi, huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä arvo.

Nyt esitettävät vuokrausperustehinnat alittavat kaikilla alueilla arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten 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. Jotta uusi vuokra olisi varmasti kohtuullinen, maanvuokra määritetään käyttäen sitä asiantuntija-arviota, jonka mukainen rakennusoikeuden markkina-arvon keskiarvo on kullakin alueella näistä kahdesta arviosta alhaisempi. Tästä alhaisemmasta arvosta tehdään noin 40 % suuruinen vähennys.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto on 1.10.1980 (asia nro 18) päättänyt asuntotonttien vuosivuokraksi 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 kaupungeissa käytetyistä alhaisimpia. Moni kaupunki käyttää 5–6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. Edellä mainitut tuottovaatimukset on hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.

Maanvuokrasopimuksille on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottotavoite on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä ajanjaksolla. Kaupungin todellinen, eli efektiivinen tuotto, jää kyseisillä tonteilla merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei tulla perimään tonttien arvioitavissa olevista todellisista käy-



vistä 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 arvonkehitys 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. Tuottotavoitetta on perusteltu laajemmin liitteenä 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, 2015, 2020–2021 ja 2023–2024.

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 teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan muun muassa, koska rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tämä voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn käytäntö on kuvattu liitteessä 4.

Ehdotettavat vuokrausperiaatteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Arviolausunnot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuonna 2025 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden yksikköhintoja.



Taulukosta ilmenee lisäksi alueille esitettävien vuokrauserusteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.

Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/ k-m ²	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa (euroa/m ² /kk)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta (euroa/m ² /kk)
14. Töölö, Taka-Töölö	Kerrostalotontit	1080	2,16	4,32
15. Meilahti, Meilahti (etelä)	Pientalotontit	1650	3,3	6,6
16. Ruskeasuo, Vanha Ruskeasuo	Kerrostalotontit	870	1,74	3,48
21. Hermanninmäki, Hermanninmäki	Kerrostalotontit	720	1,44	2,88
22. Vallila	Kerrostalotontit	720	1,44	2,88
23. Toukola	Kerrostalotontit	600	1,2	2,4
24. Kumpula	Kerrostalotontit	600	1,2	2,4
28. Oulunkylä, Patola	Kerrostalotontit	570	1,14	2,28
28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalotontit	510	0,84	1,68
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Kerrostalotontit	510	1,02	2,04
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Pientalotontit	630	1,26	2,52
29. Haaga, Etelä-Haaga	Kerrostalotontit	660	1,32	2,64
29. Haaga, Kivihaka	Kerrostalotontit	510	1,02	2,04
30. Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi	Kerrostalotontit	1080	2,16	4,32
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Kerrostalotontit	600	1,2	2,4
33. Kaarela, Kannelmäki	Kerrostalotontit	405	0,81	1,62
38. Malmi, Pihlajamäki	Kerrostalotontit	345	0,69	1,38
38. Malmi, Ala-Malmi	Rivitalotontit	450	0,9	1,8
38. Malmi, Ylä-Malmi	Kerrostalotontit	405	0,81	1,62
39. Tapaninkylä, Tapaninvainio	Pientalotontit	600	1,2	2,4
43. Herttoniemi, Roihuvuori	Kerrostalotontit	420	0,84	1,68
45. Vartiokylä, Myllypuro	Kerrostalotontit	390	0,78	1,56
45. Vartiokylä, Myllypuro	Rivitalotontit	450	0,9	1,8
45. Vartiokylä, Puotinharju	Kerrostalotontit	360	0,72	1,44
45. Vartiokylä, Puotinharju	Rivitalotontit	360	0,72	1,44
45. Vartiokylä, Puotila	Kerrostalotontit	420	0,84	1,68
46. Pitäjänmäki, Reimarla	Kerrostalotontit	450	0,9	1,8
47. Mellunkylä, Kontula	Kerrostalotontit	345	0,69	1,38
47. Mellunkylä, Kontula	Rivitalotontit	360	0,72	1,44
49. Laajasalo, Yliskylä	Kerrostalotontit	480	0,96	1,92
49. Laajasalo, Yliskylä	Rivitalotontit	690	1,38	2,76
49. Laajasalo, Tullisaari	Kerrostalotontit	480	0,96	1,92

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m²/kk) on laskettu kaavalla: (rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) x 1,2 x 4 %): 12.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010, 2015, 2020–2021 ja 2023–2024 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 yleisiä kysymyksiä ja näkökohtia ovat muun muassa:

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- sosiaaliset syyt maanvuokran kohtuullistamisen perusteena
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- hinnoittelun läpinäkyvyys
- rasitteiden vaikutus tontin maanvuokraa määritettäessä.

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

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla. Edellä esitetyin sekä perustelumuistiosta ilmenevin perustein esitetyjä vuokrausperiaatteita on pidettävä kaupungin ja vuokralaisten kannalta kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Esitetty uudelleenvuokrausmenettelyn noudattaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52916
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot



- 4 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
5 Tiivistelmä Helsingin maanvuokrasopimusten uusimisten sosioekonomisten vaikutusten selvityksestä

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
6 Asukkaiden kirjalliset mielipiteet
7 Selvitys Helsingin maanvuokrasopimusten uusimisten sosioekonomisista vaikutuksista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia



16

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavalle asuinkerrostalotontille (AK) 49291/2 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2024-008685 T 10 01 01 01

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy Helsingin kaupungin Laajasalon asemakaavaan nro 12130 sisältyvän sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan asuinkerrostalotontin (AK) 49291/2 seuraavin periaattein:

- Tontin (AK) 49291/2 myyntihinta perustuu kerrosneliömetrikohtaisiin yksikköhintoihin 1 143 euroa asuintilan osalta ja 350 euroa liike- tai muun vastaavan tilan osalta.
- Tontin (AK) 49291/2 kauppahinta saadaan kertomalla tontin toteutunut kerrosala edellä mainituilla yksikköhinnoilla. Toteutetusta kerrosalasta riippumatta kauppahinta määritellään kuitenkin aina vähintään asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden mukaan. Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että parvitalojen kerrosala luetaan mukaan kohteen asuinrakennusalaan ja mainittu kerrosala kuuluu kauppahinnan perusteena olevaan rakennusoikeuteen.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön päättämään lopullisesta myynnistä koskien tonttia (AK) 49291/2 noudattaen edellä kohdassa A mainittuja periaatteita sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämiä asun-



totonttien kiinteistökaupan ehtoja ja toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä tarkentavia kauppahinnan määräytymistä ja maksamista koskevia ehtoja.

Tiivistelmä

Laajasalon Kruunuvuorenrannan vapaarahoitteisena sääntelemättömän tuotantona toteuttava asuinkerrostalotontti (AK) 49291/2 tullaan myymään tontin varauksensaajan Bonava Suomi Oy (Y-tunnus 2726714-3) perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Helsingin Renatalle (Y-tunnus 2961262-5). Myyntiä varten tontille esitetään vahvistettavaksi myyntiperiaatteet.

Kauppahinta esitetään määräytyväksi asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhinnan 1 143 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeuden osalta yksikköhinnan 350 euroa/k-m² mukaan. Hyväksytyjen suunnitelmien ja rakennusluvan mukaan tontille (AK) 49291/2 on tarkoitus toteuttaa rakennusoikeutta yhteensä 5 450 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on yhteensä 5 348 k-m² ja liikerakennusoikeutta yhteensä 102 k-m².

Edellä mainituin perustein laskettu tontin (AK) 49291/2 kauppahinta olisi siten yhteensä kuusimiljoonaa sataneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataakuusikymmentäneljä (6 148 464) euroa (asuinrakennusoikeus 6 112 764 euroa ja liikerakennusoikeus 35 700 euroa).

Esittelijän perustelut

Taustaa ja varauspäätös

Kaupunki järjesti Kruunuvuorenrannan asunto- ja yhteispihakortteleita 49288 ja 49289 koskevan kaksivaiheisen laatu- ja hintakilpailun, jonka voittaja ratkaistiin 2019 toukokuussa. Kaksivaiheisen kilpailun voittajaksi valittiin kilpailuohjelman mukaisesti korkeimman tarjouksen tehnyt toimija.

Kilpailussa toiseksi sijoittui vain niukasti hintakilpailussa voittajalle hävinnyt Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy yhteisellä kilpailutyöllään. Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun tuomaristo yksimielisesti totesi, että kyseinen ehdotus on erittäin korkeatasoinen ja katsoi, että tontin varaamista laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi muualta voitaisiin tästä syystä pitää perusteltuna.

Kaupunginhallitus on varannut 4.6.2018 (409 §) tekemällä päätöksellään laatu- ja hintakilpailuun alkuperäisten kilpailukortteleiden 49288 ja 49289 kanssa samanaikaisesti myös kilpailukortteleiden viereisen korttelin 49291.



Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n toiseksi sijoittuneen kilpailutyön on todettu sopivan erittäin hyvin kortteliin 49291 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle, minkä vuoksi kaupunginhallitus on varannut päätöksellään 31.1.2022 (86 §) Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle asunto- ja yhteispihakorttelin 49291 sekä pysäköintikorttelin 49301 muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueen mukaisen korttelin tontille 49291/2 tulee toteuttaa vaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta).
- Tontti 49291/2 tullaan luovuttamaan myymällä. Tonttia koskevat luovutusperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin myyntiesityksen laadinnan yhteydessä.
- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueella sijaitsevien kaavaan merkittyjen rakennusalojen maantasokerrokseen Haakoninlahdenkadun varteen vähintään 200 k-m² kaavaan merkitsemätöntä liiketilaa. Vähintään osan liiketilasta tulee mahdollistaa ravintolan tai kahvilan sijoittumisen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Laajasaloon, Kruunuvuorenrannan alueelle on laadittu asemakaava nro 12130, joka on saanut lainvoiman 22.11.2013. Asemakaavan nro 12130 mukaan tontti 49291/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 1 438 m² ja rakennusoikeus on 5 100 k-m².

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.4.2023.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Asuntotontti (AK) 49291/2 vuokrattiin lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten vuoden 2023 keväällä.

Hankkeen piirustukset on hyväksytty tontit-yksikössä ja hanke on saanut rakennusluvan (lupatunnus 49-1146-24-A). Piirustusten mukaan tontille toteutetaan asuinkerrosalaa yhteensä 5 348 k-m². Lisäksi rakennetaan puolet varauspäätöksen kortteliin edellyttämästä liiketilasta (200 k-m²). Hankkeen autopaikat sijoittuvat korttelin 49291 yhteispihantontin (AH) 1 kannen alle toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Maaperä

Tontilla (AK) 49291/2 ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdis-



tettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 103 § YMK 2009-702 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti: Laajasalon öljysatama-alue, Loppuraportti, kunnostuksen II- ja III-vaihe, FCG Finnish Consulting Group Oy, 30.6.2011. Ympäristöviranomaisen on kirjeessään 1.9.2011 todennut, että puhdistus on tehty päätöksen ja ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Kauppahinnan määräytyminen

Tontti myydään markkinahintaan. Tontin (AK) 49291/2 kauppahinnan esitetään määräytyväksi asuinrakennusoikeuden osalta hankkeen (Bonna Suomi Oy) kilpailun yhteydessä kohteesta tarjoaman kerrosneliömetrikohtaisen yksikköhinnan 1 143 euroa/k-m² mukaan. Liikerakennusoikeuden osalta kerrosneliömetrikohtaiseksi yksikköhinnaksi esitetään 350 euroa/k-m².

Myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu tilaamalla kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta arviolausunnot (03/2023 ja 04/2024) asuntotontin (AK) 49291/2 eri pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien arvosta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa. Selvytyden vuoksi todetaan, että parvitiilojen kerrosala luetaan mukaan kohteen asuinrakennusalaan ja mainittu kerrosala kuuluu kauppahinnan perusteena olevaan rakennusoikeuteen. Edelleen todetaan, että kauppahinta määräytyy vähintään tontille asemakaavassa osoitetun kerrosalan mukaan. Mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, määräytyy kauppahinta toteutetun kerrosalan mukaan.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan kiinteistökaupassa määritellyn kauppahinnan perusteena ollutta kerrosalaa enemmän kerrosalaa. Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuinrakennusoikeuden yksikköhintoja.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien myyntiehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Valtiontukiarviointi

Kaupan valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjalla kiinteistön markkina-arvo. Kauppahinta on markkinaehtoinen, joten ostaja ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.



Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Tontin kauppahinta

Edellä tässä esityksessä esitetyin perustein laskettu tontin (AK) 49291/2 kauppahinta olisi yhteensä kuusimiljoonaa sataneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataakuusikymmentäneljä (6 148 464) euroa (asuinrakennusoikeus 6 112 764 euroa ja liikerakennusoikeus 35 700 euroa).

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano



10.12.2024

Asia/16

Liite 1

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia



17

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle AB Invest AS:lle Hakaniemenrannasta hotellin suunnittelua varten varatun tontin varauksen jatkamiseksi (Kallio, Silta-saari, kaavatontti 11208/1)

HEL 2024-013746 T 10 01 01 00

Hakaniemenranta 3

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle AB Invest AS:lle Hakaniemenrannasta hotellin suunnittelua koskevan varauksen jatkamisesta seuraavasti:

- varausalue on edelleen kaavatontti 11208/1 (KL-1, pinta-ala 2 829 m², rakennusoikeus 14 500 k-m², osoite Hakaniemenranta 3)
- varaus on voimassa 31.12.2028 saakka
- varaukseen lisätään uusi ehto, jonka mukaan tontista on tehtävä sitova kiinteistökaupan esisopimus 31.12.2025 mennessä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita, tai varaus raukeaa
- muilta osin jatketaan entisin varausehdoin.

(L1120-120)

Tiivistelmä

AB Invest AS:lle esitetään suunnitteluvarauksen jatkamista Hakaniemenrannan hotellihankkeen suunnittelua varten 31.12.2028 saakka. Hankkeen suunnittelu on edistynyt aikaisempien varausehtojen mukaisesti. Varauksen jatko on poikkeuksellisen pitkä siitä syystä, että hankkeen eteneminen on riippuvainen kaupungin esirakentamisaikataulusta Hakaniemenrannassa, ja tontin rakentamisen aloittaminen on mahdollista aikaisintaan vuonna 2028.

Esittelijän perustelut

Hakemus, varauspäätös ja suunniteltava hanke

Hakija pyytää, että tontin varausaikaa jatketaan 31.12.2028 saakka.

Kaupunki järjesti hotellista arkkitehtuurikilpailun, jonka voitti ehdotus Hilbert's Hotel Snöhetta. Hotelliin on suunniteltu 289 huonetta kahdeksassa kerroksessa.

Kaupunginhallitus päätti 30.5.2016 varata hakijalle kyseisen tontin hotellihankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka (tonttivaraus). Va-



rausta on jatkettu myöhemmin 31.12.2024 saakka kaupunginhallituksen elinkeinojaoston päätöksellä (10.6.2019, § 23).

Varausehdot ovat esityksen liitteenä 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varaushakemuksen kohteena olevalla tontilla on voimassa asemakaava nro 12478, joka on tullut voimaan 20.10.2020 valitusten käsittelyn jälkeen.

Asemakaavassa tontti on osoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi (KL-1).

Tontin rakennusoikeus on 14 500 k-m² ja sille voi toteuttaa 8-kerroksisen rakennuksen edellä mainitun arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotuksen mukaisesti. Hanke on kumppanuuskaavoituksena laadittu asemakaavan mukainen.

Sijaintikartta ja asemakaava ovat esityksen liitteinä 2 ja 3.

Varauksen jatkaminen

Esittelijä esittää tonttivarauksen jatkamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska hanke on viivästynyt hakijasta riippumattomista syistä, kun ensin asemakaavasta ja myöhemmin esirakentamiseen tarvittavista vesiluvista valitettiin, ja valitusten käsittely on vienyt useita vuosia. Tällä hetkellä rakentamisen aloittaminen on riippuvainen siitä, että kaupunki esirakentaa tontin ja tonttia varten tarvittavat rantarakenteet. Esirakentamisen aikataulusta johtuen hakijan on mahdollista aloittaa hotellin rakennustyöt aikaisintaan 2028, joten varausta on perusteltua jatkaa suoraan vuoden 2028 loppuun asti.

Hanke on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukainen ja toteutuessaan edistää alueen rakentumista.

Varaukseen lisätään uusi ehto kiinteistökaupan esisopimuksen solmimisesta sen varmistamiseksi, että hanke lähtee rakentumaan kaupungin esirakentaessa tontin. Varausehtoja ei ole tarpeen tässä yhteydessä muuttaa muilta osin.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittä-
minen ja tontit -palvelu
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Liite 1
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 1



18

Tontin myyminen Asunto Oy Helsingin Fillaristille ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille Pasilasta (Pasila, 17051/29)

HEL 2024-015880 T 10 01 01 01

Radiokatu 20a

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- myydä tontin (AK) 17051/29 Asunto Oy Helsingin Fillaristille (Y-tunnus 3480226-3) (määräosa 1920/3202) ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille (Y-tunnus 3481518-7) (määräosa 1282/3202) yhteensä vähintään 1 696 700 euron kauppahinnasta liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistusasuntojen ja päiväkodin rakentamista varten.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.
- että kaupunki ei vastaa mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle/ostajille saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkityy tai estyy tai mikäli tontin myyminen muutoin viivästyy tai estyy.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Pasilassa sijaitsevan AK-tontin 17051/29 myymistä Asunto Oy Helsingin Fillaristille ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille. Tontin rakentaminen käynnistyy keväällä 2025 ja tontti tulisi myydä ennen rakentamisen aloittamista. Tontti 17051/29 myydään varauspäätöksen ehtojen ja liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti. Tontista neuvoteltu markkinaehtoinen kauppahinta on yhteensä 1 696 700 euroa. Tontille toteute-



taan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja sekä päiväkotia.

Esittelijän perustelut

Tausta ja tarkoitus

Toimistorakennusten korttelialueen (KT) tontti 17051/3 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (vuokrasopimus nro 12725, vuokraustunnus L1117-14, laitostunnus 91-17-51-3-L1). Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:n omistaa JM Suomi Oy, joka on 29.10.2019 ostanut tontilla sijaitsevan rakennuksen ja vuokraoikeuden perustettavan yhtiön lukuun. Tontilla sijainnut toimistorakennus on purettu syksyllä 2024.

Kaupunginhallitus päätti 28.3.2022 (231 §) varata tontin 17051/3 alueen JM Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1974161-8) ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (Y-tunnus 3101740-3) asuntohankkeiden suunnittelua varten. Kaupunginvaltuusto päätti 13.10.2021 hyväksyä asemakaavan muutoksen nro 12617, joka on tullut voimaan 4.10.2023. Mainitulla asemakaavan muutoksella toimistorakennusten korttelialueen tontti (KT) 17051/3 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sittemmin tontin 17051/3 alueesta on muodostettu ja rekisteröity asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontit 17051/29, 17051/31, 17051/32 ja 17051/33.

Tonttien myyminen edellyttää, että voimassa olevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta (sopimusnro 12725) muutetaan muun muassa siten, että vuokra-alueita muutetaan aina samassa yhteydessä, kun kukin vuokra-alueeseen kuuluva tontti myydään. Tällöin vuokra-alueesta poistuu myyty tontti. Ensimmäisenä myytävän tontin 17051/29 kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä muutetaan kuitenkin ainoastaan vuokrasopimuksen nro 12725 mukaista vuokra-alueita siten, että vuokra-alue ei kohdistu enää tonttiin. Uudisrakennushankkeiden toteuttaminen on edellyttänyt myös tontilla 17051/3 sijainneen (ostajan omistaman) toimistorakennuksen purkamista. AK-tontit on tarkoitus myydä varauksensaajan, JM Suomi Oy:n, perustamille asunto-osakeyhtiölle. Tontin 17051/29 lähipalvelurakennusoikeus (pl) myydään JM Suomi Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille. JM Suomi Oy:n on tarkoitus myydä mainittu yhtiö Hoivatilat Oyj:lle. Lähipalvelutila toteutetaan päiväkotina ja tämän hetken tiedon mukaan Helsingin kaupunki olisi vuokraamassa päiväkotitilat.

Tontti 17051/29 esitetään myytäväksi yhdellä kauppakirjalla siten, että sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus myydään Asunto Oy Helsingin Fillaristille (osuus rakennusoikeudesta 1920/3202) ja lähipalvelurakennusoi-



keus (päiväkoti) JM Suomi Oy:n esittämälle yhteistyökumppanille Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille (osuus rakennusoikeudesta 1282/3202).

Tämä päätösesitys koskee edellä kerrotusta neljän tontin muodostamasta kokonaisuudesta (AK-tontit 17051/29, 31, 32 ja 33) ensimmäisenä rakentuvaa tonttia 17051/29. Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien 17051/31, 32 ja 33 myymisestä päätetään myöhemmin erikseen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.3.2022 (231 §) varata tontin 17051/3 alueen JM Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1974161-8) ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (Y-tunnus 3101740-3) asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varauspäätöksen ehtojen mukaan tontit tullaan luovuttamaan myymällä.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 13.10.2021 hyväksyä asemakaavan muutoksen nro 12617, joka on tullut voimaan 4.10.2023. Mainitulla asemakaavan muutoksella toimistorakennusten korttelialueen tontti (KT) 17051/3 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sitten tontin 17051/3 alueesta on muodostettu ja rekisteröity asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontit 17051/29, 17051/31, 17051/32 ja 17051/33.

Nyt myytäväksi esitettävän tontin 17051/29 asuinrakennusoikeus on 1 920 k-m² ja lähipalvelutilan (pl) rakennusoikeus vähintään 1 230 k-m², osoite Radiokatu 20a ja pinta-ala 2 031 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.12.2023.

Alueryhmä, rakennuslupa ja piirustusten tutkiminen

Tontin 17051/29 suunnitelmat on 18.11.2021 käsitelty Pasilan alueryhmän lausuntokokouksessa.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 15.10.2024 (1850 §), lupatunnus LP-091-2024-03808. Rakennusluvan mukaan tontille toteutetaan seitsemänkerroksinen kellarillinen asuinkerrostalo, paikatuhallin osa ja päiväkotit. Tontille on tarkoitus toteuttaa 34 omistusasuntoa. Päiväkoti on suunniteltu viidelle lapsiryhmälle, joissa on laskennallisesti yhteensä enintään noin 140 lasta.

Rakennuslupapiirustukset on tutkittu 20.11.2024 (asuntotontit-tiimin päällikön päätös). Asuinrakennusoikeutta on tarkoitus toteuttaa 1 912



k-m² (kaava sallii 1 920 k-m²) ja lähipalvelurakennusoikeutta 1 282 k-m² (kaava edellyttää toteuttamaan vähintään 1 230 k-m²).

Energiatehokkuus ja hiilijalanjälkilaskenta

Yleisten varausehtojen mukaan kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on ≤ 75 (kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. 8.7.2024 päivätyn energiatodistuksen mukaan hanke täyttää varauspäätöksessä edellytetyn energiatehokkuusvaatimuksen.

Varauksensaaja on toimittanut lisäksi kohdetta koskevan alustavan hiilijalanjälkilaskelman, joka on päivätty 6.8.2024.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Varauspäätöksen ehtojen mukainen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät kohteessa. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 51 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 71,5 h-m².

Autopaikat

Rakennushanke käsittää lisäksi koko korttelia palvelevan paikoitushallin eteläisen osan. Paikoitushallilla on tonttikohtaiset rakennusluvat. Asemakaavan vaatimusten mukainen autopaikkamäärä on 15. Nimeämättömyyteen perustuvan vähennyksen jälkeen autopaikkojen vähimmäismäärä on 13. Tontilla sijaitsevaan paikoitushallin osaan toteutetaan yhteensä 19 autopaikkaa.

Maaperä

Tontin pilaantuneisuutta ei ole aiemmin eikä myynnin yhteydessä tutkittu. Mikäli myytävällä tontilla (entisellä vuokra-alueella, tontti 17051/3) havaitaan maaperän pilaantumista, ostaja vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteen aikana että tämän kaupan jälkeen tapahtuneesta po. tontin maaperän pilaantumisesta. Ostaja on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan po. tontin maaperän.

Tontilla on purettu rakennus, jonka purkamisesta ja maaperässä mahdollisesti olevien jätteiden poistamisesta ostaja vastaa kustannuksellaan.

Myyjä ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolel-



le saattaa aiheutua maaperän puhdistamisesta tai maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja kauppakirja

Tonttien 17051/29, 31, 32 ja 33 alueella (entinen kiinteistö 91-17-51-3) on voimassa 15.5.1984 allekirjoitettu maanvuokrasopimus nro 12725. Tontti 17051/3 on vuokrattu Töölön Urheilutalosaatiölle Suomen Valtakunnan Urheiluliitto r.y:n toimitalon rakentamista varten ajaksi 1.5.1984-31.12.2045. Vuokraoikeus rakennuksineen on 19.1.1994 siirtynyt Pasilan Toimitalo Oy:lle. Vuokraajan nimi Pasilan Toimitalo Oy on muuttunut 30.10.1998 Kiinteistö Oy Pasilan Toimitaloksi. Toiminimi on muuttunut 8.10.2001 Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:ksi (Y-tunnus 3101740-3). JM Suomi Oy on 29.10.2019 ostanut perustettavan yhtiön lukuun Kiinteistö Oy Radiokatu 20:n rakennuksen ja vuokraoikeuden.

Maanvuokrasopimusta nro 12725 muutetaan siten, että vuokra-alueesta poistuu tonttia 17051/29 vastaava alue. Sopimusmuutoksesta valmistellaan nyt esitettävän myyntipäätöksen jälkeen toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätös, jolla ko. maanvuokrasopimusta muutetaan muun muassa vuokra-alueen osalta. Sopimusmuutos allekirjoitetaan samassa yhteydessä tontin 17051/29 kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 28.2.2025. Tontti 17051/29 esitetään myytäväksi yhdellä kauppakirjalla siten, että asuinrakennusoikeus myydään Asunto Oy Helsingin Fillaristille (määräosa 1920/3202) ja lähipalvelurakennusoikeus (päiväkoti) JM Suomi Oy:n omistamalle Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille (määräosa 1282/3202). JM Suomi Oy:n on tarkoitus myydä Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkotia Hoivatilat Oyj:lle (Y-tunnus 2241238-0).

Tontin hinta

Aikaisemmin voimassa olleen asemaakaavan mukaan tontti 17051/3 oli kaavoitettu toimitilatarkoitukseen (KT) ja tonttiin kohdistuu pitkäaikainen 31.12.2045 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus. Sopimuksen mukainen vuosivuokra on noin 270 000 euroa (435 €/k-m²) ja vuokrasopimuskassavirran diskontattu nykyarvo on noin 3,5 M€ (282 €/k-m²), kun tuottovaatimuksena käytetään 5 %:a ja diskonttaus korkona 7 %:a johtuen 2 %:n inflaatio-oletuksesta.

Asemakaavamuutoksella nro 12617 toimitilatontti on muutettu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi AK. Jotta kortteli saadaan otettua asuin-kerrostalokäyttöön, tulee voimassa oleva maanvuokrasopimus neuvo-



tella päättymään noin 20 vuotta etuajassa. Tämän takia tontin markkina-arvossa otetaan huomioon rahan aika-arvo eli se, että ilman maanvuokrasopimuksen ennenaikaisista päättämistä asuin- ja liikerakennusoikeudesta tulot saataisiin vasta 20 vuoden päästä.

Asuinkerrostalorakennusoikeuden kauppahinnan perusteeksi esitetään arvioitua markkina-arvoa 1 100 €/k-m² ja liikerakennusoikeuden perusteeksi arvioitua markkina-arvoa 400 €/k-m².

Myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu tilaamalla kahdelta ulkopuoliselta arvioitsijalta arviolausunnot tontin eri pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien arvosta ja myös maanvuokrasopimuksen ennenaikaisen päättämisen vaikutuksesta markkina-arvoon.

Asuinkerrostalorakennusoikeuden diskontattu arvo, kun tuottovaatimuksena on käytetty 5 % ja diskonttaus korkona 7 %, on keskimäärin noin 8,5 miljoonaa euroa ja, kun siihen lisätään maanvuokrasopimuksen diskontattu nykyarvo noin 3,5 miljoonaa euroa, niin korttelin nykyarvo on 12 miljoonaa euroa (noin 630 €/k-m²), joka on eriteltynä asuinrakennusoikeuteen noin 650 €/k-m² ja liikerakennusoikeuteen 350 €/k-m². Edellä mainittu rakennusoikeuden hinnoittelutapa on perusteltua sekä hankkeen että kaupungin kannalta. Kaupungin kannalta on kannattavaa saada neuvoteltua vuoden 2045 loppuun saakka voimassa oleva maanvuokrasopimus päättymään ennenaikaisesti täydennysrakentamisen ja asuntotuotantotavoitteiden edistämiseksi. Hanke on tullut vireille ennen MAPO2-linajusten hyväksymistä, mutta käytäntö mukaillee soveltuvien osin MAPO2-periaatetta, jossa kaupunki edistää kaupungin vuokraamaan tontin kehittämistä yhteistyössä kehittäjän kanssa siten, että vuokraoikeuden ja sen mahdollisten rakennusten hankinnan sijaan hankkeessa edetään kehittäjän kanssa tehtävällä varausyhteistyöllä.

Tontin 17051/29 kauppahinta on yhteensä 1 696 700 euroa. Kauppahinta on tontille toteutettavan asuinrakennusoikeuden osalta 1 248 000 euroa (perustuu 650 euroa/k-m² yksikköhintaan ja 1 920 k-m² asuinrakennusoikeuteen). Kauppahinta on tontille toteutettavan lähipalvelutilan rakennusoikeuden (päiväkoti) osalta 448 700 euroa (perustuu 350 euroa/k-m² yksikköhintaan ja 1 282 k-m² rakennusoikeuteen).

Kauppahinnan määräytymisen perusteena on tontin suunniteltu rakentamisen määrä, joka perustuu rakennuslupa- ja ostajan antamaan selvitykseen rakennusoikeuden käytöstä. Saadun selvityksen mukaan asuinrakennusoikeutta toteutetaan 1 912 k-m² ja lähipalvelutilaa 1 282 k-m². Kauppahintaa peritään aina vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan, mutta jos rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylitysten osalta.



Valtiontukiarviointi

Valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjalla kiinteistöjen markkina-arvojen markkinaperusteisuus. Kauppahinnat ovat markkinaehtoiset, joten ostajat (Asunto Oy Helsingin Fillaristi ja Kiinteistö Oy Radiokadun päiväkot) eivät saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Toimivalta

Kaupunginhallituksen toimivaltarajojen määrittämisestä koskevan päätöksen 18.9.2017 (865 §) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää muun muassa kiinteistöjen myymisestä sopimuksen kokonaisuuden ollessa enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Esitysteksti



10.12.2024

Asia/18

KYMP/maaomaisuus/kaupat Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Esitysteksti



19

Kallion eräitä puisto-, rautatie- ja katualueita koskevan (Linnunlaulun alue) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12953)

HEL 2024-015258 T 10 03 05

Hankenumero 2822_9

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) ns. Linnunlaulun aluetta koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta rakennuskielto kartasta nro 12953 (liite nro 1). Rakennuskielto on voimassa 15.1.2027 asti.

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

Esittelijän perustelut

Taustaa

Rakennuskielto alueelle on asetettu 15.1.1997. Rakennuskieltoalue on supistunut alun perin asetetusta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 24.1.2023 § 32 pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) puisto-, rautatie- ja katualueita koskevaa rakennuskieltoa kahdella vuodella 15.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12831, päivätty 24.1.2023).

Rakennuskieltoalue ei ole muuttunut edellisestä päätöksestä.

Linnunlaulu ja sen vesialue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto RKY-luettelo 2009, Eläintarhan huvilat ja yleishyödylliset laitokset).

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on virkistys- ja viheraluetta. Yleiskaavan kulttuuriympäristöt teemakartalla alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Linnunlaulun huviloiden kohdalla radan itäpuolella ja osin rautatiealueella on voimassa asemakaava nro 5958 vuodelta 1969. Radan länsipuolella ja osin rautatiealueella on voimassa asemakaava nro 447 vuodelta 1906. Lisäksi rata-alueen osissa on voimassa asemakaavat nro



463 (vuodelta 1875), 475 (vuodelta 1892) ja 2310 (vuodelta 1943).
Voimassa olevissa kaavoissa ei ole suojelumääräyksiä.

Rata-alue on valtion omistamaa aluetta. Radan länsipuolen puistoalue on valtion omistamaa aluetta, joka on kaupungin hallinnassa. Huvilat ovat yksityisessä omistuksessa ja kaupunki on tehnyt maanvuokrasopimukset huviloiden omistajien kanssa. Linnunlaulun kaakkoisosassa oleva huvila nro 14 on kaupungin omistama.

Asemakaavan muutostyö on vireillä. Linnunlaulun alueen ympäristöhistoriallinen selvitys asemakaavatyön pohjaksi valmistui vuonna 2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.-24.6.2024. Tavoitteena on saada tarkistettu asemakaavaehdotus lautakuntakäsittelyyn vuonna 2026.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata Linnunlaulun alueen puistoalueiden ja huviloiden säilyttäminen ja varustaminen asianmukaisin suojelumerkinnöin. Rakennuskiellolla estetään toimenpiteet, jotka voisivat vaikeuttaa tai estää alueen kaavoitusta ja kaavan toteuttamista.

Rakennuskiellon pidentäminen

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

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 10.12.2024 päivätyn rakennuskielto kartan nro 12953.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon määräämisestä alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, ja kiellon voimassaolon pidentämisestä.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 09 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi



Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12953/10.12.2024

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Asianosaisest

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen

Liite 1

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen

Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto



20

Hintakilpailun järjestäminen Alppiharjun Hangonkadun kuntoutuskeskuksen korttelin kehittämiseksi ja myymiseksi (Alppiharju, tontti 12382/7)

HEL 2024-015897 T 10 01 01 00

Hangonkatu 4 / Viipurinkatu 17 / Tammisaarenkatu 3 / Loviisankatu 4

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kaupungin 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin 382 tonttia 7 sekä tämän lounaispuolella sijaitsevaa tontin osaa koskevan liitteenä 1 olevan hakuohjeen (kilpailuohjelman) ”Helsingin Alppiharjun Hangonkadun korttelin hintakilpailu” ja järjestää mainittua korttelia koskevan hintakilpailun.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja kilpailun järjestämisen.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämään hakuohjeen tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten ja kilpailuehdotusten jättämislle varattua aikaa.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Hangonkadun entisen kuntoutuskeskuksen kolmelle rakennukselle haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on osaaminen sekä taloudelliset edellytykset kunnostaa ja kehittää rakennukset näiden suojeluarvojen lähtökohdista käsin ja joka osallistuu koko korttelin kumppanuuskaavoitukseen yhteistyössä kaupungin kanssa. Korttelin kehittämiseen sisältyy uudisrakennus, jolle haetaan suunnitteluratkaisu arkkitehtuurikutsukilpailun kautta.

Kilpailun tavoitteena on löytää korkealaatuinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa rakennukset palautetaan asuinkäyttöön ja Viipurinkadun varteen nykyisen tontin osan alueelle suunnitellaan ja toteutetaan laadukasta täydennysrakentamista asumiseen. Kilpailu ratkaistaan tarjotun rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Rakennuksille on asetettu kiinteä hinta 2,25 miljoonaa euroa.

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.



Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohtia

Hangonkadulla korttelissa sijaitsevat suojellut, alun perin tuberkuloosia sairastaneiden työläisten asunnoiksi rakennetut ja viime vuosina kaupungin kuntoutuskeskuksen käytössä olleet rakennukset eivät enää palvele sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tarpeita ja ovat korjauksen tarpeessa. Rakennukset on tarkoitettu palauttaa peruskorjauksen yhteydessä asumiskäyttöön, ja samalla pyritään eheyttämään rakennusten arvokasta pihapiiriä. Rakennukset tullaan suojelemaan myös uudessa asemakaavassa, eikä niihin tule tehdä rakennusten arvoa tai ominaispiirteitä heikentäviä muutoksia.

Kilpailun tavoitteena on löytää korkealaatuinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa kortteliin sijoitetaan täydennysrakentamista ja rakennukset palautetaan asuinkäyttöön. Kilpailu ratkaistaan tarjotun hinnan perusteella.

Kilpailualueelle Viipurinkadun puolelle korttelia on tarkoitettu suunnitella ja toteuttaa täydennysrakentamista asumiseen. Rakennus tulee sovitaa ympäröivään kaupunkiympäristöön. Rakennuksen maantasokerroksen tulee Viipurinkadun puolella luoda avointa, aktiivista ja urbaania katu ympäristöä, ja liiketilan lisäksi katutasoon kerrokseen soveltuvia toimintoja ovat esimerkiksi toimistot sekä asukkaiden yhteistilat.

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään kilpailualueen uudiskohteesta arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan mainittujen tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Uudisrakennuksen laajuus (asuminen) tulee alustavan arvion mukaan olemaan noin 2 300—3 200 k-m² ja tämän kerroskorkeus 3-6 kerrosta. Lisäksi liiketilaa tulee toteuttaa vähintään 200 k-m². Hankkeen lopullinen laajuus riippuu pysäköintiratkaisusta ja ratkeaa arkkitehtuurikutsukilpailun myötä.

Kilpailualueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä. Hangonkadun kuntoutuskeskuksen toiminta on päätynyt ja rakennukset ovat olleet tyhjiillään useita vuosia, ne ovat mittavan peruskorjauksen tarpeessa eikä rakennuksille ole kaupungin omaa käyttötarvetta.



Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on tontti 12382/7, tämän lounaispuolella, Viipurinkadun varrella sijaitseva tontin osa (n. 1 275 m²:n suuruinen osa kiinteistöä 91-432-1-26) sekä rakennukset A, B ja C.

Kilpailun ratkaisun yhteydessä rakennukset on tarkoitus myydä ja tontti vuokrata ensi vaiheessa kilpailun voittajalle. Samanaikaisesti päätöksentekoon tuodaan esisopimus, jolla kilpailun voittaja sitoutuu kilpailualueen vastaisuudessa muodostettavan tontin (tonttien) pitkäaikaiseen maanvuokraukseen (osto-oikeudella). Arkkitehtuurikutsukilpailun ja asemakaavamuutoksen jälkeen kilpailualueen tontti (tai tontit) vuokrataan pitkäaikaisesti. Osto-oikeuden saa käyttää aikaisintaan sitten kun olemassa olevat rakennukset ja kilpailualueen asemakaavamuutos on lainvoimainen.

Hintakilpailun järjestäminen ja haku aika

Hintakilpailua varten on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun, asemakaavoituksen ja liikennesuunnittelun yhteistyönä liitteenä 1 oleva ehdotus hakuohjeeksi: "Helsingin Alppiharjun Hangonkadun korttelin hintakilpailu".

Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja kilpailun järjestämisen. Kilpailun haku aika päättyy tämän hetken aikataulun mukaan 21.3.2025.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajan valinnasta, rakennusten myynnistä, tontin vuokraamisesta sekä esittää maanvuokrauksen esisopimuksen tekemistä (osto-oikeudella) korkeinta asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa tarjonneelle arviolta syksyllä 2025 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tonttien vuokraamisen ja että tarjoaja (vuokraaja) noudattaa tonttien varausehtoina maanvuokrauksen esisopimuksen ehtoja.

Kilpailun ratkaiseminen

Tarjouskilpailun ratkaisuperuste on asuintilojen rakennusoikeuden kiinteää yksikköhinta (euroa/k-m²), joka muodostuu säilytettävien rakennusten ja uudiskohteen rakennusoikeuksien keskiarvosta.

Kolmen suojellun rakennuksen osalta tarjouspyynnön mukainen kiinteä hintapyyntö on 2 250 000 euroa. Hinta on määritetty puolueettoman arvioijan avulla.

Tontin (tai tonttien) lopullinen hinta tulee määräytymään arkkitehtuurikutsukilpailun ratkaisuna muodostuvan suunnitteluratkaisun ja sen kerosalan perusteella.



Rakennusten myynti ja tontin vuokraaminen

Hintakilpailun ratkaisemisen yhteydessä kaupunkiympäristölautakunnan on tarkoitus päättää kilpailuohjelmassa tarkemmin määritellyin tavoin rakennusten myynnistä, nykyisen lainvoimaisen asemakaavan mukaisen tontin 12382/7 vuokraamisesta sekä tulevan asemakaavamuutoksen perusteella vastaisuudessa muodostettavaa tonttia (tai tontteja) koskevan maanvuokrauksen esisopimuksen (osto-oikeudella) hyväksymisestä.

Kaupunki myy hintakilpailun perusteella kilpailun voittajalle kolme suojeltua rakennusta. Rakennukset myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin ne kaupantekohetkellä ovat. Rakennusten myynnistä kaupungin osalta päättää toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.

Kehittämisen ensivaiheessa nykyisen lainvoimaisen asemakaavan mukainen tontti 12382/7 vuokrataan alkuvuosialennuksin. Alkuvuosialennuksen perusteena on se, että tontilla sijaitsee suojeltuja rakennuksia, jotka edellyttävät peruskorjausta sekä poikkeamismenettelyä ja/tai asemakaavamuutosta. Tämä vuokraus päättyy sitten kun kilpailualueen asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja uudiskohteelle on myönnetty rakennuslupa.

Rakennuksen kauppahinta on suoritettava ja rakennusten kauppakirja, ensi vaiheen maanvuokrasopimus tontin 12382/7 osalta sekä esisopimus vastaisuudessa muodostettavan tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on ne hyväksynyt, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

Kilpailun voittajalla on mahdollisuus edistää suojeltujen rakennusten asuinkäyttöön palauttamista poikkeamismenettelyllä asemakaavasta jo ennen arkkitehtuurikutsukilpailua tai asemakaavan muutosta tai näiden rinnalla.

Ostajalla on oikeus purkaa rakennusten kauppaa, mikäli rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämä poikkeamismenettely tai asemakaavamuutos eivät tulisi lainvoimaisiksi.

Kilpailun voittaja allekirjoittaa esisopimuksen kilpailualueen vastaisuudessa muodostettavan tontin (tai tonttien) pitkäaikaisesta vuokraamisesta (osto-oikeudella). Tässä tarkoitetaan asemakaavamuutoksen myötä muodostettavia tonttia/tontteja, joiden asemakaavan mukainen käyttötarkoitus tulee olemaan asuminen. Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille vakuuden esisopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamiseksi.



Kilpailualueen asumiseen osoitettu, tulevaa asemakaavaratkaisua noudatteleva tontti (tai tontit) vuokrataan pitkäaikaisesti (osto-oikeudella) aikaisintaan sitten, kun asemakaavamuutos on lainvoimainen. Maanvuokrasopimus tehdään kaupungin tavanomaisia ehtoja noudattaen ottaen lisäksi huomioon hankkeen toteuttamisen varmistamiseen liittyvät ehdot sekä alue- ja tonttikohtaiset lisäehdot. Tämä maanvuokrasopimus korvaa aiemman, nykyistä tonttia 12382/7 koskevan ensivaiheen vuokrauksen.

Osto-oikeuden saa käyttää ja tontti tai tontit voidaan myydä, kun kilpailualueen asemakaavamuutos on lainvoimainen ja peruskorjauksen vaatimat toimenpiteet rakennuksissa A, B ja C on suoritettu ja tilat käytöön otettu.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi
Santeri Nuotio, arkkitehti, puhelin: 09 310 76696
santeri.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Kilpailualueen raja
- 3 Rakennushistoriallinen selvitys
- 4 Uudisrakennuksen massoittelututkielmat ja alustava kaavaluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kympp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Rakennukset ja yleiset alueet
Kaupunginkanslia



21

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien raitio-
tielinjan 13 pysäkin lisäämistä Vallilanlaaksoon**

HEL 2024-012639 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Aloitteessa esitetään, että selvitetäisiin kustannukset ja mahdollisuudet lisätä raitiolinjan 13 reitille pysäkki Nylanderinpuiston ja Velodromin väliselle osuudelle. Aloitteen mukaan raitiovaunupysäkin lisääminen tälle välille lisäisi raitiolinjan houkuttelevuutta, käyttöastetta ja saavutettavuutta.

Pysäkin lisäämistä Vallilanlaakson puistoalueelle on valtuustoaloitteen vuoksi selvitetty eikä sitä pidetä nykyisten tietojen perusteella tarkoituksenmukaisena. Pysäkin myötä raitiolinjan 13 palvelun piiriin tulevien nykyisten asukkaiden määrä olisi hyvin pieni (runsaat 400) verrattuna koko linjan pysäkkien palvelualueella nykytilanteessa asuviin (yli 23 000). Matkustajapotentiali nykyisten pysäkkien vaikutusalueella kasvaa entisestään tulevina vuosina, kun asuntorakentaminen Sompasaaressa, Hermanninrannassa ja Kyläsaareissa etenee. Uusi pysäkki ei myöskään toisi linjan piiriin juurikaan työpaikkoja tai sellaisia merkittäviä käyntikohteita, jotka eivät ole houkuttelevan kävelyetäisyyden päässä muilta raitiolinjan 13 pysäkeiltä.

Saavutettavuuden paranemisesta saatavat hyödyt ovat vähäisiä, kun niitä verrataan matka-ajan pidentymisen ja ajoajan hajonnan kasvun aiheuttamiin haittoihin muille matkustajille ja linjan operointiin. Uudelta pysäkiltä tehtäisiin arkipäivisin arviolta vain noin 100 nousua. Matka-ajan pidentyminen vastaavasti vähentäisi raitiolinjalla 13 Vallilanlaakson läpi arkipäivisin kulkevien matkustajien määrää noin tuhannella. Uusi pysäkki vaikuttaisi siten negatiivisesti raitiolinjan 13 houkuttelevuuteen ja käyttöasteeseen. Kätilöopiston alueen uudet asukkaat (~850) lisäävät esitetyn pysäkin käyttäjäpotentiaalia, mutta uusi maankäyttö ei sijoitu tarkastellun pysäkin välittömään läheisyyteen eikä nousijamäärä edelleenkään riittäisi kompensoimaan matka-ajan pidentymisen vuoksi menetettäviä matkustajia. Mikäli tulevaisuudessa maankäyttö houkuttelevan kävelyetäisyyden päässä muuttuu merkittävästi, asiaa tarkastellaan uudestaan.

Pysäkkivälit raitiotielinjalla 13



Sopiva pysäkkien määrä joukkoliikennelinjalla on tasapainoilua alueellisen kattavuuden ja riittävän nopeiden matka-aikojen välillä. Helsingin raitioteiden suunnitteluohjeen mukaan paikallista liikkumista palvelevien raitioteiden keskimääräisen pysäkkivälin tulisi olla 500–600 metriä, jotta kävelymatkat pysäkeille ja linjan sujuva kulku ovat tasapainossa. Siirtymäosuuksilla pysäkkiväli voi olla selvästi em. pidempi. Raitiolinjan 13 tietyillä osuuksilla keskimääräinen pysäkkiväli on jonkin verran ohjeellista vaihteluväliä lyhyempi, esimerkiksi Hermannin rantatiellä noin 450 metriä. Tämä on perusteltua tiheällä, kantakaupunkimaisella kaupunkirakenteella. Vastaavasti Velodromin ja Nylanderinpuiston välillä pysäkkiväli on 1,2 kilometriä, sillä siellä linja ei kulje tiiviissä kaupunkirakenteessa, vaan puistoalueella.

Raitiolinjan 13 rooli joukkoliikennejärjestelmässä

Raitiolinja 13 palvelee monia erilaisia matkoja. Toisaalta se on ympäröivää maankäyttöä tukeva paikallinen palvelu, jonka lyhyehkö pysäkkiväli mahdollistaa lyhyet kävelymatkat ja siten lyhyet matka-ajat paikallisilla matkoilla. 400 metrin linnuntie-etäisyydellä raitiolinjan 13 pysäkeistä asuu nykyään yhteensä noin 23 000 henkilöä. Tulevaisuudessa linjan varrelle esimerkiksi Kyläsaareen, Hermanninrantaan ja Sompsaareen tulee jopa 15 000 asukasta lisää. Tarkastelussa käytetty 400 metrin linnuntie-etäisyys perustuu yleiseurooppalaiseen käsitykseen houkuttelevasta joukkoliikenteen saavutettavuudesta.

Toisaalta raitiolinja 13 on seudullisesti merkittävä runkoyhteys Pasilan ja Kalasataman työpaikka- ja liikealueiden välillä. Linja palvelee matkan varrella useita oppilaitoksia. Tärkeitä joukkoliikenteen solmukohtia matkan varrella ovat Pasilan asema, Kalasataman metroasema ja Velodromi. Tulevaisuudessa myös niin sanottu Hämeentullin alue (nykyinen Nylanderinpuiston pysäkki) korostuu solmukohtana, ja radalla tullaan liikennöimään muun muassa Kruunuvuorenrantaan saakka kulkevaa raitiolinjaa. Radan lähiympäristön asukkaiden lisäksi linjaa 13 käyttävät siis monet työntekijät ja opiskelijat, jotka matkustavat työ- ja opiskelupaikoilleen eri puolilta Helsinkiä ja myös naapurikunnista. Monille linjan käyttäjille raitiotiematka on osa pidempää matkaketjua. Tästä syystä kaikkiin matka-aikaa pidentäviin ratkaisuihin tulee suhtautua varauksella.

Linjan 13 matkustajamäärät ja niiden kehitys

Linjan 13 arkipäivän matkustajamäärä on ollut lokakuussa 2024 noin 9500. Vallilanlaakson osuus Velodromin ja Nylanderinpuiston pysäkkien välillä on kapasiteetin kannalta mitoittava eli kyseisellä välillä raitiovaunujen kyydissä on eniten ihmisiä. Matkustajamäärien arvioidaan kasvavan sitä mukaa, kun asuntorakentaminen linjan varrella etenee.



Myös Kruunusiltojen yhteyden avautuminen lisää Vallilanlaakson läpi matkustavien määrää.

Uuden pysäkin vaikutus raitiolinjan 13 matka-aikaan ja matka-ajan hajontaan

Pysäkkipysähdyksestä johtuva matka-ajan pidentyminen koostuu pysäkkiajasta sekä vaunun hidastukseen ja kiihdytykseen kuluva ajasta. Uusi pysäkkipysähdys Velodromin ja Nylanderinpuiston välillä hidastaisi raitiolinjan 13 matka-aikaa absoluuttisesti arviolta noin ½ minuuttia. Minuutin tarkkuudella laadittavissa yleisöaikatauluissa uuden pysäkin vaikutus matka-aikaan olisi todennäköisesti 1 minuutti. Matka-ajan pidentymistä suurempi haitta olisi matka-ajan hajonnan kasvu, kun osa vaunuista pysähtyisi pysäkillä ja osa ei. Helsingin raitioteiden nykyisillä liikennöintikäytännöillä (pl. pikaraitiolinja 15) kuljettajat eivät pysähdy pysäkillä, mikäli sillä ei ole kyytiin pyrkiviä matkustajia eikä vaunussa ole poistuvia matkustajia. Hajonnan kasvu heikentää liikenteen täsmällisyyttä sekä hankaloittaa samanaikaisesti nopean ja luotettavan matka-ajan saavuttamista.

Uuden pysäkin vaikutukset raitiolinjan 13 houkuttelevuuteen, käyttöasteeseen ja saavutettavuuteen

Joukkoliikennelinjan matka-ajan pidentäminen johtaa siihen, että osa matkustajista siirtyy toiselle reitille tai vaihtaa kokonaan kulkutapaa. Matka-ajan pidentymisen vaikutukset voivat olla osin vaikeasti ennakoitavissa. Yhdenkin minuutin pidennys linjalla 13 tehtävän raitiotiematkan kestossa voi aiheuttaa vaihtoyhteyden katkeamisen esimerkiksi junaan Pasilassa tai linja-autoon Velodromilla, jolloin yksittäisen matkustajan kokema matka-ajan pidennys voikin olla esimerkiksi 10–15 minuuttia.

Jotta uusi pysäkki kasvattaisi raitiolinjan 13 houkuttelevuutta ja käyttöastetta, täytyisi sen myötä saada enemmän uusia matkustajia, kuin lisäpysähdysten aiheuttaman matka-ajan pidentymisen myötä menetetään. Kalasatamasta Pasilaan -hanke on arvioinut vuonna 2021, että matka-ajan pidentyminen uuden pysäkin myötä vähentäisi Vallilanlaakson läpi kulkevia matkustajia noin tuhannella arkipäivässä.

Uusi pysäkki Vallilanlaaksonkulku- ja Poikkikulku-nimisten raittien risteyksen luona toisi raitiolinjan 13 piiriin hieman yli 400 sellaista asukasta, jotka eivät asu minkään nykyisen pysäkin vaikutusalueella. Pysäkin palvelualue on tässä tarkastelussa määritelty ympyränä, jonka keskipiste on pysäkillä ja jonka säde on 400 metriä. Em. asukkaat asuvat pääosin rakennuksissa, jotka sijaitsevat Kumpulankadun ja Kumpulantaipaleen välisellä alueella. Pysäkkipaikan välittömässä läheisyydessä ei ole yhtään asuinrakennusta. 400 asukasta tuottaa vuotta 2023 koskevan liikennetutkimustiedon perusteella Helsingissä noin 280 joukkoliikennematkaa päivässä. Jos oletetaan, et-



tä näistä joukkoliikennematkoista puolet tehtäisiin raitiolinjan 13 suunnassa, pysäkestä hyötyviä päivittäisiä matkoja olisi noin 140.

Poikkikulun kohdalta piirretyn ympyrän ($r=400$ m) sisään jää asuinrakennuksia myös Vallilan kaupunginosan puolella, monet niistä Karstulantiellä. Kyseinen alue tukeutuu kuitenkin ensisijaisesti Mäkelänkatua kulkevaan joukkoliikenteeseen. Esimerkiksi Pasilan suuntaan pääsee matkustamaan käyttäen Mäkelänrinteen raitiopysäkkiä. Suora kävely-yhteys Karstulantieltä tarkastellulle uudelle pysäkille on luonteeltaan epävirallinen ja sillä on suuria korkeuseroja. Varsinaisten kävely-yhteyksien puuttuessa pysäkillä ei voida olettaa olevan merkittävää käyttäjäpotentiaalia Vallilan puolella. Reitin esteettömyydessä on niin suuria puutteita, että pysäkki ei olisi Vallilan suunnasta lainkaan ikäihmisten ja liikuntarajoitteisten saavutettavissa.

Uusia työpaikkoja tai muita merkittäviä matkustuskohteita uusi pysäkki ei raitiolinjan 13 piiriin juuri toisi. Mäkelänrinteen uintikeskus, Urheahalli ja Mäkelänrinteen lukio ovat Velodromin pysäkin vaikutusalueella. Myös esimerkiksi Kumpulan kampus jää houkuttelevan kävelyetäisyyden ulkopuolelle; raitiolinjan 13 nykyisistä pysäkeistä Nylanderinpuisto on lähempänä Kumpulan kampuista, kuin tarkasteltu uusi pysäkki. Tarkastellun pysäkin palvelualueeseen kuuluisi kuitenkin jalkapalloseura Käpylän pallon harjoituskeskus (KäPa Campus). Jalkapalloseuralta saatujen tietojen mukaan harjoituskeskusta käyttäisi enimmillään noin 400 henkilöä arkipäivässä. Ei ole tiedossa, miten käyttäjien matkat suuntautuvat, eikä myöskään ole tietoa matkojen kulkutapajakaumasta. Vuonna 2023 Helsingissä toteutuneen joukkoliikenteen kulkutapaosuuden (24 %) perusteella voidaan kuitenkin arvioida, että KäPa campus tuottaisi arkipäivisin yhteensä noin 200 joukkoliikennematkaa.

Karkeana asiantuntija-arviona voi esittää, että pysäkki palvelisi arkipäivisin 150–200 matkaa eli sillä tehtäisiin 75–100 nousua arkipäivässä (molemmat suunnat yhteensä). Arvio vastaa Kalasatamasta Pasilaan -hankkeen tekemää liikennemallitarkastelua, jonka mukaan pysäkillä tehtäisiin arkipäivisin noin 100 nousua.

Kätilöopiston alueen asemakaavan vaikutus käyttäjäpotentiaaliin

Kätilöopiston alueen nähtävillä oleva asemakaava mahdollistaa entisen sairaala-alueen asukasluvun kasvun tulevaisuudessa noin 850 asukkaalla. Uudet asukkaat sijoittuvat osittain noin 400 metrin todellisen kävelyetäisyyden päähän tarkastellusta raitiopysäkestä lisäten sen käyttäjäpotentiaalia. Uusi maankäyttö ei kuitenkaan sijaitse pysäkin välittömässä läheisyydessä vaan houkuttelevan kävelyetäisyyden ylärajalla. Vaikka uusien asukkaiden joukkoliikennematkoista puolet tehtäisiin tarkastellun pysäkin kautta, nousijamäärä ei riittäisi kompensoimaan mat-



ka-ajan pidentymisen vuoksi menetettäviä matkustajia. Uutta maan-
käyttöä palvelee tulevaisuudessa ensisijaisesti Kättilöopisto-niminen
bussipysäkkipari Sofianlehdonkadulla. Lisäksi Velodromin joukkoliiken-
nesolmukohta on suurimmasta osasta aluetta alle 600 metrin kävely-
matkan päässä.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Sami Muttilainen ja 25 muuta valtuutettua ovat tehneet
25.9.2024 seuraavan valtuustoaloitteen:

”Raitiovaunu 13 pysäkki Nylanderin puiston ja Pyöräilystadionin välisel-
le osuudelle Vallilanlaaksoon

Elokuussa 2024 avattiin kauan toivottu poikittainen raitiovaunulinja 13
Nihdin ja Länsi-Pasilan välillä. Pasilan juna-asema ja Kalasataman
metroasema ovat helpommin tavoitettavissa mm. Arabian rannan ete-
läosista, Kalasatamaasta, Hermannista ja Itä-Pasilasta. Lisäksi linja 13
saavuttaa kokonaan uudet rakentuvat asuinalueet Sompasaassa,
sekä Kylä- ja Verkkosaassa. Kohteita linjan varrella ovat mm. Kum-
pulan kasvitieteellinen puutarha, Vallilan siirtolapuutarha, Kumpulan
kampus, Arcada, Teurastamo, Diaconia, Hermannin skeittipuisto,
kauppakeskukset Tripla ja Redi, Suvilahti ja Mustikkamaa.

Raitiovaunulinjan 13 osuudella on pysäkkejä yhteensä 13, mutta ne ei-
vät tavoita kaikilta osin sen varrella asuvia ja työskenteleviä ihmisiä.
Vallilanlaaksoon tultaessa Nylanderin puiston ja Velodromin välisellä
osuudella ei ole omaa pysäkkiä, Nylanderin puiston seisakkeen jää-
dessä Hermannin rantatielle ja Velodromin puolestaan jääden Itä-
Pasilaan.

Yhden raitiovaunupysäkin lisääminen tälle välille lisäisi raitiolinjan hou-
kuttelevuutta, käyttöastetta ja saavutettavuutta, sekä parantaisi eteen-
kin ikäihmisten ja lasten turvallisemman kulkemisen. Mahdollinen paik-
ka uudelle raitiovaunupysäkillä voisi olla esimerkiksi Villa Novillan ja
pallokenttien kohdalla, jossa liikennevaloilla varustettu kävely- ja pyörä-
tie ylittää raiteet tultaessa Vallilasta Kumpulaan asutuksen ollessa vie-
ressä.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että selvitetäisiin kustannuk-
set ja mahdollisuudet parantaa raitiovaunulinja 13 saavutettavuutta li-
säämällä pysäkki Nylanderin puiston ja pyöräilystadionin väliselle
osuudelle. Tämä palvelisi näin ollen myös Kumpulan, Käpylän, Sofia-
lehdon, Vallilan, sekä Vallilanlaakson asukkaita, sekä Kämpän Campuk-
sen ja jalkapallokenttien käyttäjiä.”



Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 18.12.2024 mennessä. Lausuntoa on pyydetty myös HSL-kuntayhtymältä.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja suoraan kaupunginhallituksen alaisen viranomaisen toimivaltaan kuuluvia toimenpiteitä koskevat aloitteet jäävät kaupunginhallituksen vastattavaksi. Kaupunginhallituksen vastattavaksi jää myös aloite, jonka on allekirjoittanut vähintään 25 valtuutettua. Saman pykälän 5 momentin mukaan kaupunginhallitus voi 2 momentissa määrätystä poiketen päättää, että aloite jää kaupunginhallituksen vastattavaksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juho Björkman, liikenneinsinööri: 09 310 52627
juho.bjorkman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 25.09.2024 Muttilainen Sami RAITIOVAUNU 13 PYSÄKKI NYLANDERIN PUISTON -JA PYÖRÄILYSTADIONIN VÄLISELLE OSUDELLE VALLILANLAAKSOON

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien suurempia roskiksia koko kaupungin alueelle

HEL 2024-012219 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa suurempia roska-astioita koko kaupungin alueelle koskevaan nuorten aloitteeseen seuraavan vastauksen:

Roska-astiat yleisillä alueilla

Hei ja kiitos aloitteen tekemisestä! Kaupungin pitäminen siistinä ja puhtaana on tärkeä asia, ja me kaupunkiympäristön toimialalla pyrimme siihen parhaamme mukaan. Helsingin puhtaanapidosta huolehditaan vuosittain noin 13 miljoonalla eurolla ja roska-astioita on tyhjennettävänä yli 9000 kappaletta. Roska-astioiden tyhjentämistä vastuu jakautuu kaupungin lisäksi myös muiden vastuutahojen kesken ja esimerkiksi rautatieasemien kunnossapidosta vastaa tyypillisesti Väylävirasto ja bussipysäkkien Kaupunkiliikenne Oy.

Kaupunkiympäristön toimiala on lisännyt roska-astioiden määriä yleisillä alueilla viime vuosina ja samalla astiamallien valikoima on monipuolistunut. Tarjolla on myös isompia roskismalleja. Roskaisuus ja puutteet roska-astioiden volyymissä ovat tyypillisiä kaupunkilaisten esittämiä huolenaiheita. Roska-astioita lisätään ja poistetaan saatujen asukaspaalutteen, kunnossapidon tilaajien sekä alueilla toimivien urakoitsijoiden ehdotusten perusteella. Kunnossapidosta vastaavat tilaajat seuraavat puhtaanapidon tilannetta yhdessä alueilla toimivien urakoitsijoiden kanssa ja roska-astioita lisätään tai kokoa muutetaan tarpeen mukaan, jos erityisiä kuormituspisteitä havaitaan.

Roska-astioiden sijoitteluun ja lisäämiseen liittyvät toiveet ovat tyypillisiä kunnossapitoyksikköön tulevia palautteita. Tulleiden palautteiden yhteydessä tarkastellaan alueellisesti roska-astioiden etäisyyksiä toisistaan sekä astioiden kokoa ja tarkistetaan kunnossapidolliset mahdollisuudet roska-astioiden sijoittelulle. Roska-astioiden koko ja sijainti tarkastellaan siis kohdekohtaisesti ja roskiksien ominaisuuksia on mahdollista arvioida tarvittaessa uudelleen. Roska-astioiden sijoitteluun ja kokoluokan valintaan vaikuttaa erityisesti astioiden vaatima tyhjennystapa. Roska-astioiden sijoittelussa huomioidaan mm. puhtaanapitokaluston edellyttämät käytävien kantavuudet ja leveydet. Suurikokoisten roska-astioiden tyhjentäminen vaatii yleensä raskaampaa kalustoa. Reitit,



joiden varsille roska-astioita asennetaan, tulee olla talvikunnossapidon piirissä. Roska-astiat on päästävä tyhjentämään ympäri vuoden.

Alueiden puhtaanapito perustuu puhtaanapitoluokitukseen ja kunnossapidon tuotekorteissa määriteltyihin laatu- ja työmenetelmävaatimukseen. Puhtaanapitoluokituksessa Helsinki on luokiteltu 5 eri puhtaanapitovyöhykkeeseen, joilla on omat puhtaanapidon vaatimustasonsa. Tarvittaessa tietyillä kuormitusalueilla tyhjennysväliä tihennetään normaalisti tyhjennyskierrosta. Valvontaa yleisillä alueilla on lisätty, jotta kaupunki pystyy seuraamaan entistä paremmin puhtaanapidon laatua.

Roska-astioiden kapasiteettiin kehitetään ratkaisuja. Kunnossapitoyksiköllä on valmistelussa muun muassa älyroska-astia tavarahankinta. Hankinnan kohteena on sähköenergialla toimivia, pakkaavia roska-astioita. Hankittavat roska-astiat puristavat roskat tiiviiksi ja mahdollistavat sisäänsä viisi kertaa enemmän roskaa tavalliseen astiaan verrattuna. Hankintaan sisällytetään ns. älyoptio, joka sisältää astioiden tuottaman datan toimittamisen tilaajalle tiedonsiirtorajapintaratkaisuna, sisältäen mm. roska-astian reaaliaikaisen täyttöasteen seurannan astioissa olevan tekniikan avulla, sekä älyroska-astian toimintaa mittaavia suureita. Saatavan datan avulla tuottaja pystyy reagoimaan astian rikkoutumiseen nopeammin kuin normaaliin palautejärjestelmään saapuneen palautteen avulla. Astioiden reaaliaikainen täyttöasteen seuranta helpottaa puhtaanapitoa ja mahdollistaa kustannusten säästämisen tyhjennysvälien harventamisen kautta. Palveluntuottaja voi kohdistaa henkilöresursseja tehokkaammin mm. normaalien roska-astioiden tyhjentämiseen. Täyttöaste on tulevaisuudessakin tarpeellinen tieto roska-astioiden tyhjennysten ja astioiden sijoittelun optimointiin, jolloin tieto tulee saada toimittajan avoimen rajapinnan kautta tilaajan järjestelmiin.

Aina roskaantumisongelma ei johdu kapasiteetista tai roska-astioiden riittämättömästä tyhjennystiivyydestä vaan siitä, että roskat eivät päädy astioihin. Tiheinkään roska-astioiden sijoittelu ei auta, jos roska-astioita ei hyödynnetä. Koska roskaa päätyy ympäristöön monista eri lähteistä ja toiminnoista, tulee tehokas roskaantumisen hillitseminen vaatimaan laajaa valikoimaa keinoja ja eri alojen yhteistyötä. Toiminnan taustalle tarvitaan selvityksiin ja kartoituksiin perustuvaa tietoa, joka ohjaa resurssit oikeisiin kohteisiin. Lisäksi tarvitaan toimenpiteitä ehkäisemään roskaantumista, joka perustuu tietämättömyyteen tai välinpitämättömyyteen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialalle on saapunut valmisteltavaksi nuorten aloite, jossa toivottiin suurempia roska-astioita koko kaupungin alueelle. Aloitteen tekijän mukaan yleisten alueiden roskikset ovat usein



täynnä. Ongelma on aloitteen tekijän mukaan erityisesti bussipysäkeillä ja rautatieasemilla. Koko kaupunkiin toivotaan suurempia roskiksia.

Lapsivaikutusten arviointi

Nuoret on tunnistettu jo aiemmin tärkeäksi ikäryhmäksi, joka tulisi ottaa paremmin huomioon julkisten ulkotilojen suunnittelussa ja ylläpidossa. Aloitteen vastauksessa on pyritty kertomaan tämänhetkisestä nuorten etua ajavasta kehityksestä sekä tulevaisuuden mahdollisuuksista.

Valmistelussa on oltu yhteydessä aloitteen tehneeseen nuoreen sekä puhelimitse että sähköpostitse.

Nykyisellään verkkosivuilla olevat osallistumiskanavat ja Kerro kantasi -kyselyt eivät välttämättä tavoita nuoria eikä niitä usein ole suunniteltu nuorten näkökulmasta.

Nuorten aloite 17.9.2024

"Isompia roskiksia koko kaupungin alueelle

Todella monessa paikassa on roskikset täynnä ja se näyttää kauhealta. Pääosin tämä näkyy bussipysäkeillä ja juna-asemilla."

Toimivalta

Nuorten aloite ja sen käsittely

Nuorten aloitteella tarkoitetaan helsinkiläisten 13-17-vuotiaiden tekemiä aloitteita kaupungin toimintaan kuuluvissa asioissa.

Hallintosäännön 26 luvun 3 §:n mukaan nuorten aloitteeseen vastaa se lautakunta tai johtokunta, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Yleisten alueiden puhtaanapito kuuluu kaupunkiympäristön toimialan tehtäviin.

Tiedoksianto

Vastaus lähetetään aloitteen tekijälle pöytäkirjaotteena lautakunnan päätöksenteon jälkeen.

Lisäksi Nuorten aloitteisiin annetut vastaukset toimitetaan lautakunnan päätöksenteon jälkeen kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluihin, jotta vastaus julkaistaan Nuorten Helsinki -sivustolla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

Eveliina Niittyniemi, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 76608
eveliina.niittyniemi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

KUVA/nuorisopalvelu



23

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien Puistolan juna-asemasta puhtaampi

HEL 2024-012157 T 08 00 07

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa Puistolan juna-asemasta puhtaampi koskevaan nuorten aloitteeseen seuraavan vastauksen:

Kiitämme teitä aloitteestanne koskien Puistolan aseman ja alikulun siisteyden parantamista. On erittäin tärkeää, että nuoret ottavat aktiivisesti kantaa asuinympäristönsä viihtyisyyteen, ja kaupunki arvostaa saamaansa palautetta. Pyrimme jatkuvasti kehittämään julkisten alueiden puhtaanapitoa ja turvallisuutta.

Puhtaanapitoa koskevat toimenpiteet ja hoitoluokitukset on määritelty tarkasti. Puistolan asema ja sen alikulku kuuluvat korkeaan hoitoluokitukseen, jossa huomiota kiinnitetään erityisesti alueiden siisteyden ja turvallisuuden ylläpitoon. Näillä alueilla pyritään varmistamaan käyttäjille miellyttävä ja toimiva ympäristö. Puistolan aseman alueella vastuut jakautuvat usean eri toimijan kesken: rautatieaseman laiturit ja niille johtavat portaat kuuluvat Väyläviraston vastuulle, bussipysäkkien kunnossapidosta vastaa Kaupunkiliikenne Oy, ja Helsingin kaupungin vastuulla ovat aseman alikulku sekä yleiset alueet, kuten viheralueet, aukiot ja kävelyreitit. Näiden toimijoiden yhteistyöllä pyritään varmistamaan alueiden kokonaisvaltainen siisteys.

Tällä hetkellä Helsingin kaupunki toteuttaa Puistolan aseman alikulussa ja muilla vastuullaan olevilla alueilla viikoittaista puhtaanapitoa. Tähän kuuluu irtoroskien kerääminen ja roska-astioiden tyhjentäminen. Lisäksi aseman alikulku pestään kokonaisvaltaisesti joka toinen viikko, mikä sisältää laajemmin lian ja tahrojen poiston sekä puhdistuksen vaikeammista paikoista. Näillä toimilla pyritään ylläpitämään alueiden siisteyttä ja viihtyisyyttä.

Aloitteenne myötä olemme päättäneet tilata tehostetun pesun Puistolan aseman alikulkuun kesäksi 2025. Tämä erityistoimenpide tulee kattamaan perusteellisemmän puhdistuksen viikoittain. Tavoitteena on, että alikulku pysyy siistinä ja miellyttävänä pitkällä aikavälillä, erityisesti kesäkauden vilkkaimpina kuukausina. Lisäksi tarkastelussa on myös roska-astioiden mahdollinen lisääminen, mikäli tämä voisi toimia roskaantumista ehkäisevänä toimenpiteenä. Seuraamme tilannetta ja toimenpiteiden vaikutusta alueen ilmeeseen sekä kehittymiseen ja teemme ratkaisuja tulosten pohjalta.



Teidän tekemänne aloite on arvokas osoitus asukkaiden aktiivisuudesta, ja se kannustaa kaupunkia jatkamaan ympäristön kehittämistä. Tulomme myös selvittämään mahdollisuuksia tiedottaa alueen vastuukysymyksistä selkeämmin sekä harkitsemaan lisäroska-astioita ja muita parannuksia vilkkaimmille alueille. Kannustamme teitä ja muita asukkaita osallistumaan jatkossakin palautteen antamiseen ja ideoiden jakamiseen yhteisen ympäristön parantamiseksi.

Kiitos osallistumisestanne ja huolenpidostanne asuinalueenne viihtyisyydestä.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialalla on saapunut nuorten aloite koskien Puistolan juna-aseman ja alikulun siisteyden parantamista. Aloitteen tekijän mukaan Puistolan juna-asema on todella usein likainen ja inhottava.

Lapsivaikutusten arviointi

Nuoret on tunnistettu jo aiemmin tärkeäksi ikäryhmäksi, joka tulisi ottaa paremmin huomioon julkisten ulkotilojen ympäristön parantamiseksi. Aloitteen vastauksessa on kerrottu siitä, miten tärkeää on, että nuoret ottavat aktiivisesti kantaa asuinympäristönsä viihtyisyyteen, ja kaupunki arvostaa saamaansa palautetta.

Valmistelussa on oltu yhteydessä aloitteen tehneeseen nuoreen puhelimitse.

Nykyisellään verkkosivuilla olevat osallistumiskanavat ja Kerro kantasi -kyselyt eivät välttämättä tavoita nuoria eikä niitä usein ole suunniteltu nuorten näkökulmasta.

Nuorten aloite 17.9.2024

"Puistolan juna-asemasta puhtaampi

Puistolan juna-aseman ja alikulun siisteyden ylläpito paremmaksi. Puistolan juna-asema on todella usein likainen ja inhottava. Monen nuoren koulumatkasta tulisi mukavampi ja monet aikuiset olisivat varmasti kiitollisia."

Toimivalta

Nuorten aloite ja sen käsittely

Nuorten aloitteella tarkoitetaan helsinkiläisten 13-17-vuotiaiden tekemiä aloitteita kaupungin toimintaan kuuluvissa asioissa.



Hallintosäännön 26 luvun 3 §:n mukaan nuorten aloitteeseen vastaa se lautakunta tai johtokunta, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Yleisten alueiden puhtaanapito kuuluu kaupunkiympäristön toimialan tehtäviin.

Tiedoksianto

Vastaus aloitteeseen lähetetään aloitteen tekijälle pöytäkirjanotteena lautakunnan päätöksenteon jälkeen.

Lisäksi Nuorten aloitteisiin annetut vastaukset toimitetaan lautakunnan päätöksenteon jälkeen kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluihin, jotta vastaus julkaistaan Nuorten Helsinki -sivustolla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mikko Kauneela, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 52697
mikko.kauneela(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Nuorten aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

KUVA/nuorisopalvelu



24

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien air-soft aluetta nuorille Mustavuoren alueella

HEL 2024-012249 T 12 04 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa airsoft-aluetta koskevaan nuoren aloitteeseen seuraavan vastauksen:

Kiitos paljon aloitteestasi. Se, että osallistut oman kotikuntasi kehittämiseen, on hienoa ja osoittaa esimerkillistä aloitekykyä.

Aloitteessasi kerroit, että Vuosaaren alueella on kohde, jossa on aikaisemmin ollut epävirallista airsoft-toimintaa, ja että alueen nuoret toivisivat kaupungilta luvan alueen käyttöön kyseiseen tarkoitukseen lauantaisin tietyinä kellonaikana. Alue oli valikoitunut aloitteen kohteeksi myös siksi, että alueella liikkuu kertomasi mukaan vain vähän muita ihmisiä. Sinulla oli myös suunnitelma alueen rajaamiseksi ympäristöstään sekä ohikulkijoiden varoittamiseksi käynnissä olevasta airsoft-pelistä yhteentörmäysten välttämiseksi. Perustelit aloitettasi myös sillä, että airsoft-toiminta voisi tuoda videopeleistä kiinnostuneita nuoria ulos liikkumaan ja lisäisi sosiaalisia kontakteja. Perustelut olivat harkitut ja osoittivat suunnitelmallisuutta sekä kykyä huomioida ulkopuolisia.

Aloitteen kohteena oleva voimalinjan alapuolelle jäävä osin kallioinen metsäalue on luonnonarvoiltaan merkittävä eikä valitettavasti sovellu airsoft-tyyppiselle toiminnalle. Alueella esiintyy uhanalaisia kasvilajeja, minkä lisäksi se on muun muassa linnustoltaan arvokas. Erityisesti kallioilla kasvavat kasvilajit ovat erityisen herkkiä tallaantumiselle ja kulumiselle. Alueella on selvityksissä havaittu aiemmasta pelitoiminnasta kertovaa roskaantumista.

Aloitteen kohteena oleva airsoft-toiminta on luonteeltaan sellaista, että se voi aiheuttaa potentiaalisen riskin pelaajille, ohikulkijoille ja ympäristölle. Aseiden kantavuus on riittävä aiheuttaakseen lähiympäristön ohikulkijoille vammautumisen riskin kuulien osuessa kovalla vauhdilla esimerkiksi silmään tai korvaan. Vaikka pelaajilla olisikin riittävät suojavausteet ja he sitoutuisivat pelaamaan vastuullisesti, ulkopuolisten turvallisuutta ei voitaisi taata ilman huomattavan suurta suojavaistyöhöykyä tai kiinteitä suojarakenteita ympäristön suuntaan. Pelissä hyödynnettävissä aseissa käytetään muovikuulia, jotka jäävät toiminnan jälkeen roskaamaan ympäristöön pitkiksi ajoiksi. Alueen eläimet voivat erehtyä luulemaan kuulia syömäkelpoisiksi ja yrittää käyttää niitä ravinnokseen. Ilman ohjattua toimintaa ei voida taata, että peleissä hyödynnettäisiin



ainoastaan aidosti biohajoavia kuulia, joita myös on kaupallisesti tarjolla.

Nuorten toiminnasta vastaavan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntijoihin on oltu yhteydessä käsillä olevasta nuorten aloitteesta. Selvisi, että muun muassa edellä mainituista syistä aiemmat aloitteet airsoft-alueiden perustamiseen luonnonympäristöissä eivät tähän mennessä ole johtaneet toimiin kaupungin osalta. Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan mukaan tällä hetkellä tai lähitulevaisuudessa ei valitettavasti ole suunnitteilla uusien airsoft-alueiden perustamista.

Kaupungin tavoitteena on lisätä nuorten mahdollisuuksia hyödyntää julkisia ulkotiloja. Kaikilla nuorilla tulisi olla tasavertaiset mahdollisuudet liikkumiseen ja erilaisten aktiviteettien harrastamiseen omassa lähiympäristössään. Omatoimista liikkumista ja harrastamista luonnonympäristöissä pidetään erittäin kannatettavana. Vuosaaren alueella on nuorille monia mahdollisuuksia liikkua ulkotiloissa. Vuosaaren liikuntapuitossa on muun muassa mahdollista pelata frisbeegolfia ja Vuosaaren Seikkailutalo järjestää ilmaiseksi esimerkiksi maastopyöräilyä, melontaa, retkeilyä ja kiipeilyä.

Airsoftin pelaaminen ulkotiloissa on mahdollista Uudenmaan Airsoft ry:n tarjoamana palveluna Helsingin ja Espoon rajalla lähellä Malminkartanoa Sissos-Konalassa. Lisäksi muun muassa Vantaalla ja Keravalla on pelihalleja, jotka mahdollistavat airsoft-pelaamisen sisätiloissa. Hallissa pelaaminen ei kaikilta ominaisuuksiltaan vastaa ulkotiloissa tapahtuvaa toimintaa, mutta mahdollistaa turvallisemman peliympäristön. Selvitystä airsoft-pelaamiseen soveltuvista ulkotiloista Helsingissä voi myös ehdottaa kaupungille OmaStadi -aloitteilla OmaStadi (hel.fi).

Vaikka kaupungilla ei ole tällä hetkellä tarjota ulkotiloissa airsoft-toiminnan mahdollistavaa aluetta, on muita mahdollisuuksia liikkua ja pelata ulkotiloissa. Lisäksi lisätyn todellisuuden keinot tarjonnevat tulevaisuudessa mahdollisuuksia myös airsoft-tyyppiselle harrastamiselle ilman edellä kuvattuja riskejä ulkopuolisille ja ympäristölle.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialalle on saapunut vastattavaksi nuorten aloite, jossa ehdotetaan airsoft-alueen perustamista Vuosaaren Mustavuoreen.

Valmistelussa on oltu yhteydessä aloitteen tehneeseen nuoreen sähköpostilla ja sovittu aika, jolloin puhelu onnistuisi. Puhelussa nuori kertoi lisää alueen valikoitumisesta aloitteeseen sekä kertoi syitä airsoft-pelien suosioon tiettyjen nuorten parissa. Nuori kertoi myös muusta ul-



kotiloissa tapahtuvasta toiminnasta, johon hän osallistuu kaveriensa kanssa.

Nuorten aloite 18.9.2024

"Nuorten airsoft-alue

Haluaisin tiedustella, että olisiko mahdollista käyttää voimalinjojen alla sijaitsevaa Mustavuoren airsoft-aluetta kyseisen lajin harrastamiseen. Alueen lapset ja nuoret (minä mukaan lukien) ovat jo jonkin aikaa toivoneet paikkaa airsoft käyttöön lauantaisin kello 12:00-15:00.

Airsoftinulkopelipaikka Helsingissä voisi saada paljon erityisesti alueen nuoria liikkumaan. Airsoft on yhteisöllinen liikuntalaji, joka vetoaa erityisesti videopeleistä kiinnostuneisiin nuoriin. Voisimme myös kiinnittää varoituskylttejä maahan alueella tapahtuvasta airsoft-toiminnasta vahinkojen välttämiseksi. Toiminnan vetäjät lupaavat toimia ja pelata vastuullisesti, peleissä olisi tarkat turvallisuussäännöt pelin sääntöjen lisäksi, mikä pitäisi huolen pelaajien ja ulkopuolisten turvallisuudesta.

Google mapsin satelliittikuvasta (liitteenä oleva .jpg -tiedosto) on ympyröity alueen rajat toki ei kovin tarkasti, mutta pelit pidettäisiin voimalinjatolppien välissä."

Lapsivaikutusten arviointi

Nuoret on tunnistettu jo aiemmin tärkeäksi ikäryhmäksi, joka tulisi ottaa paremmin huomioon julkisten tilojen suunnittelussa. Nuorille soveltuvien oleskelupaikkojen ja toiminnan tarjoaminen on yhtä tärkeää kuin nuorempienkin lasten huomioiminen suunnittelussa. Nuorten huomiointi suunnittelussa on ajoittain haasteellista, koska nuorten aktiviteetit (esimerkiksi kovaääninen pallopelien pelaaminen ilta- ja yöaikaan) on koettu joidenkin asukasryhmien parissa häiriötä aiheuttavaksi. Jotta tällaisilta yhteentörmäyksiltä vältyttäisiin, nuorille soveltuvien oleskelupaikkojen ja toiminnan sijaintiin sekä toteutumisedellytyksiin tulee kiinnittää huomiota riittävän aikaisessa vaiheessa suunnittelua. Olisi myös toivottavaa, että nuoret osallistuisivat aktiivisemmin alueidensa suunnitteluun.

Vaikka aloitteen mukaista toimintaa ei tämänhetkisillä resursseilla ole mahdollista tukea, vastauksessa on pyritty kertomaan muusta nuorten etua ajavasta kehityksestä sekä tulevaisuuden mahdollisuuksista kokiensa muun muassa ulkotiloissa tapahtuvaa pelaamista.

Toimivalta



Nuorten aloite ja sen käsittely Nuorten aloitteella tarkoitetaan helsinkiläisten 13-17-vuotiaiden tekemiä aloitteita kaupungin toimintaan kuuluvissa asioissa.

Hallintosäännön 26 luvun 3 § mukaan nuorten aloitteeseen vastaa se lautakunta tai johtokunta, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Yleisten alueiden ja esimerkiksi puistojen suunnittelu kuuluu kaupunkiympäristön toimialan tehtäviin.

Tiedoksianto

Vastaus aloitteeseen lähetetään aloitteen tekijälle pöytäkirjanotteena lautakunnan päätöksenteon jälkeen.

Lisäksi Nuorten aloitteisiin annetut vastaukset toimitetaan lautakunnan päätöksenteon jälkeen kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluihin, jotta vastaus julkaistaan Nuorten Helsinki -sivustolla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Inkiläinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52971
elina.inkilainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Nuorten aloite 18.9.2024, liite, airsof-alue

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Nuorten aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

KUVA/nuorisopalvelu



25

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien vihreämpää Koillis-Helsinkiä

HEL 2024-012190 T 10 05 01

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa vihreämpää Koillis-Helsinkiä koskevaan nuoren aloitteeseen seuraavan vastauksen:

Kiitos paljon aloitteestasi! Vihreämmän, iloisemman, raikkaamman ja puustoisemman ympäristön luominen parantaa kaikkien asukkaiden sekä vierailijoiden viihtyisyyttä ja elinoloja. Lisäksi se tukee luonnon monimuotoisuutta. Ehdotuksen sisältö on erittäin tärkeä ja ajankohtainen, ja se on myös kaupunkiympäristön toimialan työssä tavoitteena.

Koillisen Helsingin alueella on käynnissä useita projekteja, joissa kehitetään alueen puistoja ja aukioita. Näiden hankkeiden suunnittelussa otetaan huomioon viihtyisemmän vihreän lisääminen, sekä luonnon monimuotoisuuden lisääminen. Esimerkiksi Maatullinpuistoon on suunniteltu perusparannusta, jossa lisätään puiston viihtyisyyttä ja tuetaan luonnon monimuotoisuutta. Samoin Ylä-Malmin torista tehdään vehreämpi ja viihtyisämpi.

Olemassa olevia puistoja, aukioita, toreja ja muuta julkista tilaa on syytä kehittää aloitteentekijän ehdotuksen mukaan vihreämpään ja viihtyisämpään suuntaan koko Koillis-Helsingin alueella. Jatkossa koillisen alueen eritasoisten suunnitelmien yhteydessä kaupunkiympäristön toimiala tarkastelee entistä tarkemmin eri ympäristön vehreyttä sekä viihtyisyyttä. Uusien metsien lisääminen on olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hankalaa. Suunnittelussa on kuitenkin mahdollista jättää riittävästi tilaa viihtyisyyttä lisäävälle vihreälle ympäristölle, puustoisille alueille sekä pensain ja kukkivin perennoin istutettaville tai kedoksi kylvettävälle alueille.

Mukavaa ja kaunista ympäristöä luodaan myös hyvän kunnossapidon avulla sekä lisäämällä taidetta julkisille alueille. Tämän aloitteen ajatusta tullaan jatkossa toteuttamaan kaikissa Koillis-Helsingin suunnitteluhankkeissa.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialalle on saapunut vastattavaksi nuorten aloite, jossa ehdotetaan vihreämpää ympäristöä Koillis-Helsinkiin.



Nuoreen on oltu yhteydessä puhelimitse vastausta laadittaessa, ja hän on saanut mahdollisuuden täsmentää aloitteensa sisältöä. Aloitteentekijällä ei ollut tarkempia ideoita ja ajatuksia siitä, miten vihreämpää koillista voisi käytännössä toteuttaa. Hän toivoi yleisesti enemmän vihreää ja enemmän puistoja Koillis-Helsingin alueelle. Nuorelle on kerrottu aloitteen etenemisen prosessista.

Nuorten aloite

"Vihreämpi koillinen

Isoja ja pieniä viheralueita, puistoja, puustoa, metsäisiä, iloista ja rai-kasta ympäristöä. Tämä parantaa ihmisten hyvinvointia ja on ekotetko."

Lapsivaikutusten arviointi

Nuori on itse tehnyt aloitteen asiasta, jonka hän kokee tärkeäksi. Aloitteen vastauksessa on pyritty kertomaan siitä, miten tämä hetkessä julkisten ulkotilojen suunnittelussa huomioidaan vihreämmän ja raikkaamman elinympäristön luominen, sekä kuvattu se, että vihreämmän ja raikkaamman ympäristön luominen on kaupunkiympäristön toimialan tavoitteena tulevaisuudessakin. Nuori on itse tehnyt aloitteen asiasta, jonka hän kokee tärkeäksi. Vihreämpi ja raikkaampi asuin ympäristö on kaikkien asukkaiden, etenkin lasten ja nuorten etu. Vihreämpi asuin ympäristö lisää muun muassa viihtyisyyttä sekä parantaa ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeutumista.

Toimivalta

Nuorten aloite ja sen käsittely Nuorten aloitteella tarkoitetaan helsinkiläisten 13-17-vuotiaiden tekemiä aloitteita kaupungin toimintaan kuuluvissa asioissa.

Hallintosäännön 26 luvun 3 § mukaan nuorten aloitteeseen vastaa se lautakunta tai johtokunta, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Yleisten alueiden ja esimerkiksi puistojen suunnittelu kuuluu kaupunkiympäristön toimialan tehtäviin.

Tiedoksianto

Vastaus aloitteeseen lähetetään aloitteen tekijälle pöytäkirjanotteena lautakunnan päätöksenteon jälkeen.

Lisäksi Nuorten aloitteisiin annetut vastaukset toimitetaan lautakunnan päätöksenteon jälkeen kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluihin, jotta vastaus julkaistaan Nuorten Helsinki -sivustolla.



10.12.2024

Asia/25

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 38527
sini.moilanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Nuorten aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

KUVA/nuorisopalvelu



26

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen koskien graffitiseinien lisäämistä Puistolaan

HEL 2024-012166 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa graffitiseiniä koskevaan nuoren aloitteeseen seuraavan vastauksen:

Kiitos paljon aloitteestasi! Luvalliset graffitiseinät Puistolan alueelle on hyvä ja kannatettava idea. Katutaiteen tekeminen virkistää elinympäristöä ja lisää positiivista katutaidekulttuuria kaikenikäisten keskuudessa. Puistolaa lähin luvallinen graffitiseinä on Tullikirjurin skeittipuiston graffitiseinä Suutarilassa.

Kaupungin luvallisista graffitiseinistä vastaa kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan (KUVA) nuorisopalvelut. Uusista graffitiseinien paikoista käydään keskustelua yhdessä kaupunkiympäristön (KYMP) sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen sekä mahdollisten katutaiteeseen sopivien paikkojen ja rakenteiden omistajien kanssa.

Luvallisen graffitiseinän toteutus on parhainta olemassa oleviin rakenteisiin joko pysyvämpinä tai nopeina väliaikaisina maalauspaikkoina. Luvallisiksi graffitiseiniksi voidaan muuttaa esimerkiksi olemassa olevia aitoja, palloseiniä, muureja tai vaikkapa skeittipaikkojen ja liikuntapaisujen sopivia seinämiä. Myös alikulkuihin on mahdollista hakea lupaa luvalliseksi graffitimaalauspaikaksi. Luvallinen graffitiseinä voidaan toteuttaa myös väliaikaisena esimerkiksi työmaa-aitojen yhteyteen tai placemaking-kokeiluina.

Varsinaiset rakennettava väliaikaiset graffitiseinät ovat myös mahdollisia, mutta niiden toteutus on vaativampaa ja kalliimpaa kuin olevien mahdollisuuksien hyödyntäminen. Luvallisten seinien yhteyteen tarvitaan aina myös roska-astiat maalipulloille.

Aloitteen vastaamisen yhteydessä on keskusteltu Helsingin nuorisopalveluiden katutaidetoimiston kanssa sekä käyty maastokäynnillä kartoittamassa sopivia luvallisten graffitiseinien paikkoja. Puistolassa sopivia paikkoja graffitiseinille voisivat olla esimerkiksi Kimalaispuiston pohjoisosan palloseinä (puistoa) tai Nurkan monitoimitalon pihapiirin palloseinä (tonttia). Erilaisiin olemassa oleviin rakenteisiin toteutettavista maalauspaikoista keskustellaan ja sovitaan aina omistajan ja haltijan kanssa, esimerkiksi Nurkan monitoimitalon palloseinästä keskustellaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä Nurkan monitoimitalon toi-



mijoiden kanssa. Mikäli graffitiseinää halutaan koulun pihaan, keskustelu kannattaa aloittaa ensin koulun kanssa.

Luvallisen graffitiseinän suunnittelu ja toteutus Puistolan alueelle jatkuu nuorisopalveluiden katutaidetoimiston ja kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu -palvelun yhteistyönä.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialalle on saapunut vastattavaksi nuorten aloite, jossa ehdotetaan graffitiseiniä Puistolaan

Nuoreen on oltu yhteydessä vastausta laadittaessa, ja hän on saanut mahdollisuuden täsmentää aloitteensa sisältöä, muttei nähnyt sitä tarpeelliseksi. Nuorelle on kerrottu aloitteen etenemisen prosessista.

Nuorten aloite 17.9.2024

"Lisää graffitiseiniä Puistolaan

Lisää graffiti seiniä Puistolan alueelle. Seinä voisi olla koulujen lähellä tai puistoissa. Seinät voisivat auttaa siinä, että graffitteja ei olisi siellä missä niitä ei pitäisi olla."

Lapsivaikutusten arviointi

Nuori on itse tehnyt aloitteen asiasta, jonka hän kokee tärkeäksi. Luvalliset graffitiseinät edesauttavat nuorten ja muiden ryhmien luvallista katutaiteen ilmaisua ja sen harjoittelua, sekä lisäävät julkisen ulkotilan elävyyttä. Luvalliset maalauspaikat tuovat katutaideharrastukseen vastuullisuutta, ja luvallisten graffitimaalauspaikkojen yhteiset säännöt sekä asiallinen jätehuolto pitävät ympäristöä siistinä. Vastauksen laadinnassa on konsultoitu kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan katutaidetoimiston asiantuntijaa ja pohdittu graffitiseinän toteutusmahdollisuuksia Puistolan alueella, sekä tutkittu kartoista ja maastossa mahdollisia sijoituspaikkoja katutaiteelle. Luvallisten graffitiseinän toteutumisen edistäminen on etenkin nuorten näkökulmasta positiivinen asia.

Toimivalta

Nuorten aloite ja sen käsittely Nuorten aloitteella tarkoitetaan helsinkiläisten 13-17-vuotiaiden tekemiä aloitteita kaupungin toimintaan kuuluvissa asioissa.

Hallintosäännön 26 luvun 3 § mukaan nuorten aloitteeseen vastaa se lautakunta tai johtokunta, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.



Yleisten alueiden ja esimerkiksi puistojen suunnittelu kuuluu kaupunkiympäristön toimialan tehtäviin.

Tiedoksianto

Vastaus aloitteeseen lähetetään aloitteen tekijälle pöytäkirjanotteena lautakunnan päätöksenteon jälkeen.

Lisäksi Nuorten aloitteisiin annetut vastaukset toimitetaan lautakunnan päätöksenteon jälkeen kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluihin, jotta vastaus julkaistaan Nuorten Helsinki -sivustolla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 38527
sini.moilanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Nuorten aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

KUVA/nuorisopalvelu



27

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön vuokraoikeuden siirron hyväksymistä koskevasta päätöksestä 26.6.2024 (80 §)

HEL 2024-009401 T 10 01 01 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön vuokraoikeuden siirron hyväksymistä koskevasta päätöksestä 26.6.2024 (80 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Vuokraoikeuden siirron hyväksymisestä tehdyn oikaisuvaatimuksen käsittelyssä ei tutkita rakennuslupakäsittelyn yhteydessä ratkaistavia asioita.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti 26.6.2024 (80 §) hyväksyä Helsingin Sosialidemokraattiselle Nuorisopiiri ry:lle kiinteistöstä 91-432-5-2 vuokratun alueen vuokraoikeuden siirron lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien Sompasaunaseura ry:lle (Y-tunnus 2661146-7). Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti, että siirto hyväksytään ehdolla, että uuden vuokralaisen tulee allekirjoituksellaan hyväksyä vuokraoikeuden siirto ja vuokraehdot itseään sitoviksi. Uuden vuokralaisen tulee lisäksi allekirjoittamiseen mennessä antaa vuokrantajalle alkuperäisessä vuokrasopimuksessa määritettyjä ehtoja vastaava vakuus. Lisäksi toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti, että siirto hyväksytään ehdolla, että entinen vuokralainen vastaa vuokraehtojen noudattamisesta siihen saakka, kunnes uusi vuokralainen on allekirjoittanut vuokraoikeuden siirtoa koskevan sitoumuksen. Vuokraoikeuden siirtoa koskevan sitoumuksen allekirjoittamisesta lähtien vuokraehtojen noudattamisesta vastaa yksin uusi vuokralainen.

Päätöksen perustelujen mukaan Helsingin Sosialidemokraattinen Nuorisopiiri ry myy päätöksessä mainitun vuokraoikeuden Sompasaunaseura ry:lle. Vuokrasopimuksessa ei ole vapaata siirto-oikeutta, mutta siirrolle ei päätöksen perustelujen mukaan nähty estettä, joten toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö hyväksyi vuokraoikeuden siirron lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.



Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset perusteinen tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii ensisijaisesti, että Helsingin Sosiaalidemokraattiselle Nuorisopiiri ry:lle vuokratun alueen vuokraoikeutta ei siirretä Sompasaunaseura ry:lle. Toissijaisesti oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että Sompasaunaseura ry:n tulee järjestää kiinteistölle säännöllinen järjestyksenvalvonta iltaisin, öisin ja viikonloppuisin, tai rajoittaa aukioloaikojaan klo 08.00–22.00 välille. Lisäksi Sompasaunaseura ry:n tulee määrätä yhdistyksen puolelta päivystävä yhteyshenkilö, jonka puoleen oikaisuvaatimuksen tekijä voi kääntyä mahdollisissa ongelmatilanteissa. Sompasaunaseura ry:n tulee myös järjestää oma jätehuoltonsa ja huolehtia alueen siisteydestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa harjoittavansa liiketoimintaa maa-alueella, joka on osa kiinteistöä ***** osoitteessa *****

Oikaisuvaatimuksen perustelujen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijä on vastaanottanut asiakkaidensa yhteydenottoja, joissa on ilmaistu huolta venetelakan turvallisuuteen liittyen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Sompasaunan sijainti venetelakan naapurissa tulee vaikuttamaan negatiivisesti yrityksen (Hopeasalmen telakka Oy) liiketoimintaan, sillä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan osa asiakkaista ei halua tuoda arvokasta omaisuuttaan venekorjaamolle, joka sijaitsee Sompasaunan välittömässä läheisyydessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Sompasaunan siirron myötä kiinteistölle kohdistuva liikehdintä tulee lisääntymään etenkin iltaisin ja öisin. Hopeasalmen telakka Oy:n alueella säilytetään asiakkaiden arvokkaita huvialuksia, yrityksen omaa kalustoa ja Helsingin kaupungin eri osastojen työveneit. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan alueen valvontaan ja turvallisuuteen tulee investoida rahallisesti omaisuusvahinkojen välttämiseksi, ja valvontaan tulee jatkuvasti käyttää aikaa sekä rahaa. Tämä tulee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikuttamaan yrityksen liiketoimintaan myös taloudellisesta näkökulmasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Sompasaunaan liittyvät järjestyshäiriöt ovat olleet toistuvasti esillä mediassa. Eri media-alustojen mukaan (esimerkiksi Helsingin Sanomat 6.5.2024) häirintä, väkivaltainen käyttäytyminen ja kuolemantapaukset Sompasaunalla ovat lisääntyneet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yrityksen ja yrityksen asiakkaiden omaisuuden turvaamisen sekä ***** turvallisuuden suojelemisen kannalta tällaiset järjestyshäiriöt koetaan erittäin ongelmallisiksi. Tämä tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikuttamaan myös poliisiviranomaisten resurssien jatkuvan käytön lisääntymisenä alueella. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Sompasaunalle kaavailtu tontti rajautuu lenkipolkuun, joka on lähialueen asukkaiden aktiiv-



visessa käytössä, ja järjestyshäiriöt tulevat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikuttamaan myös suoraan ulkoilijoihin ja uimarannan käyttäjiin.

Alue jolle saunarakennukset ollaan sijoittamassa, sijaitsee tuulisella paikalla ja alueella kasvaa paljon puita. Tuuli puhaltaa usein etelästä mereltä päin. Tämä tarkoittaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sitä, että mahdolliset tulikipinät saunojen savupiipuista työntyvät oikaisuvaatimuksen tekijän maa-alueelle ja puuverhoillun hallin seinää vasten. Tämä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huomattava tulipaloriski. Lisäksi Sompasaunan valvomaton ja vapaa käyttö on erittäin suuri riski jo itsessään, koska kuka tahansa saa sytyttää saunan milloin vain ja jättää sen poistuessaan valvomatta palamaan. Kipinöiden lisäksi myös savu kulkeutuu etelästä tulevalla tuulella oikaisuvaatimuksen tekijän tontille. Kosteiden polttopuiden polttamisen seurauksena haisevaa savua syntyy saunoista huomattava määrä. Tämä vaikuttaa myös Kulo-saarella asuvien elämään. Savun lisäksi myös meluhaitat tulevat vaikuttamaan oikaisuvaatimuksen tekijän elämään ilta- ja yöaikaan.

***** Mikäli Sompasauna muuttaa Mustikkamaalle, niin oikaisuvaatimuksen tekijän kotirauhaa tulevat rikkomaan sekä järjestyshäiriöt että jatkuvat meluhaitat. Jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha tulisi olla turvattu Suomen perustuslain 10 §:n mukaisesti.

Muutoksenhakuoikeus ja oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen.

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta, ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan



annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus päätöksestä 26.6.2024 (80 §) on toimitettu kaupungin kirjaamoon 12.7.2024 ja se on saapunut määräajassa.

Asianosaisen kuuleminen

Asianosaista Sompasaunaseura ry:tä on kuultu oikaisuvaatimuksen johdosta. Asianosainen on esittänyt asiassa mielipiteensä ja antanut vastineen oikaisuvaatimuksesta. Sompasaunaseura ry esittää kantanaan, että työryhmän vuosien aikana tekemän selvitystyön seurauksena Mustikkamaan alue on heidän löytämistään vaihtoehdoista sekä yhdistyksen että alueen näkökulmasta soveltuvin Sompasaunan toimintaan. Sompasaunaseura ry tuo esiin, että saunoja-aktiivien keskuudessa vallitsee matala kynnyks puuttua asiattomaan käytökseen. Yhdistyksen jäsenistössä on järjestyksenvälvojakorteilla varustettuja saunoja, ja yhdistyksessä on turvallisuus- ja häiriöasioihin nimetty saunarahaa kehittävä toimielin, jolle voi raportoida ongelmista esimerkiksi sähköpostilla tai lomakkeella verkkosivuilla. Sompasaunaseura ry:llä ei ole kuitenkaan mahdollisuutta järjestää ympärivuorokautista vartiointia. Sompasauna toimii tee se itse -periaatteella pitkälti samassa hengessä, kuin metsähallituksen taukopaikat kansallispuistossa. Paikalla ei ole henkilökuntaa eikä aukioloaikoja, vaan on olemassa yleiset säännöt, joiden mukaan saunojien oletetaan itse hoitavan saunomiseen tarvittavat asiat ja siivoamaan jälkensä. Sompasaunaseura ry huolehtii alueen yleisestä siisteydestä, kuten sopimuksessa kaupungin kanssa edellytetään. Sompasaunaseura ry tekee yhteistyötä kaupungin ympäristövalvonnan kanssa. Ympäristövalvonta neuvoo, edellyttää ja valvoo, että kaikki saniteetti- ja hygienia-asiat jätehuoltoineen on hoidettu asianmukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään liiketoiminnan haitoista ja turvallisuustoimien lisäämisestä Sompasaunaseura ry tuo esiin, että heidän nykyisellä paikallaan Verkkosaassa on myös veneiden säilytystä ja veneilyyn liittyvää toimintaa. Sompasaunalla on naapureina useita monenlaista liiketoimintaa harjoittavia yrityksiä, eikä Sompasaunaseura ry ole saanut yhtäkään yhteydenottoa häiriöstä tai vahingonteoista nykyisessä sijainnissaan Verkkosaassa. Pääsääntöisesti alueen kuluttajakaupat hyötyvät Sompasaunan kävijöistä, ja myös yhteistyötä on ollut. Sompasaunaseura ry kertoo ymmärtävänsä huolen aiheesta ja tuo esiin, ettei myöskään Sompasaunaseura ry halua aiheuttaa häiriötä tai haittaa alueella. Saunojien liikkuminen ei tule kulkemaan telakan läpi, vaan todennäköisimmin länsipuolelta tai pohjoisesta kävelyteitä pitkin (havainnollistavat kuvat vastineessa). Telakan alueelle pääsy on estet-



ty fyysisin aidoin ja aluetta on jo nyt valaistu. Sompasaunaseura ry tulee ilmoituksensa mukaan itsekin lisäämään alueella valaistusta, jotta turvallisuus pimeään aikaan olisi nykyistä parempi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään järjestyshäiriöistä Sompasaunaseura ry tuo esiin, että Sompasauna yhdistyksenä pitää tiukkaa nollatoleranssia saunomiseen kuulumattomalle häirinnälle ja ongelmakäyttäytymiselle. Yhdistys tekee aktiivisesti yhteistyötä viranomaisten kanssa, eikä yhdistykselle ole tullut käsitystä, että sauna olisi turvaton tai rauhaton paikka. Oikaisuvaatimuksessa mainittu kuolemantapaus liittyy kesällä uutisoituun valitettavaan hukkumisonnettomuuteen, jossa päihteenön mutta uimataidoton nuori joutui äkkisyvään. Muutoin Sompasaunalla ei Sompasaunaseura ry:n mukaan ole kuollut ketään.

Oikaisuvaatimuksen tekijän tulipaloriskistä esittämään Sompasaunaseura ry tuo esiin, että paloturvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota ja Sompasaunaseura ry noudattaa kaikkia ohjeita tähän liittyen. Saunoja myös huolletaan päivittäin niiden kovan käyttöasteen vuoksi. Sompasaunan historiassa on ollut yksi saunapalo Sompasaunassa, mutta tämä on ollut tahallisesti sytytetty tuhopoltto. Tapausta, että saunan piipusta lentänyt kipinä olisi aiheuttanut tulipalon, ei ole Sompasaunaseura ry:n mukaan tapahtunut koko Sompasaunan olemassaolon aikana.

Oikaisuvaatimuksen tekijän melu- ja hajuhaitoista sekä kotirauhasta esittämään Sompasaunaseura ry tuo esiin, että saunoille halutaan saunarauha ja siksi meluasioihin on kiinnitetty huomiota jo vuosia sitten. Sompasaunalla ei saa mekastaa eikä huudattaa äänentoistolaitteita. Ainoastaan akustiset soittimet, kuten piano ja kitara, ovat sallittuja. Myös laulu on sallittua. Kesällä 2023 Sompasaunalla aloitettiin Stop savulle -kampanja, jonka tarkoitus on parantaa saunakävijöiden tietoisuutta kiukaiden oikeasta käytöstä ja huoltamisesta. Kampanja ja ohjeet ovat tehonneet hyvin ja savuttamiseen puututaan. Usein savutus on hetkellistä ja liittyy vasta lisättyjen puiden syttymisvaiheeseen.

Sompasaunan saunojen ja toiminnan sijoittelu on tällä hetkellä tapahtumassa siten, ettei suoraa näköyhteyttä saunoilta telakan alueelle synny. Saunojen ja toiminnan sijoittelu yhdessä kasvillisuuden kanssa luo mahdollisimman kattavan näköesteen saunapihalle. Välissä on tällä hetkellä ainakin yksi huoltorakennus ja pusikkoa (havainnollistavat kuvat vastineessa). Olemassa oleva tiheä kasvillisuus muodostaa luonnollisen näköesteen. Näköeste on yhteinen tavoite. Matkaa suunnitellulta saunapihalta ***** on noin 65 metriä. Vaikka uima-asu on Sompasaunalla valinnainen, nykyisin ylivoimaisesti suurin osa kävijöistä (arviolta yli 90 %) käyttää uimapukua. Niistä, jotka ovat mieluummin alasti, suurin osa on ilman vaatteita ainoastaan saunoessa ja uimisen



aikana. Ylivoimaisesti suurin osa ilman vaatteita saunovista käyttää saunan alueella muutoin ollessaan tai vilvoittelun aikana joko pyyhettä tai kylpytakkia. Niin ikään ylivoimaisesti suurin osa saunojista käyttäytyy rauhallisesti ja, mikäli sekoilua tapahtuisi, muut saunojat puuttuvat asiaan matalalla kynnyksellä.

Asianosaisen mielipide/vastine on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle.

Oikaisuvaatimuksen täydennys

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 1.11.2024 täydentänyt oikaisuvaatimustaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että kyseessä voi olla kaikista Helsingin kaupungin alueella olevista sijainneista vähiten huono vaihtoehto Sompasaunan sijainniksi, mutta se ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoita, että sijainti olisi soveltuva tai hyvä kyseiselle toiminnalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, mikäli yhdistyksellä ei ole resursseja valvontaan, niin kaupungin ei pitäisi sallia ongelmaksi muodostuvaa toimintaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä tiedustelee, miksei saunoja voida sulkea illalla klo 22.00 yhdistyksen aktiivien toimesta ja avata taas seuraavana päivänä, jos resursseja ei riitä valvontaan öisin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, mikäli resurssien puuttumisen takia yhdistys olettaa käyttäjien noudattavan sääntöjä, mutta käyttäjät eivät niitä noudata, niin yhdistyksen toiminta tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kieltää, eikä tarjota sille uusia toimintaedellytyksiä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kertoo keskustelleensa Verkkosaarella Helsingin Meriveneilijät Ry:n telakkamestarin kanssa. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että telakkamestarin mukaan Sompasaunan toiminta heidän naapurissaan on lisännyt alueen rauhattomuutta ja lieveilmiöitä. Yksi oikaisuvaatimuksen tekijän suurimmista asiakkaista on Helsingin kaupunki ja yhteistyö on hedelmällistä. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo, että asiassa kuultaisiin pelastuslaitosta ja tuo esiin, että jo riski jonkun ison asiakassuhteen katkeamisesta Sompasaunan siirtymisen seurauksena on merkittävä haitta oikaisuvaatimuksen tekijän liiketoiminnalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän saamien tietojen mukaan saunan tarkasta sijainnista tietämättömät tulijat ovat kiipeilleet Helsingin Meriveneilijät Ry:n telakka-alueen aitojen yli saunaa etsiessään. Etenkin iltaisin ja öisin saunalle tulevat (etenkin silmin nähden humaltuneet) ihmiset ovat tunkeutuneet telakka-alueelle etsimään poltettavaa puuta tai aitojen yli on kiivetty ilman syytä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa uutisointiin Sompasaunalla aikaa viettäneitä kirveen kanssa uhkailleesta henkilöstä. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo myös esiin, että Sompasaunan ystävien Facebook-sivuilta käy ilmi, että Sompasaunan aktiiviset kävijät ovat huolissaan siitä, mihin



suuntaan Sompasauna on menossa. Ryhmässä on keskusteltu huolestuttavaankin sävyyn häirinnästä ja runsaasta päihteiden käytöstä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös tuonut erikseen esiin, että poliisilla on hänen saamiensa tietojen mukaan ollut vuoden aikana 132 tehtävää Sompasaunalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin paloturvallisuuden osalta, että asiassa tulee tiedostaa, että riski miljoonien eurojen vahingoille on ilmeinen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan mahdollisena kärsijänä tällaisessa vahingossa olisivat Helsingin kaupungin eri osastot. Ympäristöministeriö on vuonna 2022 antanut viranomaisille ohjeen puun pienpolton savuhaittatapausten käsittelyyn. Ohjeen mukaan savuhaittaa arvioidaan toistuvuuden, keston ja voimakkuuden perusteella. Vaikka asianmukainen puunpoltto toimivassa ja huolletussa tulisijassa on lähtökohtaisesti sallittua, Sompasaunan kolmen ympärivuorokautisessa käytössä olevan saunan aiheuttama savuhaitta tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olemaan toistuvaa ja pitkäkestoista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan savuhaitan voidaan suurella todennäköisyydellä katsoa olevan myös voimakasta ja kaukana asianmukaisesta puun poltosta huomioiden se, että tällä hetkellä ei valvota saunojen lämmittämiseen käytettävää materiaalia eikä sitä, miten ja kenen toimesta saunoja lämmitetään. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ohjeessa kehoitetaan ennaltaehkäiseviin toimiin ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ennaltaehkäisevä savuhaittoja torjuva toimi olisi velvoittaa Sompasauna siirtymään sähkölämmitteisiin saunoihin. Vaihtoehtoisesti voitaisiin rajoittaa voimakkaasti saunojen käyttötapaa ja aikaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä tiedustelee, voisiko kaupunki harkita tällaisen vaatimista Sompasaunalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan nykyisessä sijainnissaankin lähiympäristö on joutunut kärsimään savuhaitasta, mutta puun polttamisen on annettu jatkua. Oikaisuvaatimuksen tekijä arvelee, että tämä on johtunut Sompasaunan sijainnista kaukana pienasutuksesta ja yleisistä ulkoilureiteistä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tuleva sijainti suositulla ulkoilualueella vaatii kuitenkin puuttamista savuhaittaan ja sietämisvelvollisuutta tulee tarkastella eri tavalla. Oikaisuvaatimuksen tekijä kritisoi myös helsinkiläisten mielipiteiden sivuuttamista, koska rauhallisena ja hiljaisena pidetylle paikalle sijoitetaan Sompasauna. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Sompasaunaseura ry:llä ei ole resursseja valvoa noudatetaanko sääntöjä, ja resursien puute on ongelma yhdistyksen toiminnalle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Helsingin kaupungin internet-sivuilla kerrotaan Sompasaunan olevan stadilaisille olemattoman kesämökin puusauna ja unohtumaton kulttuurielämys. Edelleen internet-sivuilla kerrotaan sijainnin Helsingin upean merimaiseman äärellä olevan samalla keskeinen, mutta kuitenkin niin syrjäinen, ettei saunominen aiheuta häiriötä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Helsinki itse



tiedostaa, että Sompasaunasta aiheutuu häiriötä, ja kyseenalaistaa, miksi Sompasaunalle on nyt vuokrattu tontti, joka on kaikkea muuta kuin syrjäinen. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että kaupungin johdettava tonttiasiamies on sähköpostissaan todennut, että kaupungin vuokrasopimusten ehtojen tulee olla sellaisia, joita kaupunki kykenee valvomaan, eikä kaupunki ota sopimuksiin ehtoja, jotka on kielletty jo laisassa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki on antanut tontin toimijalle, jonka tietää rikkovan lakeja ja määräyksiä liittyen alastomuuteen, päihteiden käyttämiseen ja meluamiseen. Kaupunki on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan siten hyväksynyt tällaisen toiminnan mahdollisesti 24 tuntia vuorokaudessa, vaikka laki ja kaupungin ulkoilulueiden yleiset järjestyssäännöt nämä kieltävät. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ainoa tapa, jolla vuokrasopimuksen siirron hylkäämisen ohella voidaan varmistaa, että muutkin helsinkiläiset, kuten erityisesti lapsiperheet ja lähialueen koululaiset, voisivat edelleen turvallisesti jatkaa alueen käyttämistä virkistysmielessä, on asettaa Sompasaunalle tiukat toimintaehdot. Näissä ehdoissa tulee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kieltää Sompasaunan ympärivuorokautinen aukipito ja alastomuus saunan ulkopuolella sekä edellyttää, että Sompasaunalla tulee olla etenkin kesäviikonloppuisin ympäri vuorokauden paikalla oleva vastuuhenkilö. Jos näin ei tapahdu, oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Sompasauna aiheuttaa merkittävää häiriötä muille, eikä aluetta voi enää käyttää asemakaavassa merkittyyn virkistyskäyttöön.

Oikaisuvaatimuksen täydennys on toimitettu asianosaiselle. Oikaisuvaatimus, asianosaisen vastine ja oikaisuvaatimuksen täydennys kokonaisuudessaan ovat tämän esitystekstin liitteinä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Helsingin kaupunki on 26.1.2004 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Helsingin Sosiaalidemokraattiselle Nuorisopiiri ry:lle noin 2147 m²:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin Töölön kylän tilasta RN:o 5:2 Mustikkamaalla. Alue on vuokrattu järjestö- ja harrastustoimintaa varten. 19.3.2024 allekirjoitetun sopimusmuutoksen mukaan vuokra-aikaa on pidennetty 31.12.2026 asti. Maanvuokrasopimuksen 2 §:n mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle. Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti 26.6.2024 (80 §) hyväksyä Helsingin Sosiaalidemokraattiselle Nuorisopiiri ry:lle vuokratun alueen vuokraoikeuden siirron lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien Sompasaunaseura ry:lle. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ensisijaisesti vaatinut, että Helsingin Sosiaalidemokraattiselle Nuorisopiiri ry:lle vuokratun alueen vuokraoikeutta ei siirretä Sompasaunaseura ry:lle.



Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätöksessä on ollut kysymys vuokraoikeuden siirron hyväksymisestä. Tavallisesti maanvuokrasopimukset ovat siirtokelpoisia vuokranantajaa kuulematta, eli vuokralainen voi myydä omistamansa rakennukset ja vuokraoikeuden valitsemalleen taholle ilman vuokranantajan myötävaikutusta. Nyt käsiteltävänä oleva sopimus on kuitenkin ehtojensa mukaan siirtokelvoton, eli vuokranantajaa on tullut kuulla vuokraoikeuden siirrosta. Helsingin Sosialidemokraattinen Nuorisopiiri ry on ollut yhteydessä vuokranantajaan, sillä vuokraoikeus rakennuksineen oli käymässä sille tarpeettomaksi. Vaihtoehtoina oli rakennuksen purkaminen tai siirtäminen jollekin toiselle yhteisölle.

Helsingin Sosialidemokraattinen Nuorisopiiri ry on myynyt päätöksessä mainitun vuokraoikeuden ja rakennukset Sompasaunaseura ry:lle. Vuokraoikeuden siirron hyväksymistä harkittaessa on huomioitava, ettei lähtökohtaisesti ole syytä rajoittaa kahden yksityisen osapuolen sopimusvapautta eikä sopijakumppanivalintaa. Rakennuksen ja vuokraoikeuden ostajan (Sompasaunaseura ry:n) toiminta on kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa todettu voimassa olevan maanvuokrasopimuksen käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten mukaiseksi. Vuokraoikeuden siirto on siten hyväksytty. Vuokraoikeuden siirron hyväksymisessä on menetelty kaupungin vakiintuneen ja hyväksyttävän käytännön mukaisesti. Kysymys on yksityisoikeudellisesta oikeustoimesta.

Sompasauna siirtyy pian pois Verkkosaaresta aluerakentamisen tieltä. Vuokraoikeuden siirrosta neuvoteltaessa myös muut kaupungin tahot, kuten kaavoitus, kaupunki- ja maisematilasuunnittelu sekä maankäyttöjohtaja, ovat hyväksyneet sen sijoittumisen Mustikkamaalle. Asemakaavoitus -palvelu puoltaa hanketta.

Mustikkamaan alueella voimassa olevan asemakaavan nro 10230 mukaan Sompasaunaseura ry:n vuokra-alue kuuluu alueeseen VL-1 (lähi-virkistysalue, kansanpuisto). Alueen omistaa kaupunki. Myös oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokratun maa-alueen omistaa kaupunki. Asemakaavan nro 10230 määräysten mukaan oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokrattu alue on venesatama-alue (LV-2). Asemakaavan nro 10230 määräysten mukaan venesatama-alue (LV-2) saa käyttää telakkatarkoituksiin sekä veneiden talvisäilytykseen. Asuinhuoneistoja venesatama-alueelle saa asemakaavan nro 10230 määräysten mukaan rakentaa vain alueen hoidon ja valvonnan kannalta välttämättömälle henkilökunnalle. Edellä kuvattu määräys on sisällytetty myös oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokrasopimukseen. Hopeasalmen telakka Oy:n maanvuokrasopimus on voimassa ajalla 1.1.2024-31.12.2043 ja alue on vuokrattu telakkatoimintaan. Virkistysaluetta koskevien asemakaavan nro 10230 määräysten mukaan pihapiirin ulkopuolella on voimassa jokamiehenoikeus.



Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö ei ole päättänyt siitä, saako alueelle sijoittaa saunatoimintaa ja millä ehdoilla. Sompasaunaseura ry hakee vaadittavat luvat saunatoiminnan sijoittamiseen normaalin menettelyprosessin mukaisesti. Lupaprosessissa määritetään alueelle sijoitettavat toiminnot ehtoineen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut, että Sompasaunaseura ry:n tulee järjestää kiinteistölle säännöllinen järjestyksenvalvonta tai rajoittaa aukioloaikojaan. Kaupunki vuokranantajana ei kuitenkaan voi oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä yksipuolisesti velvoittaa vuokralaista järjestyksenvalvonnan järjestämiseen eikä tällaiseen löydy myöskään perustetta lainsäädännöstä. Sompasauna on jo pitkään toiminut nykyisellä toimintaperiaatteellaan ollen avoinna ympäri vuorokauden, eikä vuokralaisen myöskään uudella vuokra-alueellaan tarvitse lopettaa vuokra-alueen käyttöä tietyinä kellonaikana.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi vaatinut, että Sompasaunaseura ry:n tulee määrätä päivystävä yhteyshenkilö, jonka puoleen oikaisuvaatimuksen tekijä voi kääntyä mahdollisissa ongelmatilanteissa, ja järjestää oma jätehuoltonsa sekä huolehtia alueen siisteydestä. Sompasaunaseura ry:n vastauksesta ilmenevästi heillä on kanavat (sähköposti ja lomake) ongelmatilanteista ilmoittamiseen. Jätehuollon järjestäminen ja alueen siisteydestä huolehtiminen on vuokralaisen vastuulla maanvuokrasopimusehtojen ja lainsäädännön mukaisesti. Maanvuokrasopimuksen 5 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä. Maanvuokrasopimuksen 15 §:n mukaan vuokramies huolehtii kustannuksellaan vuokra-alueella olevien rakennusten ja piha-alueen asianmukaisesta kunnossapidosta ja hoidosta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään Sompasaunan negatiivisista vaikutuksista liiketoimintaan on todettava, ettei tällaisia vaikutuksia voi ennalta arvata eikä olettaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhden suurimmista asiakkaista on Helsingin kaupunki. Myös Sompasaunan nykyisen sijainnin lähellä on veneiden säilytystä ja veneilyyn liittyvää toimintaa. Sompasaunaseura ry:n ilmoituksen mukaan se ei ole saanut yhteydenottoja häiriöstä eikä vahingonteoista nykyisessä sijainnissaan. Toisaalta oikaisuvaatimuksen tekijän saamien tietojen mukaan Sompasaunan naapurissa sijaitsevan telakkatoimijan alueelle on tunkeutunut henkilöitä saunaa tai polttopuuta etsiessään. Asiassa ei kaupungin näkemyksen mukaan kuitenkaan voida katsoa, että oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksessaan esiintuomat liiketoimintaan liittyvät negatiiviset seikat olisivat sellaisia, että niiden vuoksi vuokraoi-



keuden siirron hyväksymistä koskeva päätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän järjestyshäiriöistä esittämään on todettava, että telakan alueelle pääsy on estetty aidoin ja aluetta on jo nyt valaistu. Sompasaunaseura ry tulee ilmoituksensa mukaan myös itse lisäämään alueella valaistusta, jotta turvallisuus pimeään aikaan parantuu. Myös Sompasaunaseura ry:n vuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokralaisen on aidattava vuokra-alue. Hopeasalmen telakka Oy:n ja Sompasaunaseura ry:n vuokra-alueet eivät ole kiinni toisistaan, vaan välissä on kaupungin hallinnassa olevaa virkistysaluetta. On mahdollista, että yksittäiset tahot aiheuttavat häiriötä muille sauna-alueita käyttäville ja sauna-alueen käyttäjät ovat yhteydessä poliisiin. Poliisilla on ollut tehtäviä Sompasaunalla sen nykyisessä sijainnissa. Sompasaunaseura ry on ilmoittanut pitävänsä tiukkaa nollatoleranssia saunomiseen kuulumattomalle häirinnälle ja ongelmakäyttäytymiselle. Yhdistys on ilmoittanut tekevänsä aktiivisesti yhteistyötä viranomaisten kanssa, eikä yhdistykselle ole ilmoituksensa mukaan tullut käsitystä, että sauna olisi turvaton tai rauhaton paikka. Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt myös uutisartikkelin ja kuvakaappauksia keskustelusta Facebookissa osoituksena turvattomuudesta. Toisaalta internetistä löytyy satoja arvosteluja Sompasaunasta ja esimerkiksi Facebookin arvostajien keskiarvo on asteikolla yhdestä viiteen 4,7. Googlen arvostelujen keskiarvo asteikolla yhdestä viiteen on 4,8 ja Tripadvisorin arvostelut viisi tähteä viidestä. Lainsäädäntö, kuten järjestyslaki, asettaa vaatimuksia toiminnalle tiloissa ja alueella, jota käytetään yleisesti. Sompasaunalla on myös omat sääntönsä, jotka kieltävät asiattoman käytöksen (<https://www.sompasauna.fi/saunarauha>). Kaupunki katsoo, etteivät oikaisuvaatimuksessa esitetyt seikat ole sellaisia, joiden vuoksi vuokraoikeuden siirron hyväksymistä koskeva päätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa. Rikoslain kotirauhaa koskevat säännökset turvaavat jokaisen kotirauhaa ja, mikäli oikaisuvaatimuksen tekijän kotirauhaa rikottaisiin, oikaisuvaatimuksen tekijä voi olla yhteydessä poliisiin. Myös kaupunki tekee yhteistyötä eri viranomaisten kanssa, ja poliisin edustaja voi olla yhteydessä kaupunkiin, mikäli he katsoisivat tämän tarpeelliseksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä pitää saunoja tulipaloriskinä. Ympäristöministeriön rakennusten paloturvallisuudesta antaman asetuksen 10 §:n 3 momentin mukaan tulisija, savupiippu, hormi ja lämmityslaitte on sijoitettava ja rakennettava tai asennettava niin, ettei niiden käytöstä aiheudu palovaaraa. Asetuksen 29 §:n 2-3 momentin mukaan naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten (naapurirakennus) välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin



huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. Pelastuslain (379/2011) 13 a §:n mukaan rakennuksen omistajan, haltijan ja toiminnanharjoittajan on yleisten tilojen ja koko rakennusta palvelevien järjestelyjen osalta sekä huoneiston haltijan hallinnassaan olevien tilojen osalta huolehdittava mm., että tulisijat ja savuhormit pidetään sellaisessa kunnossa, että niitä voidaan käyttää turvallisesti. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 57 §:n 2 momentin mukaan palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Savusaunaa pidettäisiin palovaarallisena rakennuksena. Sompasaunakokonaisuudessa ei kuitenkaan ole savusaunaa. Saunan etäisyys viereisen rakennuspaikan rakennuksesta on Sompasaunaseura ry:n mielipiteeseen liitetyn selvityksen mukaan paljon suurempi kuin 8 metriä, ja myös 15 ja 20 metrin etäisyydet alueeseen ja rakennuksiin täyttyisivät nekin.

Osana rakennuslupakäsittelyä edellytetään mm. pääpiirustustasoiset suunnitelmat, joista tulee käydä ilmi mm. rakennusten väliset etäisyydet, piipun korkeus suhteessa rakennukseen sekä huollon ja nuohouksen järjestämisjärjestelyt. Lisäksi toimitetaan lupaehtojen mukaisesti erityissuunnitelmat, kuten mm. suunnitelmat hormien läpivienneistä. Saunojen sijoittuminen alueelle ratkaistaan rakennuslupakäsittelyssä. Saunojen sijoittumista alueelle ei ratkaista vuokraoikeuden siirtoa koskevan oikaisuvaatimuksen käsittelyssä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös tuonut esiin toiminnasta aiheutuvan savu- ja meluhaittaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi todennut, ***** että järjestyshäiriöt, kuten meluhäiriöt, tulevat rikkomaan oikaisuvaatimuksen tekijän kotirauhaa. Kuten edellä on todettu, Hopeasalmen telakka Oy:n ja Sompasaunaseura ry:n vuokra-alueet eivät ole kiinni toisissaan, vaan välissä on kaupungin hallinnassa olevaa virkistysaluetta. Suunnitellulta saunapihalta ***** on noin 65 metriä. Olemassa oleva tiheä kasvillisuus muodostaa näköesteen suunnitellulle saunapihalle, ja saunojen sekä muiden rakenteiden sijoittelu on Sompasaunaseura ry:n mielipiteeseen liitetystä selvityksestä ilmenevästi suunniteltu siten, että ne yhdessä kasvillisuuden kanssa luovat mahdollisimman kattavan näköesteen saunapihalle. Sompasaunaseura ry on vastineessaan tuonut esiin, että Sompasaunan sääntöjen mukaan siellä ei saa meluta eikä huudattaa äänentoistolaitteita. Ainoastaan akustiset soittimet ja laulu ovat sallittuja. Todettakoon, että meluhäiriöiden arvioinnista on annettu muun muassa valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) ja sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista (545/2015) muutoksineen. Päätöksessä ja asetuksessa on asetettu desibelirajoja melulle ulko- ja sisätiloissa. Saunojen sijoittuminen alueelle ratkaistaan rakennuslupakäsittelyssä. Mikäli saunojen mahdollisen siir-



tymisen jälkeen oikaisuvaatimuksen tekijä kokisi kohtuutonta meluhaittaa, oikaisuvaatimuksen tekijä voi olla yhteydessä terveydensuojeluviranomaiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksessaan esittämään savuhaitasta ja oikaisuvaatimuksensa täydennyksessä esittämään ohjeesta puun pienpolton savuhaittatapausten käsittelyyn, sekä savuhaitan toistuvuudesta, pitkäkestoisuudesta ja voimakkuudesta on todettava, että alue, jolla Sompasaunaseura ry:n vuokra-alue sijaitsee, on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Sompasaunaseura ry:n vuokra-alueen läheisyydessä ei sijaitse telakka-alueita lukuun ottamatta muita rakennuksia eikä asutusta. Kauempana Mustikkamaan uimarannan läheisyydessä sijaitsee kahvila/ravintola ja keskemällä Mustikkamaata kesäteatteri. Oikaisuvaatimuksen tekijän ***** on suunnitellulta sauna-alueelta noin 65 metrin matka.

Eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) 17 §:n mukaan kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista. Kiellettyä on siten kohtuuttoman rasituksen aiheuttaminen. Ympäristönsuojelulain (527/2014) 14 §:n mukaan toiminnanharjoittajan on havaittuaan, että toiminta ei täytä sille ympäristönsuojelulaissa tai sen nojalla säädettyjä tai määrättyjä vaatimuksia, viipymättä ryhdyttävä tarpeellisiin toimiin vaatimusten noudattamiseksi. Ympäristöministeriön puun pienpolton savuhaittatapausten käsittelystä antaman ohjeen mukaan (ympäristöministeriön julkaisu 2022:21) edellä mainitun velvollisuuden noudattamatta jättämiseksi voidaan katsoa esimerkiksi jatkuva määrän puun poltto niin, että poltosta aiheutuu naapurille terveystai viihtyisyshaittaa (ohjeen s. 31). Lähtökohtaisesti puhtaan ja kuivan puun polttaminen asianmukaisessa tulisijassa on sallittua kaikkialla Suomessa (ohjeen s. 37), eikä siten oikaisuvaatimuksen tekijän esille tuomaa sähkösaunoihin siirtymistä voida perustella ympäristöministeriön ohjeella. Näkyvä savua ilmenee lähes aina sytytyksen yhteydessä, mutta poltettaessa kuivaa puuta asianmukaisesti normaalioloissa, tämän näkyvän savun vaiheen ei tulisi kestää pitkään. Saunojen sijoittuminen alueelle ratkaistaan rakennuslupakäsittelyssä. Mikäli saunojen mahdollisen siirtymisen jälkeen oikaisuvaatimuksen tekijä kokisi kohtuutonta savuhaittaa, oikaisuvaatimuksen tekijä voi olla yhteydessä ympäristönsuojeluviranomaiseen ja/tai terveydensuojeluviranomaiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kritisoi sitä, että Sompasauna sijoittuu alueelle, joka on kaikkea muuta kuin syrjäinen. Edellä todetusti Sompasaunaseura ry:n vuokra-alueen läheisyydessä ei sijaitse telakka-alueita



lukuun ottamatta muita rakennuksia eikä asutusta. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että Sompasauna aiheuttaa merkittävää häiriötä muille, ja että toiminta olisi lain ja kaupungin ulkoilualueiden yleisten järjestyssääntöjen vastaista alastomuuden, meluamisen ja päihteidenkäytön muodossa, eikä aluetta voisi enää käyttää asemakaavassa merkittyyn virkistyskäyttöön, on todettava, että Sompasauna on virkistyskäyttöä. Asemakaavassa virkistysalueiksi merkityillä tai virkistyskäyttöön käytettävillä alueilla muualla Helsingissä sijaitsee myös esimerkiksi nudistirantoja. Lainsäädäntö sallii rajallisesti sekä alkoholin käyttämisen että äänten syntymisen. Edellä on käsitelty toimintatapoja, mikäli lainsäädännön määräyksiä ei noudatettaisi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksensa täydennyksessä esittämään siitä, ettei ongelmaksi muodostuvaa toimintaa tulisi sallia, ja että yhdistyksen toiminta tulisi kieltää eikä tarjota sille uusia toimintaedellytyksiä, on todettava, että Sompasauna on jo pitkään toiminut nykyisellä toimintaperiaatteellaan ollen avoinna ympäri vuorokauden. Oikaisuvaatimusmenettelyssä ei voida tutkia yhdistyksen toiminnan kieltämistä koskevaa vaatimusta.

Asiassa ei ole saapunut muita oikaisuvaatimuksia. Sompasaunaseura ry:n vuokra-alueen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2026 loppuun. Tänä aikana pystytään arvioimaan toimintojen soveltuvuutta alueelle.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä. Käsiteltävänä olevassa oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aihetta asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet toimitilaintit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aihetta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Kuntalain 140 §:n mukaisesti pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot. Pöytäkirjan sisältämät henkilötiedot poistetaan tietoverkosta valitusajan päättyessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 12.7.2024
- 2 Sompasaunaseura ry, vastine oikaisuvaatimukseen 15.10.2024
- 3 Täydennys oikaisuvaatimukseen 1.11.2024
- 4 Karttaotteet, Mustikkamaa
- 5 Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätös 26.6.202 (80 §)

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 12.7.2024 henkilötietoineen
- 2 Sompasaunaseura ry vastine oikaisuvaatimukseen 15.10.2024 henkilö-tietoineen
- 3 Täydennys oikaisuvaatimukseen 1.11.2024 henkilötietoineen

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



28

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
28.11.–4.12.2024 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 28.11.–4.12.2024 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, toimitilatontit ja kiinteistökehitys, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, isännöinti tiimi 4, tiimipäällikkö



10.12.2024

Asia/28

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 3, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, infrapäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kunnossapito-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kaupungingeodeetti

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Toimialan yhteiset palvelut

Kehittämis- ja digitalisaatiopalvelut, projektitoimisto-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 28.11.2024



10.12.2024

Asia/28

[Päätösasiakirjat](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 4.12.2024

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijän perustelut

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

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

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

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano