



09.10.2018

Kokousaika 09.10.2018 15:30 - 19:46

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Heinäluoma, Eveliina	
Hernberg, Kaisa	
Hyttinen, Nuutti	
Kaleva, Atte	
Kivelä, Mai	
Lovén, Jape	
Modig, Silvia	läsnä § 470-475, poistui klo 18:33
Rantanen, Tuomas	
Hamro-Drotz, Dennis	varajäsen
Särelä, Mikko	varajäsen

Muut

Hyvärinen, Silja	vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Saarinen, Raimo K	maankäyttöjohtaja
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-päällikkö
Manninen, Rikhard	yleiskaavapäällikkö
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	vs. yksikön päällikkö
Sulkko, Katja	hallintosihteeri
Ahonen, Pertti	it-asiantuntija
Eskola, Tuomas	yksikön päällikkö
	asiantuntija
	läsnä § 473
Fogdell, Marina	arkkitehti
	asiantuntija
	läsnä § 473
Hietakorpi, Laura	arkkitehti
	asiantuntija



09.10.2018

---

	Holstein, Markus	läsnä § 475 metsäsuunnittelija asiantuntija
	Jaakonaho, Ulla	läsnä § 474 arkkitehti asiantuntija
	Jääskä, Jussi	läsnä § 476 liikenneinsinööri asiantuntija
	Leskinen, Aino	läsnä § 475 aluesuunnittelija asiantuntija
	Nissinen, Taneli	läsnä § 474 tiimipäällikkö asiantuntija
	Pipinen, Tuula	läsnä § 473 diplomi-insinööri asiantuntija
	Soini, Mari	läsnä § 475 maisema-arkkitehti asiantuntija
	Toivanen, Taina	läsnä § 475 liikenneinsinööri asiantuntija
	Yli-Seppälä, Jussi	läsnä § 476 liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 477
Puheenjohtaja		
	Risto Rautava	470-489 §
Esittelijät		
	Silja Hyvärinen	vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja 470-489 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 470-489 §



09.10.2018

---

§	Asia	
470	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
471	Asia/2	Ilmoitusasiat
472	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään toivomusponnosta koskien mahdollisuuksia edistää maalämmön käyttöä Postipuistossa esimerkiksi tontinluovutusehdoissa tai muilla keinoilla
473	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meilahden huvila-alueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12372) (sisältää liikennesuunnitelman)
474	Asia/5	Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelma
475	Asia/6	Karhunkaatajan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12550) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
476	Asia/7	Honkasuo, Honkasuontie, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12540) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
477	Asia/8	Liikenneonnettomuudet Helsingissä 2014–2016
478	Asia/9	Verkkosaaren pohjoisosan katusuunnitelmien hyväksyminen
479	Asia/10	Kirsikkapuiston puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5724/1, Herttoniemi
480	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauseriaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Koskela, tontit 26962/3-5)
481	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Länsisataman Jätkäsaaresta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille päiväkodin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20820/1)
482	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Mia Nygårdin ym. valtuustoaloitteesta koskien juoksuportaita Lauttasaareen
483	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien



09.10.2018

---

		home- ja sisäilmaongelmaisten kaupungin tilojen selvittämistä
484	Asia/15	Rakennuskiellon pidentäminen Kallion tonteilla (nro 12537)
485	Asia/16	Rakennuskiellon pidentäminen Käpylän tontilla 888/1 osoitteessa Pohjolankatu 47 (nro 12541)
486	Asia/17	Asuinrakennusten tontin (A) 49090/1 hintakilpailun ratkaiseminen, esisopimuksen hyväksyminen sekä tontin myyminen (Laajasalo, Gunil-lankallio)
487	Asia/18	Kaavatontin 35111/2 uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Torpparimäentie 2:lle (Tuomarinkylä, kaavatontti 35111/2)
488	Asia/19	Oikaisuvaatimus lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 29.1.2018 § 21
489	Asia/20	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 27.9.–3.10.2018 tekemien päätösten seuraaminen



## § 470

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Jape Lovènin ja varatarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



**§ 471**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto (Eja)

Eja 24.9.2018 § 40

Toimitilatonttien varausten jatkaminen Technopolis Oyj:lle (Länsisatama, Salmisaari)

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto (Eja)

Eja 24.9.2018 § 41

Tontin varauksen jatkaminen Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle hotellin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2017-009961 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 472

### **Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään toivomusponnosta koskien mahdolli- suuksia edistää maalämmön käyttöä Postipuistossa esimerkiksi tontinluovutusehdoissa tai muilla keinoilla**

HEL 2018-005450 T 00 00 03

#### **Lausunto**

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Maalämpö on ekologinen ja kestävä kehityksen mukainen energiamuoto, jonka hyödyntäminen on lisääntynyt etenkin pientaloalueilla.

Maalämpöjärjestelmässä hyödynnetään auringosta maahan, kallioon tai veteen sitoutunutta lämpöenergiaa, jota siirretään lämpöpumppujen avulla muun lämmitysjärjestelmän käyttöön. Lämpöenergia kerätään joko syvien lämpökaivojen tai maahan lähelle pintaa laajalle alalle asennettävien lämmönkeruuputkistojen avulla. Maalämpöä voidaan hyödyntää kiinteistössä sisäilman ja käyttöveden lämmitykseen sekä tarvittaessa myös jäähdytykseen.

Maalämmön hyödyntämisessä tarvittavat lämpöpumput toimivat sähköllä. Lisäksi sähköä tarvitaan käyttöveden loppukuumennukseen ja lämpöenergian tuotantoon kylminä päivinä, jolloin lämpöpumppujen teho ei yksistään riitä. Sähkön osuus on noin kolmannes maalämpöjärjestelmän tuottamasta uusiutuvasta energiasta.

Postipuiston asemakaavan muutosalueen asuinkerrostalotontit ovat kallioisia ja pieniä, joten maalämmön hyödyntäminen on alueella haasteellista ja mahdollista lähinnä lämpökaivojen kautta. Pientaloissa lämpökaivot ovat noin 150 - 200 metriä syviä. Kerrostaloissa maalämmön hyödyntäminen vaatii kuitenkin useiden lämpökaivojen toteuttamista ja usein lämpökaivot ovat myös huomattavasti syvempiä, nykyisin jopa 500 - 600 metriä syviä.

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen on luvanvaraista (MRA 62 §). Lupaharkinnassa otetaan huomioon muun muassa lähistöllä olevat tai alueelle suunnitellut maanalaiset rakenteet, toiset lämpö- ja porakaivot sekä tärkeät pohjavesialueet. Postipuiston alueella muun muassa maanalaiset huoltotunnelit vaikeuttavat lämpökaivojen sijoittamista osalle tonteista. Lupaviranomaisena lämpökaivojen osalta toimii rakennusvalvontapalvelut. Viranomaisluvan myöntäminen edellyttää myös maanomistajan suostumuksen lämpökaivojen toteuttamiselle. Maaomaisuus-



den kehittäminen ja tontit -palvelu arvioi maanomistajan suostumuksen myöntämisen edellytyksiä kaupungin omistamien tonttien osalta. Samoin se valmistelee ja myöntää kaupungin omistamien naapuritonttien osalta naapurin suostumukset (lausunnot).

Helsingin kaupungin omistamilla tonteilla ei yleensä rajoiteta lämpökai-vojen tekemistä, mikäli asiassa muutoin noudatetaan kaupungin ohjeistusta. Kenellekään ei ole kuitenkaan mitään subjektiivista tai lakiin perustuvaa oikeutta saada lämpökaivoa toisen omistamalle alueelle. Maanomistajan lupa myönnetään liitteen nro 1 lämpö- ja porakaivot ym. -ehdosta ilmenevin edellytyksin ja kaupungin vastuuvapautta koskevin lausekkein. Lisäksi ehdossa on sovittu vuokranantajan vaatimuksesta tietyin edellytyksin vuokralaisten toimesta ja kustannuksella tapahtuvasta porareikien täyttämistä ja sivusuuntamittauksista. Vastaava ehto sisällytetään myös myytävien tonttien kauppakirjoihin.

Liitteen nro 2 kartassa on esitetty, mihin tonttien varauksiin ja luovutusasiakirjoihin on Postipuiston alueella jo sisällytetty edellä mainittu lämpö- ja porakaivoja ym. koskeva ehto. Tavoitteena on sisällyttää ehto jatkossa myös kaikkiin alueelle myöhemmin tehtäviin tonttien varauksiin ja luovutusasiakirjoihin.

Tonttien varauksissa ja luovutuksissa ei voida suoraan suosia tiettyä energiamuotoa yhdenvertaisuus, syrjimättömyys ja kilpailun edistäminen huomioiden. Toisaalta Helsingin päästötavoitteet tarkoittavat sitä, että tontinluovutuksen keinoin tulee edistää myös energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöönottoa ja tähän tavoitteeseen tulee löytää sopivat keinot, joilla ilmastotavoitteiden kannalta parhaat ratkaisut löytyvät. Olosuhteiden muuttuessa energiamuodon tulisi olla vapaasti valittavissa ja muutettavissa. Kaavoitus- ja rakentamisvaiheessa ei tulisi käytännössä joutua lukitsemaan ratkaisuja, jotka vaikeuttavat vähäpäästöisten ratkaisujen valitsemista myöhemmin.

Maalämpöjärjestelmän, samoin kuin muidenkin energiajärjestelmien, tulee olla energia- ja kustannustehokas, ekologinen sekä taloudellisesti kannattava ja kilpailukykyinen. Energiamuodon valinta perustuu useisiin eri tekijöihin eikä tontin varauksilla ja luovutuksilla ole perusteettomasti syytä rajoittaa tätä vapautta. Tontinvaraukset ja luovutukset ovat kuitenkin yksi keino kannustaa uusiin, vähäpäästöisiin ja teknisesti tutkittuihin vaihtoehtoihin. Toisaalta kaupungin kannalta perusteltua saattaa olla yksittäisiä tontteja ja kiinteistöjä laajempien ratkaisujen etsiminen.

Maalämmön osalta kaupungin rooli on keskeinen myös sen tiedon tuottamisessa, missä tekniset olosuhteet parhaiten tukevat juuri tätä energiamuotoa. Maalämmön valintaa puoltavat muun muassa alhaiset käyt-





tökustannukset, toimintavarmuus ja järjestelmän pitkäikäisyys (noin 15 - 20 vuotta) sekä ekologisuus ja päästöttömyys. Valintaa heikentää sen sijaan melko korkeat investointikustannukset ja usein tilan puute (pienet tontit).

Vakiintuneen käytännön mukaan tonttien varauksissa ja luovutuksissa ei voida suoraan määrätä tietyn energiamuodon käytöstä (lämmitysmuodon valinnan vapaus). Mikäli varauksensaaja on itse ehdottanut kyseistä energiaratkaisua tontin varauksen yhteydessä, voidaan energiamuodon toteuttaminen sisällyttää tonttien varaus- ja luovutusehtoihin. Mainittuihin ehtoihin voidaan joka tapauksessa sisällyttää edellä mainittu lämpö- ja porakaivot ym. -ehto, joka osaltaan lisää rakentajien/rakennuttajien tietoutta maalämmön toteutusmahdollisuuksista ja edistää siten myös maalämmön käyttöä kaupunkialueilla. Ehto on maalämmön toteuttamisen osalta mahdollistava, ei velvoittava.

Lisäksi kaikkiin tontinvarauksiin ja lyhytaikaisiin maanvuokrasopimuksiin, kuten Postipuiston pohjoisosassa, sisällytetään nykyisin liitteen nro 1 mukainen energiatehokkuusehto. Tämä Suomen rakentamismääräyskokoelmaan perustuva ehto ohjaa rakennusten toteuttamista energiatehokkaampaan suuntaan, jättäen kuitenkin energiamuodon valinnan rakentajien/rakennuttajien ratkaistavaksi. Käytännössä ehto ohjaa rakentamista ekologisempaan ja uusiutuvia energiamuotoja hyödyntävämpään suuntaan, edistäen siten myös maalämpöjärjestelmien toteuttamista.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa lisäksi, että kaupunginkanslian toimesta Postipuiston alueelle on tekeillä Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmaan liittyvä geoenergiaselvitys, jonka tavoitteena on selvittää aikaisempaa perusteellisemmin, millaisilla keinoilla alueen maalämpöä voitaisiin hyödyntää mahdollisimman kustannustehokkaasti nyt ja tulevaisuudessa. Selvityksen on tarkoitus valmistua vuodenvaihteessa 2018 - 2019, ja sen tuloksia pyritään mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään Postipuiston alueen myöhemmin vuosina 2021 - 2028 toteutettavissa optiokortteleissa 17114, 17116 ja 17117, Asuntotuotantotoimistolle varatuissa kortteleissa 17123 ja 17129 sekä varaamatta olevassa korttelissa 17130.

Lisäksi kiinteistöviraston johtoryhmä on 29.5.2017 asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on päivittää kaupungin yhteinen linja maalämpökaivojen lupakäytäntöön ja kiinteistöoikeudellisiin kysymyksiin. Työryhmän tavoitteena on täydentää vuonna 2010 julkaistua ”Maa- ja vesilämpötyöryhmän raportti lainsäädäntöön, lupakäytäntöön, kaavoitukseen ja tontinluovutukseen ehdotettavat muutokset” siten, että nykykäytännön mukaiset aikaisempaa syvemmälle ulottuvat maalämpökaivot ja energiakentät sekä näiden vaikutus ympäristöön otetaan huomioon kaavoit-



tuksessa, tontinluovutuksessa ja lupien myöntämisessä. Työryhmän raportti on tarkoitus saattaa kaupunkiympäristölautakunnalle tiedoksi kevään 2019 aikana.

Selvitykseen liittyen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on teettänyt Postipuiston alueella kuusi pystysuoriksi aiottua noin 300 metriä syvää lämpökaivoa. Ensimmäiset kolme koeporausta suoritettiin nykyisin yleisesti käytössä olevalla lämpökaivojen poraustekniikalla. Sivusuuntamittausten perusteella taipumat lämpökaivoissa olivat noin 79 - 85 metriä. Kaikki kolme lämpökaivoa ulottuivat siten naapurikiinteistöjen puolelle. Jälkimmäiset kolme koeporausta tehtiin ns. suoruspوراustekniikalla, jolloin taipumat vaihtelivat 11 - 22 metrin välillä. Voimassa olevien ehtojen mukaan lämpökaivo ei saa sijaita 7,5 metriä lähempänä tontin rajaa ilman naapurin suostumusta. Ohje perustuu aiemmin yleisesti käytössä olleisiin nykyisiä lämpökaivoja huomattavasti matalampiin poraussyvyysiksiin. Mitä syvemmälle lämpökaivot ulottuvat, sitä suurempia ovat niiden taipumat ja alue, jolta lämpökaivot keräävät kallioon varastoitunutta energiaa. Lämpökaivojen taloudellinen mitoitus ja vaikutus ympäröivien kiinteistöjen maalämmön hyödyntämismahdollisuuksiin tulee siten varmistaa tontinluovutusehdoissa.

Usein hyvä tulos energiatehokkuuden kannalta saavutetaan siten, että yhdistetään erilaisia ratkaisuja. Tällaisia ovat maalämmön lisäksi esimerkiksi hukkalämmön talteenotto ja aurinkoenergian hyödyntäminen.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Laitetaan kappaleiden 9 ja 10 tilalle:

Tonttien varauksissa ja luovutuksissa ei voida suoraan suosia tiettyä energiamuotoa yhdenvertaisuus, syrjimättömyys ja kilpailun edistäminen huomioiden. Toisaalta Helsingin päästötavoitteet tarkoittavat sitä, että tontinluovutuksen keinoin tulee edistää myös energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöönottoa ja tähän tavoitteeseen tulee löytää sopivat keinot, joilla ilmastotavoitteiden kannalta parhaat ratkaisut löytyvät. Olosuhteiden muuttuessa energiamuodon tulisi olla vapaasti valittavissa ja muutettavissa. Kaavoitus- ja rakentamisvaiheessa ei tulisi käytännössä joutua lukitsemaan ratkaisuja, jotka vaikeuttavat vähäpäästöisten ratkaisujen valitsemista myöhemmin.

Maalämpöjärjestelmän, samoin kuin muidenkin energiajärjestelmien, tulee olla energia- ja kustannustehokas, ekologinen sekä taloudellisesti kannattava ja kilpailukykyinen. Energiamuodon valinta perustuu useisiin eri tekijöihin eikä tontin varauksilla ja luovutuksilla ole perusteettomasti syytä rajoittaa tätä vapautta. Tontinvaraukset ja luovutukset ovat kuitenkin yksi keino kannustaa uusiin, vähäpäästöisiin ja teknisesti tut-



kittuihin vaihtoehtoihin. Toisaalta kaupungin kannalta perusteltua saat-  
taa olla yksittäisiä tontteja ja kiinteistöjä laajempien ratkaisujen etsimi-  
nen.

Maalämmön osalta kaupungin rooli on keskeinen myös sen tiedon tuot-  
tamisessa, missä tekniset olosuhteet parhaiten tukevat juuri tätä ener-  
giamuotoa. Maalämmön valintaa puoltavat muun muassa alhaiset käyt-  
tökustannukset, toimintavarmuus ja järjestelmän pitkäikäisyys (noin 15  
- 20 vuotta) sekä ekologisuus ja päästöttömyys. Valintaa heikentää sen  
sijaan melko korkeat investointikustannukset ja usein tilan puute (pie-  
net tontit).

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Esitän lisättäväksi lausunnon viimeiseksi kappaleeksi  
seuraavan: Usein hyvä tulos energiatehokkuuden kannalta saavute-  
taan siten, että yhdistetään erilaisia ratkaisuja. Tällaisia ovat maaläm-  
mön lisäksi esimerkiksi hukkalämmön talteenotto ja aurinkoenergian  
hyödyntäminen.

Kannattaja: Atte Kaleva

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Tuomas  
Rantasen ja Risto Rautavan vastaehdotukset.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Lämpö- ja porakaivot ym. -ehto
- 2 Kartta tontinvarauksista ja -luovutuksista, jotka sisältävät lämpö- ja po-  
rakaivot ym. koskevan ehdon
- 3 Kivekäs Otso, toivomusponsi 1, Kvsto 25.4.2018, asia 9

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan  
lausunnon:



Maalämpö on ekologinen ja kestävän kehityksen mukainen energia-muoto, jonka hyödyntäminen on lisääntynyt etenkin pientaloalueilla.

Maalämpöjärjestelmässä hyödynnetään auringosta maahan, kallioon tai veteen sitoutunutta lämpöenergiaa, jota siirretään lämpöpumppujen avulla muun lämmitysjärjestelmän käyttöön. Lämpöenergia kerätään joko syvien lämpökaivojen tai maahan lähelle pintaa laajalle alalle asennettävien lämmönkeruuputkistojen avulla. Maalämpöä voidaan hyödyntää kiinteistössä sisäilman ja käyttöveden lämmitykseen sekä tarvittaessa myös jäähdytykseen.

Maalämmön hyödyntämisessä tarvittavat lämpöpumput toimivat sähköllä. Lisäksi sähköä tarvitaan käyttöveden loppukuumennukseen ja lämpöenergian tuotantoon kylminä päivinä, jolloin lämpöpumppujen teho ei yksistään riitä. Sähkön osuus on noin kolmannes maalämpöjärjestelmän tuottamasta uusiutuvasta energiasta.

Postipuiston asemakaavan muutosalueen asuinkerrostalotontit ovat kallioisia ja pieniä, joten maalämmön hyödyntäminen on alueella haasteellista ja mahdollista lähinnä lämpökaivojen kautta. Pientaloissa lämpökaivot ovat noin 150 - 200 metriä syviä. Kerrostaloissa maalämmön hyödyntäminen vaatii kuitenkin useiden lämpökaivojen toteuttamista ja usein lämpökaivot ovat myös huomattavasti syvempiä, nykyisin jopa 500 - 600 metriä syviä.

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen on luvanvaraista (MRA 62 §). Lupaharkinnassa otetaan huomioon muun muassa lähistöllä olevat tai alueelle suunnitellut maanalaiset rakenteet, toiset lämpö- ja porakaivot sekä tärkeät pohjavesialueet. Postipuiston alueella muun muassa maanalaiset huoltotunnelit vaikeuttavat lämpökaivojen sijoittamista osalle tonteista. Lupaviranomaisena lämpökaivojen osalta toimii rakennusvalvontapalvelut. Viranomaisluvan myöntäminen edellyttää myös maanomistajan suostumuksen lämpökaivojen toteuttamiselle. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu arvioi maanomistajan suostumuksen myöntämisen edellytyksiä kaupungin omistamien tonttien osalta. Samoin se valmistelee ja myöntää kaupungin omistamien naapuritonttien osalta naapurin suostumukset (lausunnot).

Helsingin kaupungin omistamilla tonteilla ei yleensä rajoiteta lämpökaivojen tekemistä, mikäli asiassa muutoin noudatetaan kaupungin ohjeistusta. Kenellekään ei ole kuitenkaan mitään subjektiivista tai lakiin perustuvaa oikeutta saada lämpökaivoa toisen omistamalle alueelle. Maanomistajan lupa myönnetään liitteen nro 1 lämpö- ja porakaivot ym. - ehdosta ilmenevin edellytyksin ja kaupungin vastuuvapautta koskevin lausekkein. Lisäksi ehdossa on sovittu vuokranantajan vaatimuksesta tietyin edellytyksin vuokralaisten toimesta ja kustannuksella tapahtu-



vasta porareikien täyttämisestä ja sivusuuntamittauksista. Vastaava ehto sisällytetään myös myytävien tonttien kauppakirjoihin.

Liitteen nro 2 kartassa on esitetty, mihin tonttien varauksiin ja luovutusasiakirjoihin on Postipuiston alueella jo sisällytetty edellä mainittu lämpö- ja porakaivoja ym. koskeva ehto. Tavoitteena on sisällyttää ehto jatkossa myös kaikkiin alueelle myöhemmin tehtäviin tonttien varauksiin ja luovutusasiakirjoihin.

Tonttien varauksissa ja luovutuksissa ei voida suoraan suosia tiettyä energiamuotoa yhdenvertaisuus, syrjimättömyys ja kilpailun edistämisen huomioiden. Suomessa on lähtökohtaisesti lämmitysmuodon valinnan vapaus. Mikäli varauksensaaja on itse esittänyt kyseistä energiaratkaisua tontinvarauksen (esimerkiksi ilmoittautumis- ja neuvottelunnettelyn tai laatu- ja hintakilpailun) yhteydessä, voidaan kyseisen energiamuodon toteuttaminen sisällyttää tonttien varaus- ja tontinluovutusehtoihin. Kuluttajien / asukkaiden edun mukaista on, että energiamarkkinat ovat mahdollisimman kilpaillut ja markkinoiden annetaan vapaasti määrittää kuhunkin tilanteeseen sopivin energiaratkaisu. Olosuhteiden muuttuessa energiamuodon tulisi olla vapaasti valittavissa ja muutettavissa. Kaupungin tulisi siten puuttua energiamarkkinoiden toimintaan mahdollisimman vähän esimerkiksi kaavoituksen ja tontin luovutuksen kautta.

Maalämpöjärjestelmän, samoin kuin muidenkin energiajärjestelmien, tulee olla energia- ja kustannustehokas, ekologinen sekä taloudellisesti kannattava ja kilpailukykyinen. Energiamuodon valinta perustuu useisiin eri tekijöihin eikä tontin varauksilla ja luovutuksilla ole syytä rajoittaa näitä valintamahdollisuuksia. Rakentajat/rakennuttajat päättävät itse, minkä energiamuodon valitsevat. Maalämmön valintaa puoltavat muun muassa alhaiset käyttökustannukset, toimintavarmuus ja järjestelmän pitkäikäisyys (noin 15 - 20 vuotta) sekä ekologisuus ja päästötömyys. Valintaa heikentää sen sijaan melko korkeat investointikustannukset ja usein tilan puute (pienet tontit).

Vakiintuneen käytännön mukaan tonttien varauksissa ja luovutuksissa ei voida suoraan määrätä tietyn energiamuodon käytöstä (lämmitysmuodon valinnan vapaus). Mikäli varauksensaaja on itse ehdottanut kyseistä energiaratkaisua tontin varauksen yhteydessä, voidaan energiamuodon toteuttaminen sisällyttää tonttien varaus- ja luovutusehtoihin. Mainittuihin ehtoihin voidaan joka tapauksessa sisällyttää edellä mainittu lämpö- ja porakaivot ym. -ehto, joka osaltaan lisää rakentajien/rakennuttajien tietoutta maalämmön toteutusmahdollisuuksista ja edistää siten myös maalämmön käyttöä kaupunkialueilla. Ehto on maalämmön toteuttamisen osalta mahdollistava, ei velvoittava.



Lisäksi kaikkiin tontinvarauksiin ja lyhytaikaisiin maanvuokrasopimuksiin, kuten Postipuiston pohjoisosassa, sisällytetään nykyisin liitteen nro 1 mukainen energiatehokkuusehto. Tämä Suomen rakentamismääräyskokoelmaan perustuva ehto ohjaa rakennusten toteuttamista energiatehokkaampaan suuntaan, jättäen kuitenkin energiamuodon valinnan rakentajien/rakennuttajien ratkaistavaksi. Käytännössä ehto ohjaa rakentamista ekologisempaan ja uusiutuvia energiamuotoja hyödyntävämpään suuntaan, edistäen siten myös maalämpöjärjestelmien toteuttamista.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa lisäksi, että kaupunginkanslian toimesta Postipuiston alueelle on tekeillä Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmaan liittyvä geoenergiaselvitys, jonka tavoitteena on selvittää aikaisempaa perusteellisemmin, millaisilla keinoilla alueen maalämpöä voitaisiin hyödyntää mahdollisimman kustannustehokkaasti nyt ja tulevaisuudessa. Selvityksen on tarkoitus valmistua vuodenvaihteessa 2018 - 2019, ja sen tuloksia pyritään mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään Postipuiston alueen myöhemmin vuosina 2021 - 2028 toteutettavissa optiokortteleissa 17114, 17116 ja 17117, Asuntotuotantotoimistolle varatuissa kortteleissa 17123 ja 17129 sekä varaamatta olevassa korttelissa 17130.

Lisäksi kiinteistöviraston johtoryhmä on 29.5.2017 asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on päivittää kaupungin yhteinen linja maalämpökaivojen lupakäytäntöön ja kiinteistöoikeudellisiin kysymyksiin. Työryhmän tavoitteena on täydentää vuonna 2010 julkaistua ”Maa- ja vesilämpötyöryhmän raportti lainsäädäntöön, lupakäytäntöön, kaavoitukseen ja tontinluovutukseen ehdotettavat muutokset” siten, että nykykäytännön mukaiset aikaisempaa syvemmälle ulottuvat maalämpökaivot ja energiakentät sekä näiden vaikutus ympäristöön otetaan huomioon kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja lupien myöntämisessä. Työryhmän raportti on tarkoitus saattaa kaupunkiympäristölautakunnalle tiedoksi kevään 2019 aikana.

Selvitykseen liittyen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on teettänyt Postipuiston alueella kuusi pystysuoriksi aiottua noin 300 metriä syvää lämpökaivoa. Ensimmäiset kolme koeporausta suoritettiin nykyisin yleisesti käytössä olevalla lämpökaivojen poraustekniikalla. Sivusuuntamittausten perusteella taipumat lämpökaivoissa olivat noin 79 - 85 metriä. Kaikki kolme lämpökaivoa ulottuivat siten naapurikiinteistöjen puolelle. Jälkimmäiset kolme koeporausta tehtiin ns. suoruspوراustekniikalla, jolloin taipumat vaihtelivat 11 - 22 metrin välillä. Voimassa olevien ehtojen mukaan lämpökaivo ei saa sijaita 7,5 metriä lähempänä tontin rajaa ilman naapurin suostumusta. Ohje perustuu aiemmin yleisesti käytössä olleisiin nykyisiin lämpökaivoja huomattavasti matalampiin poraussyvyyskäyttöön. Mitä syvemmälle lämpökaivot ulottuvat,



sitä suurempia ovat niiden taipumat ja alue, jolta lämpökaivot keräävät kallioon varastoitunutta energiaa. Lämpökaivojen taloudellinen mitoitus ja vaikutus ympäröivien kiinteistöjen maalämmön hyödyntämismahdollisuuksiin tulee siten varmistaa tontinluovutusehdoissa.

## Esittelijän perustelut

### Toivomusponsi

Kaupunginvaltuusto päätti 25.4.2018 (90 §) Pasilan Postipuiston asemakaavan muutoksen (nro 12475) vahvistamisen yhteydessä hyväksyä valtuutettu Otso Kivekkään toivomusponnen, jonka mukaan kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet edistää maalämmön käyttöä Postipuistossa esimerkiksi tontinluovutusehdoissa tai muilla kaupungin käytössä olevilla keinoilla.

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan toivomusponnosta lausunnon kaupunginhallitukselle 12.10.2018 mennessä.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Lämpö- ja porakaivot ym. -ehto
- 2 Kartta tontinvarauksista ja -luovutuksista, jotka sisältävät lämpö- ja porakaivot ym. koskevan ehdon
- 3 Kivekäs Otso, toivomusponsi 1, Kvsto 25.4.2018, asia 9

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Maria Nelskylä, Timo Linden ja Anna Villeneuve

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.10.2018 § 460

Kaupunkiympäristölautakunta 25.09.2018 § 448



## § 473

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meilahden huvila-alueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12372) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2012-007286 T 10 03 03

Hankenumbero 3341\_1, 3341\_2

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Marina Fogdell, liikenneinsinööri Taneli Nissinen ja yksikön päällikkö Tuomas Eskola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271

marina.fogdell(a)hel.fi

Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447

taneli.nissinen(a)hel.fi

Aino Leskinen, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 20825

aino.leskinen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 19.1.2016 päivätyn ja 9.10.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-





kee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelia 14489 ja katu-, puisto- ja vesialueita sekä 15. kaupunginosan (Meilahti) kortteleita 15633, 15635, 15637–15639, korttelin 15642 tonttia 3 ja kulttuurihistoriallisia ympäristönsuojelualueita, puisto-, lähivirkistys-, palstaviljely-, vesi-, venesatama-, liikenne-, katu- ja pysäköintialueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueita (muodostuu uusi kortteli 15636).

Lisäksi lautakunta päättää

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

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

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

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Meilahden huvila-alueita, joka sijaitsee Paciuksenkadun ja meren väliin jäävällä alueella. Alueelta on yhteys Seurasaareen.

Suurin osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Meilahden huvila-alue, RKY 2009). Luonnonympäristön ja maiseman arvot ovat huomattavat. Lisäksi alue on yksi kantakaupungin merkittävimmistä lähivirkistysalueista ja vapaa-ajanviettokohteista.

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää ja suojella alueen kulttuurihistorialliset ja puutarhataiteelliset arvot ja ottaa ne ja alueen erityispiirteet huomioon alueen kehittämisessä. Alueen monipuolinen virkistyskäyttö ja huviloiden asuinkäyttö säilyvät. Kaava selkiyttää huviloiden vuokra-alueiden täydennysrakentamisen periaatteita lähinnä talousrakentamista koskien. Virkistyskäyttöä kehitetään parantamalla kävely- ja pyöräilyti verkostoa sekä liikuntapuiston palveluita. Lisäksi mahdollistetaan keskeisillä paikoilla olevien rakennusten monipuolinen kulttuuri- ja kahvilakäyttö ja pienimuotoinen, ympäristöhäiriötä aiheuttamaton, liiketoiminta kaikilla asuinkäytössä olevilla vuokra-aloilla ja tonteilla.



Kaava-alue on kooltaan noin 89 hehtaaria. Kaava-alueella on uutta kerrosalaa yhteensä n. 7 400 k-m<sup>2</sup>. VLA/s ja A/s-alueiden uusi kerrosala on n. 1 640 k-m<sup>2</sup> (huvilat ja talousrakennukset). Voimakeskuksen käyttötarkoitus muuttuu sairaalakäyttöön ja tontin rakennusoikeus kasvaa n. 4 400 k-m<sup>2</sup>:llä. Muuntamon tontin rakennusoikeus kasvaa n. 1 200 k-m<sup>2</sup>:llä. Liikuntapuiston rakennusoikeus kasvaa 180 k-m<sup>2</sup>:llä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825 ja 6826), jonka mukaan Zaidankadun ja Merikannontien välille linjataan pyöräilyn laatukäytävä baana. Seurasaarentien linjausta on oikaistu bussireitin ja ulkoilutien parantamiseksi. Johannesbergintien liittymä Paciuksenkadulla katkaistaan autoliikenteeltä. Tamminiementien uusi jalankulkuyhteys edellyttää katulinjauksen siirtoa noin 70 metrin matkalla. Liikennesuunnitelmassa pysäköintialueiden rajauksia, kaava-alueen bussipysäkkien ja suojateiden sijainteja ja tonttien ajoyhteyksiä on tarkistettu.

Päivärannan alue, osoitteessa Mäntyniementie 2, on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle sen jälkeen, kun kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi ehdotuksen hyväksymistä 2.2.2016. Kyseisen alueen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen tai väestön ja työpaikkojen määrään.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen.

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

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1985, jossa pääosa nykyisistä rakennuksista sekä ympäristö on suojeltu.

Asemakaava-alueella on laajoja lähivirkistys ja -puistoalueita. Lähivirkistysalueella on 30 pihapiiriä, joista 26 ovat asuinkäytössä. Asuinkäytössä olevat huvilat ovat yksityisomistuksessa. Alueella on n. 140 asukasta. Kaupunki omistaa edelleen Waarannon huvilan osoitteessa Tamminiementie 3, joka on kahvila- ja asuinkäytössä. Ronald McDonald Lastentalosäätiö omistaa rakennukset osoitteessa Oksakoskenpolku 6, Barnavårdsföreningen i Finland rf omistaa päiväkotina toimivat



rakennukset osoitteessa Tallbonkuja 3 ja Fastighets Ab Johannesbergsvägen 8 i Helsingfors omistaa Finska läkarsällskapetin käytössä olevat rakennukset. Kaava-alueella sijaitsee myös Suomen valtion hallintoon ja historiaan liittyviä rakennuksia kuten tasavallan presidentin virka-asunto Mäntyniemi, pääministerin virka-asunto Kesäranta sekä Urho Kekkosen museo. Iho- ja allergiasairaala sijaitsee Paciuksenkadun varressa korkealla mäellä. Sen kaakkoispuolella on Meilahden liikuntapuisto. Meilahden sairaalan entinen voimakeskus on muutettu sairaalakäyttöön. Arboretumin pohjoispuolella on Helenin muuntamora-kennus, jonka kautta kulkee alueen halkaiseva voimansiirtolinja.

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1958–2008. Suurinta osaa suunnittelualueesta koskee asemakaava 8910, joka on vahvistettu 1985. Asemakaavan mukaan pääosa alueesta on merkitty kulttuurihistorialliseksi suojelualueeksi, jossa suojelumerkinnöin osoitetut rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden (Sy). Muut alueet on osoitettu lähivirkistystä, urheilu- ja virkistyspalveluja sekä palstaviljelyä varten. Lisäksi alueella on voimassa mm. valtion asuin-, hallinto- ja edustustiloja, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia sekä liikuntapuistoa koskevia asemakaavoja.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan lukuun ottamatta valtion omistamaa Kesärantaa (tontti 14489/1), Mäntyniemeä ja siihen liittyvää paikoitusaluetta (tontit 15637/2 ja 15638/1) ja Tamminiemeä (tontti 15636/1) sekä HUS:n omistamaa Iho- ja allergiasairaalan aluetta (tontti 15635/2).

Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia yhteensä noin 3-4 miljoonaa euroa:

- Katulinjausten muutostöistä ja siitä aiheutuvista johtosiirroista Seurasaaarentiellä sekä uusien pysäköintialueiden toteuttamisesta Heikkiniementielle ja Oksakoskenpolulle pohjanvahvistuksineen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia noin 800 000 euroa.
- Puistopolkujen, Tallbonkujan puistoalueen laajennuksen sekä Tamminiementien päätteen katuaukion kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 3 miljoonaa euroa.

Mikäli ranta-alueilla suoritetaan ruoppaustöitä, tulee edellä mainittujen kustannusten lisäksi varautua pohjasedimenttien mahdollisen pilaantuneisuuden aiheuttamiin lisäkustannuksiin.



Asemakaavan muutos mahdollistaa vesibussilaiturin rakentamisen alueelle. Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan Liikunnan palvelukokonaisuus suunnittelee, rakentaa ja kustantaa laiturin sekä vesibussiliikenteen edellyttämän väylän tutkimisen, harauksen ja merkitsemisen.

Uuden pyöräreitti baanin linjaus alueen läpi aiheuttaisi myös kustannuksia. Munkkiniemenbaanan alustavan yleissuunnitelman mukainen kustannusarvio on 8 miljoonaa euroa osuudella Taivallahti-Ramsaynranta. Osa suunnitelmasta (osuus 4) on kaava-alueen ulkopuolella. Kustannukset jakaantuvat neljälle osuudelle seuraavasti

1. Merikannontie-Kesärannantie, kustannusarvio on n. 0,2 miljoonaa €
2. Kesärannantie-Seurasaarentie, kustannusarvio n. 3,7 miljoonaa €, josta penkereiden pohjavahvistusten ja pengerrakenteiden osuus on n. 1,8 miljoonaa €
3. Mississipinraitti-Seurasaarentie (sisältäen Seurasaarentien alikulkutunnelin), kustannusarvio n. 1,3 miljoonaa €
4. Paciuksenkadun nykyinen kevyen liikenteen alikulkutunneli-Ramsaynranta, kustannusarvio n. 2,8 miljoonaa €

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.2.–1.4.2016

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2016 ja lautakunta päätti 2.2.2016 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat talousrakennuksiin ja asuinrakennusten lisärakennusoikeuteen, rakennusten suojelumääräyksiin, rakennusten käyttötarkoitukseen, ulkoilureitteihin, baanaan, luontoarvoihin, liikenteeseen sekä yhdystekniseen huoltoon. Muistutuksissa katsotaan, että MRL:n 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ei ole tehty riittävällä tavalla. Katsotaan myös, että asemakaava ei täytä MRL:n 54 § sisältövaatimusta rakennetusta ympäristöstä ja sen erityisarvoista. Katsotaan, että täydennysrakentamista on osoitettu tasavertaisen kohtelun vaatimusta loukaten. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat kallioalueisiin ja niiden käyttöön kiipeilypaikkoina.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sr-3-suojelumääräyksen sekä puisto- ja lähivirkistysalueiden määräysten sisältöön, Kesärannan uudisrakennusalaan sekä alueen lisärakentamisen määrään ja vuokra-alojen kokoon. Lausunnoissa huomautettiin



myös liito-oravista ja lepakoista sekä jalopuumetsien arvoista. Lisäksi huomautettiin asemakaavan ääneneristysvaatimuksista, sammutusvesiverkostosta, rakentamisrajoituksesta sähkölinjan suojavaikykkeellä ja ET-tontin tulevista hankkeista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta
- kaupunginmuseon johtokunta
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- Tasavallan presidentin kanslia

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa, mm. keväällä 2017 järjestetyssä keskustelutilaisuudessa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.4.–7.5.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ensimmäisen kerran 26.2.–1.4.2016. Koska nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset katsottiin olennaisiksi, päätettiin asettaa ehdotus uudelleen julkisesti nähtäville. Muutettu kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muutetusta kaavaehdotuksesta tehtiin 85 muistutusta, joista 1 oli adressi (yhteensä 19 asutun palstan asukkaan allekirjoitus). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 5 asemakaavaehdotusta koskevaa kirjettä, joista yksi oli luonteeltaan asiantuntijalausunto.



64 muistutuksessa otetaan kantaa Kaurilan saunan toimintaan. Muissa muistutuksissa, joista 15 on adressin allekirjoittaneiden erillisiä muistutuksia, toistuvat pääosin kaavavalmistelun aikaisemmissa vaiheissa esitetyt huomautukset, joiden aiheita ovat kaavaehdotuksen peruseriaaite ja tasavertainen kohtelu, täydennysrakentaminen, rakennusten suojelumääräykset, rakennusten käyttötarkoitukset, luontoarvot, ulkoilureitit, baana, liikenne sekä yhdystekninen huolto. Muistutuksissa katsotaan edelleen, että MRL:n 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ei ole tehty riittävällä tavalla. Katsotaan myös edelleen, että asemakaava ei täytä MRL:n 54 §:n ehtoja asemakaavan sisältövaatimuksista.

Kirjeiden aiheet olivat hyvin saman sisältöisiä kuin muistutuksetkin (4 koski Kaurilan saunaa). Alueen asukkaat olivat muistutusajan jälkeen pyytäneet myös kannanottoa kaavoitukseen perehtyneeltä asiantuntijalta. Ko. asiantuntija tapasi kaavoituksen edustajat kaksi kertaa. Kommentaarissaan ko. asiantuntija pohtii kaavoituksen yleistarkastelun ohella (kaavan tarkkuus ja rooli useiden ohjausvälineiden joukossa, vuorovaikutuksen mallit ym.) myös kyseisen kaava-alueen erityishaasteita, vuokra-alojen haltijoiden näkemyksiä ja odotuksia sekä kaavaprosessin vaihtoehtoisia etenemispolkuja jatkossa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueen läpi kulkevaan sähköjohtolinjaan ja sen vaatimaan suojavyöhykkeeseen, sähköverkon jakeluasemaan ja sen kuljetusreitteihin ja meluselvityskarttaan. Tasavallan presidentin kanslian lausunnossa ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta, mutta lausunnossa pyydetään huomioimaan tasavallan presidentin virka-asunnon turvallisuuteen liittyvät näkökohdat, nyt kaava-alueesta pois rajatun, Päivärannan alueen tulevassa suunnittelussa. Kaupunginmuseolla ja Senaatti-kiinteistöillä ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia

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.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271  
marina.fogdell(a)hel.fi  
Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447  
taneli.nissinen(a)hel.fi  
Aino Leskinen, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 20825  
aino.leskinen(a)hel.fi  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta 9.10.2018
- 2 Ilmakuva 9.10.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 kartta, päivätty 19.1.2016, muutettu 9.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 selostus, päivätty 19.1.2016, muutettu 9.10.2018
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825, 6826 / 9.10.2018)
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Tilastotiedot 9.10.2018
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.5.2014, täydennetty 19.1.2016, 23.3.2018 ja 9.10.2018 sekä muistio 20.1.2014
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset 2016 ja kirje 2017
- 2 Muistutukset liittyen Kaurilan saunaan 2018
- 3 Muistutukset (sis. adressin) liittyen muihin aiheisiin 2018
- 4 Kirjeet 2018
- 5 Munkkiniemenbaana, alustava yleissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:01



09.10.2018

Asia/4

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén





09.10.2018

Asia/5

## § 474

### Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelma

HEL 2016-004996 T 10 05 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat aluesuunnittelija Aino Leskinen ja metsäsuunnittelija Markus Holstein. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Aino Leskinen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 20825  
aino.leskinen(a)hel.fi  
Markus Holstein, metsäsuunnittelija, puhelin: 310 64829  
markus.holstein(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelman ohjeellisena noudatettavaksi.

#### Esittelijän perustelut

##### Lähtökohdat ja tavoitteet

Meilahden huvila-alue sijaitsee Meilahden kaupunginosassa. Suunnittelualuetta rajaavat idässä Paciuksenkatu, etelässä Humallahti ja Seurasaaresalmi sekä lännessä Saunalahti ja Munkkiniemen silta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 106 hehtaaria, josta 4,8 hehtaaria on kaualueita ja 54,8 hehtaaria viheralueita.



Suunnittelualueella asuu noin 300 asukasta. Meilahden huvila-alue on osa Helsingin läntistä vihersormea, Länsipuistoa, ja tärkeä virkistysalue läntisen kantakaupungin asukkaille. Seurasaaren suosion vuoksi ulkoilijoita ja matkailijoita tulee alueelle ulkomaita myöten.

Huvila-alueelle on valmisteilla asemakaavan muutos (ehdotus Kslk 23.3.2018). Huvila-alue on kaavaehdotuksessa pääosin puisto- (VP), virkistys- (VL) sekä lähivirkistys- ja asuinaluetta (VLA/s), jolla luonnonympäristö, huvilakulttuuri, maisemalliset arvot ja pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Lisäksi alueella on palstaviljelyaluetta (RP) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Alueella on asuinrakennusten (A/s), valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten (YH-v/s), sosiaalitointa- ja terveyshuoltoa palvelevien rakennusten (YS) sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Kaa-vaan sisältyy myös pyöräilyn laatukäytävä baanin ohjeellinen sijainti. Hoito- ja kehittämissuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaavan valmistelun kanssa.

Hoito- ja kehittämissuunnitelma antaa suuntaviivat Meilahden huvila-alueen yleisten alueiden kehittämiselle. Päämääränä on yleisten alueiden turvallisuuden, kestävyuden, toimivuuden, esteettömyyden ja viihtyisyyden parantaminen.

Hoito- ja kehittämissuunnitelma on laadittu yhteistyössä asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Suunnitelman laati MA-arkkitehdit Oy Helsingin kaupungin ohjaamana. Luonnonhoidon suunnittelun osuudesta vastasi Helsingin kaupunki yhteistyössä konsultin kanssa. Suunnitelmassa korostuu alueen merkittävien luonto-, kulttuuri- ja maisema-arvojen vaaliminen ja yhteensovittaminen virkistyskäytön kanssa. Toimenpide-esityksissä on otettu huomioon kunnossapidon vaatimukset ja asukastoi-veet. Suunnitelmaan on tehty tarkistuksia asukkaiden ja luonnonhoidon työryhmästä saadun palautteen pohjalta.

## Suunnitelma

Meilahden huvila-alue on viherrakenteeltaan hyvin monimuotoinen ja pienipiirteinen. Alue vaihtelee avarista kallioista puustoisempiin notkoihin ja rinteisiin, entisiin viljelymaihin, pihoja reunustaviin lehtoihin, rantoihin, vanhoihin huvilapuutarhoihin ja rakennettuihin puistoihin. Kulttuurivaikutteisten biotooppien ja vanhojen huvilapuutarhojen säilyminen edellyttää monin paikoin säännöllisempää hoitoa. Luontoalueet toimivat alueen asukkaiden ja muidenkin ulkoilijoiden virkistysalueina. Pihojen tuntumassa, muilla toiminnallisilla alueilla ja reittien varsilla on luontoarvojen ja maiseman ohella tärkeää huomioida ihmisten turvallisuus ja viihtyvyys. Luontoa hoidetaan hyvin pienipiirteisesti alueen moninaiset arvot huomioon ottaen. Myös hoitamattomia, luonnonmukaisia alueita



on runsaasti. Luonnonhoidon toimenpiteet keskittyvät käytetyimmille alueille, pihojen ja puistojen reunamille sekä katujen ja reittien varsille. Olosuhteita merkittävästi muuttavia hakkuita ei tehdä lainkaan, vaan maisemaa, puustoa, puiden taimia, pensaita ja muuta kasvillisuutta ylläpidetään ja kehitetään pienin, varovaisin ja vaihteittaisin toimenpitein.

Hoito- ja kehittämissuunnitelma noudattaa Helsingin kaupungin luonnonhoidon linjausta. Suunnitelmassa luonnonsuojelualueet ja muut arvokkaat luontokohteet on otettu huomioon ja luokiteltu uuden hoitoluokituksen mukaisesti suojelualueisiin, arvometsiin ja arvoniittyihin. Niittyjen ja vanhojen huvilapuutarhojen hoidolla pyritään säilyttämään kauniit perinneympäristöt, mahdollistamaan niiden virkistyskäyttö ja turvaamaan niiden eliölajisto. Tavoitteena on monimuotoinen ja monipuolinen luontoympäristö, jossa sekä turvallisuuden että luonnonsuojelun merkitystä korostetaan. Metsien jatkuvuus ja säilyminen turvataan luontaisen uudistumisen avulla, lehtipuustoa ja paikoin hyvin runsasta jalopuustoa kehittäen.

Hoito- ja kehittämissuunnitelmassa on esitetty seuraavat investointihankkeet:

1. Meilahden rantareitin rakentaminen
2. Maila Talvion puiston peruskorjaus
3. Meilahden kartanon puiston ja Villa Solhemmin puutarhan peruskorjaus
4. Meilahden arboretumin vesiaiheen kehittäminen

Näiden lisäksi on esitetty pienempiä kunnostustoimenpiteitä ja reitistön kehittämistoimenpiteitä. Ulkoilua ja virkistyskäyttöä ohjaamalla luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet säilyvät liialta kulumiselta.

#### Rahoitustarve ja suunnitelman kustannukset

Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden kokonaisrahoitustarve on noin 3 326 000 euroa.

Kustannukset laskettiin neljälle investointihankkeelle seuraavasti:

1. Meilahden rantareitti (ei sisällä baanaosuutta) 1 180 000 euroa.
2. Maila Talvion puisto 450 000 euroa.
3. Meilahden kartanon puisto ja Villa Solhemmin puutarha 915 000 euroa
4. Meilahden arboretumin vesiaihe 385 000 euroa



09.10.2018

Asia/5

Lisäksi muiden investointirahoitustarvetta vaativien toimenpidetarpeiden yhteiskustannukseksi on arvioitu 275 000 euroa ja luonnonhoidon kustannuksiksi 10-vuotiskaudelle 121 000 euroa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

Aino Leskinen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 20825  
aino.leskinen(a)hel.fi  
Markus Holstein, metsäsuunnittelija, puhelin: 310 64829  
markus.holstein(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Suunnitelmaraportti
- 2 Vuorovaikutusraportti

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 475

### Karhunkaatajan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12550) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Hankennumero 3362\_1, 3362\_3

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Laura Hietakorpi, liikenneinsinööri Jussi Jääskä, maisema-arkkitehti Mari Soini ja diplomi-insinööri Tuula Pipinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047

[laura.hietakorpi\(a\)hel.fi](mailto:laura.hietakorpi(a)hel.fi)

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

[jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)

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

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37269

[tuula.pipinen\(a\)hel.fi](mailto:tuula.pipinen(a)hel.fi)

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

[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo(a)hel.fi)

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

[mari.soini\(a\)hel.fi](mailto:mari.soini(a)hel.fi)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:kaupunkiymparisto@hel.fi)

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

201256-6

### Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566



### Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 9.10.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) kortteleita 45351–45366. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) suojaviher- ja katualueita, 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelia 45239 sekä puisto-, lähivirkistys-, rautatie-, liikenne-, suojaviher- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 43169 ja 43170)
- antaa vuorovaikutusraportista (osa 2) ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

### Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Myllypuron lounaisosan ja Herttoniemen pohjoisosan aluetta. Tavoitteena on mahdollistaa uusi Raide-Jokeriin tukeutuva asuinalue, joka yhdistyy saumattomasti olemassa olevaan ympäristöön sekä Herttoniemen että Myllypuron puolelta. Samalla suunnitellaan täydennysrakentamista myös Viilarintien pohjoispuolelle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 3 500 uudelle asukkaalle sekä asumiseen liittyviä kaupallisia ja julkisia palveluita. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma



(piir.nro 6880), jonka mukaan liikenteen pääväylät ovat Karhukalliontie (entinen Viikintie) ja Viilarintie, jota pitkin kulkee Raide-Jokeri. Viilarin- ja Karhukalliontien risteys siirretään Raide-Jokerin Myllärintien pysäkin kohdalle. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikkumisverkosto on kattava ja yhteydet Raide-Jokerin pysäkillä ovat hyvät.

Kaavaehdotuksessa on kerrosalaa yhteensä noin 138 200 k-m<sup>2</sup>. Asuntokortteleiden keskimääräinen tehokkuus on noin 1,6 ja kaikkien kortteleiden keskimääräinen tehokkuus yli 2,0, jos tehokkuudessa huomioidaan kokonaisvolyymi kerrosalaan kuulumattomien tilojen, kuten pysäköintilaitosten kanssa. Uutta asuntokerrosalaa on 129 600 k-m<sup>2</sup>, liike- ja monikäyttötilaa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja palvelutilaa 3 600 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitelma jakautuu puukerrostalosydämeen Karhukalliontien länsipuolen alavalla alueella ja niitä ympäröiviin Karhukalliontien länsipuolen ja Viilarintien pohjoispuolen rinnekortteleihin. Puukorttelit ovat jatkumo Puu-Mylypurosta, pienentävät rakentamisen hiilijalanjälkeä ja toteuttavat siten Helsingin kaupungin strategiaa. Asuinkorttelit rajautuvat kiinni Viilarintiehen ja Karhukalliontiehen muodostaen kaupunkimaista katutilaa ja yhtenäisiä sisäpihoja. Rakennusten kerrosluku vaihtelee enimäkseen 4 - 8 välillä niin, että Viilarin- ja Karhukalliontien varrella on korkeampia ja sisäpihojen puolella matalampia rakennuksia. Pihat ovat valtaosin maanvaraisia. Autopaikat on sijoitettu Viilarintien eteläpuolisella alueella kolmeen pysäköintilaitokseen, muualla kansipihojen alle ja vähäisesti maantasoon.

Karhunkaatajan uuden asuinalueen identiteettitekijä on säilyvä osa Karhumetsää. Asuinaluetta halkoo itä-länsisuuntainen puistokatu Karhunlanka, jonka varrella ovat tärkeimmät palvelut ja julkiset ulkotilat. Kaava-alueella on keskeinen rooli laajan valuma-alueen hulevesien kauttakulkureittinä. Tämän vuoksi hulevesien hajautettu viivytys on alueella erityisen tärkeää. Talviunenaukiolla on aluevaraus hulevesiä viivyttävälle altaalle ja pienialaiselle leikkipaikalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyään lähes kokonaan rakentamaton alue muuttuu varsinkin alavalta alueelta tiiviisti rakennetuksi asuinalueeksi ja entisen Viikintien, uudelta nimeltään Karhukalliontien linjaus muuttuu.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi. Viikintien suuntaisesti kulkee pääliikenneverkon maanalai-



nen osuus, joka tulee pintaan Viilarintien kohdalla. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta siten, että suunniteltu rakentaminen on kerrostalovaltaista ja virkistysalueita on Viilarintien ja Viikintien ympärillä vähemmän. Viilarintiellä pintaan tulevan tunnelin ramppien vaatimaan tilaan ei ole suunnitelmassa varauduttu.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet. Uudessa yleiskaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi kolmella eri merkinnällä, joiden korttelitehokkaudet asettuvat välille yli 0,4-yli 1,8. Tehokkain rakentaminen painottuu Jokerin varrelle. Jokeri-linja on varmistunut pikaraitiotieksi ja nykyinen Viikintie (tuleva Karhukalliontie) on tunneloitu koko matkalta Karhunkaatajan kohdalla. Karhunkaatajan alueen ja Roihupellon teollisuusalueen välillä kulkee viheryhteys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen suunnitteluperiaatteet 3.11.2015 ja kaavaluonnoksen 16.5.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Viilarintien ja Viikintien rajaaman alueen eteläosat ovat kallioista metsää ja pohjoisosat alavaa suo- ja lehtomaastoa. Pohjoisosissa sijaitsee koirien koulutuskenttä sekä viljelypalsta-alue. Viilarintien pohjoispuoli on kallioista metsää ja Myllärintien varressa sijaitsee päiväkotiympäristö. Viikintien länsipuolella on tien varressa suojaviheraluetta. Alue rajautuu lännessä Siilitien kerrostaloalueeseen, pohjoisessa Myllypuron pientaloalueeseen sekä etelässä Karhunkaatajantien pohjoispuoliseen pientaloalueeseen ja Roihupellon teollisuusalueeseen. Viljelypalstoille on suunniteltu uutta paikkaa Viikin nykyisten viljelypalstojen läheisyydestä. Koira-aitaukselle on suunniteltu myös uutta paikkaa Uutelasta.

Suurimmassa osassa aluetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Osassa aluetta on voimassa asemakaavat vuosilta 1955, 1975, 1977, 1980, 1983, 1984, 1988, 1991, 1997, 1999, 2007. Voimassa olevissa asemakaavoissa on rautatiealueita, virkistysalueita, julkisten palvelujen korttelialueita ja katualueita.

Helsingin kaupunki omistaa maapohjan muulta osin paitsi pieneltä osalta Viikintien eteläpäästä, jonka omistaa valtio. Kaupunginosan rajaa siirretään niin, että uudet korttelialueet tulevat Vartiokylän puolelle lukuunottamatta kortteleita 43169 ja 43170, jotka tulevat Herttoniemen puolelle. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta, tonttien esirakentamisesta





sekä johtosiirroista. Kokonaisuudessaan asemakaavan toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille noin 33 miljoonan euron kustannukset, jotka jakautuvat seuraavasti (Alv 0 %):

Ennakkorakentaminen	7 milj. euroa
Kadut	8 milj. euroa
Sillat	2,5 milj. euroa
Puistot ja hulevesien viivytysalueet	1,3 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	14 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>33 milj. euroa</b>

Ennakkorakentamisen kustannukset muodostuvat katujen ja osan tonteista esirakentamisesta sekä johtosiirroista.

Kustannusarvio ei sisällä kaavamuutosalueelle sijoittuvan Raide-jokerin kustannuksia. Kustannuksissa ei ole huomioitu alueen viljelypalstojen siirtoa ja kaava-alueen ulkopuolisia hulevesien hallintarakenteita (Mylärintanhuan kosteikko, Sopolitien puiston viivytysallas, Viikintien sivujan eroosiosuojaus ja viivytysrakenteet). Kustannuksissa ei ole myöskään huomioitu muita Raide-Jokerin toteuttamisen yhteydessä Viilarintiellä tehtäviä toimenpiteitä, jotka täsmentyvät hankkeen jatkosuunnittelussa.

Uutta kerrosneliometriä kohden investointikustannukset ovat noin 250 euroa. Kaupunki saa maankäyttötuloja kaavoitettavien tonttien myynnistä ja vuokrauksesta. Rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 70 - 75 miljoonaa euroa.

Rakennusten perustamistapoina ovat sijainnista riippuen teräsbetoni-paalut tai kallion- tai maanvarainen perustaminen. Paikoin edellytetään louhintaa ja osa rakennuksista sijoittuu haastavaan maastoon. Löyntipaalujen pituudet pehmeikköalueilla ovat pääosin kohtuullisia. Pääasiallisena pysäköintiratkaisuna alueelle esitetään erillisiä pysäköintilaitoksia, joilla voidaan saavuttaa kohtuulliset pysäköintikustannukset. Näin ollen tonteille asemakaavasta ja paikallisista olosuhteista aiheutuvat kustannukset ovat kohtuulliset mahdollistaen monipuolisen asuntotuotantojakauman.

Kustannuksia aiheutuu lisäksi vesihuoltoverkoston lisärakentamisesta HSY:lle 6,5 milj. euroa, sähköjakeluverkon laajentamisesta Helen sähköverkko Oy:lle noin 0,8 milj. euroa ja kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkoston lisärakentamisesta Helen Oy:lle noin 4,6 milj. euroa.

## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



Liitteenä olevissa vuorovaikutusraporteissa (osa 1 ja 2) esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginkanslia
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (ent. liikuntavirasto)
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveysvirasto)
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto (ATT), kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL).

#### OAS, päivitetty OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.4.–20.5.2013, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa 13.5.–5.6.2015 ja kaavaluonnos 18.11.–12.12.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen tulleet mielipiteet ja kannanotot sekä niiden vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.5.2017.

Kaksi mielipidekirjettä (samansisältöiset) on saapunut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen (14.9.2018 ja 25.9.2018).

Mielipiteet vaiheittain, kannanotot sekä vastineet mielipiteisiin ja kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportin osissa 1 ja 2. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 16.5.2017 jälkeen tulleet mielipiteet ja vastineet on esitetty osassa 2.

Vuorovaikutusraportit (osat 1 ja 2) ovat liitteinä.

#### Tarkemmat perustelut



09.10.2018

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja ääri, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37269  
tuula.pipinen(a)hel.fi  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaperä, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi  
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479  
mari.soini(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta 9.10.2018
- 2 Ilmakuva 9.10.2018
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 kartta, päivätty 9.10.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 selostus, päivätty 9.10.2018
- 5 Havainnekuva 9.10.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6880)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, asukastilaisuuksien muistiot (8.5.2013,



09.10.2018

12.6.2013, 19.5.2015 ja 22.11.2016) ja yhteenveto verkkokeskustelusta  
11.11.–12.12.2016  
9 Vuorovaikutusraportti 9.10.2018 (osa 2)

### Oheismateriaali

1 Puurakentamisen selvitys 20.8.2018  
2 Mieli-pidekirjeet (2 kpl) liitteineen

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

#### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

#### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén



## § 476

### Honkasuo, Honkasuontie, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12540) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2014-002344 T 10 03 03

Hankennumero 0584\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Ulla Jaakonaho. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764  
tiina.uusitalo(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 9.10.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 33.



kaupunginosan (Kaarela, Honkasuo) kortteleita 33428–33429 sekä katu- ja puistoalueita ja asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Honkasuo) kortteleita 33373–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinrakennusten (A) ja asuinpienalojen (AP) korttelialueita 33373–33376, katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä asemakaavoittamatonta aluetta Honkasuon luoteisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa puukerrostalojen, niitä palvelevan pysäköintitalon, kaupan ja liiketilöiden, katujen ja virkistysyhteyksien rakentamisen.

Osa Honkasuon länsiosaan jo kaavoitetuista mutta rakentamattomista asuin kortteleista sijaitsee tuoreen rakennettavuus selvityksen mukaan rakentamiseen huonosti soveltuvalla turvealueella. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa nykyiseen kaavaan verrattuna tiiviimpi rakentaminen toteuttamiskelpoisemmalla maaperällä. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on liittää uudet 3–7-kerroksiset puukerrostalokorttelit luontevaksi osaksi Honkasuon aluekokonaisuutta. Tavoitteena on uusien



asuntojen sekä päivittäistavarakaupan sijoittuminen olemassa olevan joukkoliikenteen palvelualueelle. Tavoitteena on Malminkartanonhuipun ja Myyrmäen ulkoilupuiston välisen seudullisen viheryhteyden vahvistaminen. Tavoitteena on energiatehokas rakentaminen, muuttuviin ilmastolosuhteisiin sopeutuminen sekä omaleimainen ja elävä kaupunginosa.

Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 18 750 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä asuintontteilla on kerrosalaa 30 300 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 200 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa liiketiloiksi. Liikerakennusten korttelialueella on liiketilaa 1000 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna on noin 500, kokonaismäärä on noin 800 asukasta. Asuintonttien keskimääräinen tonttitehokkuusluku on  $e = 1,41$ .

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6878), jonka mukaan toteutettava Honkasuontie tulee yhdistämään Honkasuon asuinalueen Vantaan puolella kulkevaan Rajatorpantiehen ja edelleen Myyrmäkeen.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on osa Honkasuon rakenteilla olevaa puurakentamisaluetta. Alue on pääosin rakentamatonta metsää. Alueen länsiosa on rakentamiseen huonosti soveltuvaa turvealuetta.

Alue rajautuu Vantaan kaupunginrajaan. Vantaan puolella Raappavuorentiellä sijaitsee Metropolia-ammattikorkeakoulun kampusalue, polttoaineen jakeluasema sekä runkolinjan 560 päätepysäkki noin 100 metrin päässä suunnittelualueen rajasta.

Osalla kaava-aluetta on voimassa asemakaava vuodelta 2015. Sen mukaan alue on asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (AP) korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta (LPA), katualuetta, puistoa sekä lähivirkistysaluetta. Honkasuontie yhdistää Honkasuon alueen Vantaan puolella kulkevaan Rajatorpantiehen. Honkasuontien ja Vantaan kaupunginrajan välinen alue on asemakaavoittamatonta aluetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen	1,6 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	1,4 milj. euroa
Puistot ja virkistysalueet	0,4 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>3,4 milj. euroa</b>

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden investointikustannuksia aiheutuu noin 130 euroa. Asemakaavan toteuttamisesta kohdistuu kaupungille tuloja tonttien myymisen ja vuokraamisen kautta. Rakennusoikeuden arvoksi voidaan arvioida noin 14 miljoonaa euroa.

Lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista, jonka kustannuksista vastaa verkonhaltija. Vesihuoltoverkoston kustannuksiksi on arvioitu noin 400 000 euroa ja kaukolämpöverkoston noin 70 000 euroa.

Rakennusten perustamiskustannuksien on arvioitu olevan keskimäärin noin 200 €/k-m<sup>2</sup>, vaihdellen noin 150 €/k-m<sup>2</sup> ja 270 €/k-m<sup>2</sup> välillä. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen erilliseen pysäköintilaitokseen mahdollistaa pysäköintipaikkojen kohtuulliset kustannukset. Asemakaava antaa hyvät edellytykset monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteuttamiselle.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen lähellä kulkevan kaa-





suputkeen ja sen asettamiin rakentamisrajoituksiin, vesihuollon putkien ja laitteiden vaatimiin tilavarauksiin, vesihuollon yleissuunnitelman laatimiseen ja vesihuollon kapasiteetin riittävyuden tarkistamiseen. Lisäksi pyydettiin varaamaan tilan kierrätyspistettä varten kaupan yhteyteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että maakaasun siirtojohto rakentamisrajoituksineen on huomioitu, vesihuollon vaatimat tilavaraukset on huomioitu, vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen on laadittu ja vesihuollon kapasiteetti on tarkistettu. Voimassa olevassa kaavassa on varattu katutilan osa kierrätyspistettä varten kaava-alueen ulkopuolella, kaupan tonttia vastapäätä.

#### Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueen luontoarvoihin. Mielipiteessä esitetyt selvitystarpeet on huomioitu. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Vantaan kaupunki
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764



09.10.2018

tiina.uusitalo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 kartta, päivätty 9.10.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 selostus, päivätty 9.10.2018
- 5 Havainnekuva, 9.10.2018
- 6 Alueen yleiskuvaus -kartta
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.no 6878 / 9.10.2018)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 9.10.2018
- 10 Päätöshistoria

## Oheismateriaali

- 1 Mieliapidikirje

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkansliila/ Villeneuve, Hakola, Lindén



09.10.2018

Asia/8

## § 477

### Liikenneonnettomuudet Helsingissä 2014–2016

HEL 2018-008763 T 08 00 00

Hankennumero 0861\_14

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi Liikenneonnettomuudet Helsingissä 2014–2016 -raportin.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Jussi Yli-Seppälä. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Jussi Yli-Seppälä, liikenneinsinööri, puhelin: 31037054  
jussi.yliseppala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Liikenneonnettomuudet Helsingissä 2014-2016

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin liikenneturvallisuusohjelman (hyväksytty kaupunginhallituksessa vuonna 2015) visioksi on asetettu: ”Helsingin liikennejärjestelmä on kaikille liikkujaryhmille niin turvallinen, ettei kenenkään tarvitse kuolla tai loukkaantua vakavasti liikenteessä. Liikkuminen on vastuullista ja koetaan turvalliseksi”. Määrällisinä tavoitteina on, että Helsingin tieliikenteessä kuolee enintään 4 henkilöä ja loukkaantuu enintään 490 henkilöä vuonna 2020.

Helsingissä tapahtui 380 poliisin tietoon tullutta henkilövahinkoihin johtanutta liikenneonnettomuutta vuonna 2014, vuonna 2015 määrä oli 383 ja vuonna 2016 määrä oli 370. Näistä yhteensä 21 johti kuole-



maan. Onnettomuksissa kuoli kuusi henkilöä vuonna 2014, 12 vuonna 2015 ja kolme vuonna 2016. Loukkaantuneiden määrät olivat vastavasti 451, 443 ja 458 henkilöä. Poliisin tietoon tulee eri arvioiden mukaan noin 20–30 % henkilövahinkoon johtaneista liikenneonnettomuuksista. Kaikki kuolemaan johtaneet liikenneonnettomuudet kuitenkin sisältyvät poliisin tilastoihin.

Helsingissä liikenneonnettomuudet ovat pitkällä aikavälillä vähentyneet huomattavasti. 2000-luvun alussa onnettomuksissa kuoli tai loukkaantui lähes kaksi kertaa niin paljon ihmisiä kuin 2010-luvun puolivälissä. Vuonna 2016 Helsingin liikenteessä kuolleiden määrä (kolme henkilöä) on pienin määrä 1950-luvulle ulottuvan tilastoinnin aikana. Vuosina 2012–2016 on kuollut kuitenkin edelleen keskimäärin kahdeksan ihmistä vuodessa. Loukkaantuneita oli vastaavan viisivuotiskauden aikana keskimäärin 480 vuosittain.

Suomessa tapahtui vuonna 2016 keskimäärin 86 henkilövahinkoa 100 000 asukasta kohti. Helsingissä vastaava luku oli 58. Henkilövahinko-onnettomuuksien määrä suhteessa asukasmäärään on Helsingissä ollut vuosituhannen vaihteen jälkeen selvästi koko maata vähäisempi. Suomen suurista kaupungeista vähiten henkilövahinko-onnettomuuksia asukasmäärään suhteutettuna on 1990-luvun alusta lähtien tapahtunut Espoossa. Trendi on kuitenkin kaikissa suurissa kaupungeissa laskeva.

Helsingin onnettomuusalttiimmat liittymät vuosina 2012–2016 olivat Kehä I:n ja Itäväylän liittymä sekä kantakaupungin pääkatujen liittymät ja niistä etenkin Mannerheimintien ja Mäkelänkadun kanssa risteävien katujen liittymät. Jalankulkijoiden pahimmat onnettomuuskertymät sijaitsivat Simonkadun ja Yrjönkadun risteyksessä ja Mannerheimintien suojaiteilla vuosina 2007–2016. Eniten pyöräonnettomuuksia sattui samalla aikavälillä Sturenkadun ja Satamaradankadun risteyksessä.

Helsingissä tilastoitiin 81 päihdeonnettomuutta vuonna 2014, vuonna 2015 määrä oli 81 ja 108 vuonna 2016. Vuosien 2014–2016 päihdeonnettomuuksista 104 oli henkilövahinkoja ja niistä 12 johti kuolemaan. Päihdeonnettomuuksien määrä sekä osuus kaikista onnettomuuksista ja henkilövahinko-onnettomuuksista on 2000-luvulla vähentynyt, mutta osuus kuolemaan johtaneista kasvanut.

Helsingissä tapahtuneista liikenneonnettomuuksista on vuosina 2012–2016 aiheutunut vuosittain keskimäärin 79 miljoonan euron yhteiskunnalliset kustannukset. Pääosa kustannuksista (95 %) syntyy henkilövahinkoon johtaneista onnettomuuksista. Liikenneonnettomuuksien kustannuksista arviolta noin viidennes kohdistuu kuntatalouteen, mikä Helsingissä vastaa noin 16 miljoonaa euroa vuodessa.



Raportissa Liikenneonnettomuudet Helsingissä 2014–2016 (liite 1) on esitetty yhteenvetotietoja ajanjaksolla tapahtuneista poliisin tietoon tulleista liikenneonnettomuuksista. Lisäksi raportissa on pidempiaikaisempaa seurantatietoa liikenneonnettomuuksista 1980-luvulta alkaen. Raportissa on tilastojen lisäksi tietoa merkittävimmistä onnettomuuskeskitymistä sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden yleisimmistä onnettomuuspaikoista.

Raportti on viimeinen tässä muodossa julkaistava onnettomuusraportti. Jatkossa onnettomuuksien ja muiden liikennetilastojen analyysit päivitetään reaaliaikaisemmin Helsingin kaupungin internetsivuille osoitteeseen [www.hel.fi/liikennetilastot](http://www.hel.fi/liikennetilastot). Onnettomuustilastoja päivitetään sivulle kunkin vuoden uusimpien tilastojen valmistuttua. Myös Helsingin karttapalvelusta löytyy erilaisia liikenneonnettomuuksien teemakarttoja, muun muassa onnettomuudet jaoteltuna suurpiireittäin sekä kantakaupungin ja esikaupunkien välillä, osoitteesta <http://kartta.hel.fi/link/56GAta>.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jussi Yli-Seppälä, liikenneinsinööri, puhelin: 31037054  
[jussi.yliseppala\(a\)hel.fi](mailto:jussi.yliseppala(a)hel.fi)

**Liitteet**

1 Liikenneonnettomuudet Helsingissä 2014-2016

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 478

### Verkkosaaren pohjoisosan katusuunnitelmien hyväksyminen

HEL 2018-004982 T 10 05 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat katusuunnitelmat:

- Kalasatamankatu välillä Verkkosaarenkatu–Vanha talvitie suunnitelmapiirustus nro 30862/1 (liite 2)
- Vanha talvitie välillä Hermannin rantatie–Verkkoneulan aukio suunnitelmapiirustus nro 30863/1 (liite 5)
- Verkkoneula välillä Hermannin rantatie–Verkkosaarenranta suunnitelmapiirustus nro 30864/1 (liite 7)
- Verkkoneula ja Verkkosaaren venesataman jalankulkualueet (välillä Verkkoneula–Vanha talvitie) välillä Verkkosaarenranta–Verkkosaaren venesatama suunnitelmapiirustus nro 30864/2 (liite 8)
- Jääkairankuja välillä Kalasatamankatu–Pilkkikatu suunnitelmapiirustus nro 30865/1 (liite 10)
- Pilkkikuja välillä Capellan puistotie–Pilkkikatu suunnitelmapiirustus nro 30866/1 (liite 12)
- Capellan puistotie välillä Verkkosaarenkatu–Kalasatamankatu suunnitelmapiirustus nro 30867/1 (liite 14)
- Pilkkikatu välillä Verkkosaarenranta–Verkkoneula suunnitelmapiirustus nro 30868/1 (liite 16)
- Verkkosaarenranta ja Neulansilmä välillä Verkkoneula–Vanha talvitie suunnitelmapiirustus nro 30869/1 (liite 18).

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Marjo Bruun, projektinjohtaja, puhelin: 310 39697  
marjo.bruun(a)hel.fi

#### Liitteet

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1 | Suunnitelmaselostus nro 30862/1   |
| 2 | Suunnitelmapiirustus nro 30862/1  |
| 3 | Koostepiirustus nro 30862/2       |
| 4 | Suunnitelmaselostus nro 30863/1   |
| 5 | Suunnitelmapiirustus nro 30863/1  |
| 6 | Suunnitelmaselostus nro 30864/1-2 |
| 7 | Suunnitelmapiirustus nro 30864/1  |
| 8 | Suunnitelmapiirustus nro 30864/2  |



9	Suunnitelmaselostus nro 30865/1
10	Suunnitelmapiiustus nro 30865/1
11	Suunnitelmaselostus nro 30866/1
12	Suunnitelmapiiustus nro 30866/1
13	Suunnitelmaselostus nro 30867/1
14	Suunnitelmapiiustus nro 30867/1
15	Suunnitelmaselostus nro 30868/1
16	Suunnitelmapiiustus nro 30868/1
17	Suunnitelmaselostus nro 30869/1
18	Suunnitelmapiiustus nro 30869/1

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Katusuunnitelmien lähtökohtana on asemakaava muutos 12375 (14.12.2016), sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.11.2016, § 396 hyväksymä liikennesuunnitelma 6662-1. Katujen suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen asemakaavan mukainen rakentaminen merelliseen ympäristöön noin 3 600 asukkaalle. Suunnittelualue on pääosin entistä satama-aluetta, joka loppuajasta palveli lähinnä varasto- ja läjitysalueena.

Suunnitelma

Kalasadamankatu välillä Verkkosaarenkatu–Vanha talvitie nro 30862/1

Kalasadamankatu on uusi katu, joka halkoo Verkkosaaren pohjoisosan kaava-aluetta ja on myös suora etelä-pohjoissuuntainen kevyen liikenneliikenneväylä.



teen yhteys Kalasataman keskukselle. Kadun pohjoisosassa kulkee kaupungin laajuinen pyöräilyn pääyhteys Baana.

Verkkosaarenaukiolla Kalasatamankadun ajorata liittyy pyöräilyväylä Baanaan. Välillä Verkkoneula–Vanha talvitie Kalasatamankatu on pyöräkatu, jolla ajoneuvolla ajo on sallittua, mutta liikennöinti tapahtuu pyöräilijöiden ehdoilla. Kalasatamankadulla välillä Verkkosaarenkatu–Jääkairankuja ja välillä Verkkoneula–Vanha talvitie ajoradan molemmin puolin on pysäköintikaista ja jalkakäytävä.

Vanha talvitie välillä Hermannin rantatie–Verkkoneulan aukio nro 30863/1

Vanha talvitie on nykyinen katu, jonka sijainti muuttuu uuden asema-kaavan myötä. Ajoradan molemmin puolin on pyöräkaista, pysäköintipaikat ja jalkakäytävä. Pysäköintikaistojen yhteyteen istutetaan myös puurivit.

Verkkoneula välillä Hermannin rantatie–Verkkosaarenranta nro 30864/1

Verkkoneula on uusi tonttikatu joka jakaantuu toiminnallisesti erityyppiin alueisiin.

Välillä Hermannin rantatie–Kalasatamankatu ja välillä Pilkkikatu–Verkkosaarenranta katualue on yhdistettyä jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettua aluetta, jossa huoltoajo on sallittua.

Välillä Kalasatamankatu–Pilkkikatu on ajorata ja erilliset jalkakäytävät. Pyöräily on osoitettu ajoradalle. Katuosuudella on myös pysäköintiä.

Verkkosaarenrannasta itään Verkkoneula on yhdistettyä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta, jolla on huoltoajo sallittu. Verkkoneulan itäpäähän aukio ja jalankulkualueet ovat Verkkosaaren venesataman aluetta, joka on osoitettu jalankulun alueeksi asemakaavassa.

Jääkairankuja välillä Kalasatamankatu–Pilkkikatu nro 30865/1

Jääkairankuja on uusi tonttikatu, joka on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle, jolla on huoltoajo sallittu. Kadulla on myös istutuksia ja kiveysalueita.

Pilkkikuja välillä Capellan puistotie–Pilkkikatu nro 30866/1

Pilkkikuja on uusi tonttikatu, joka on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle, jolla on huoltoajo sallittu. Kadulla on myös istutusalueita.

Capellan puistotie välillä Verkkosaarenkatu–Kalasatamankatu nro 30867/1





Capellan puistotie on uusi tonttikatu, joka on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle, jolla on huoltoajo sallittu. Kadulla kulkee pyöräilyn pääyhteys Baana. Katualueelle tulee myös puuistutuksia.

Pilkkikatu välillä Verkkosaarenranta–Verkkoneula nro 30868/1

Pilkkikatu on uusi tonttikatu. Kadun molemmin puolin on jalkakäytävä ja pysäköintitaskuja. Pyöräily on osoitettu kadulla ajoradalle. Kadulle tulee myös puuistutuksia ja kiveysalueita.

Verkkosaarenranta ja Neulansilmä välillä Verkkoneula–Vanha talvitie nro 30869/1

Verkkosaarenranta välillä Verkkoneula–Vanha talvitie on uusi kokoojakatu. Ajoradan länsireunassa on pysäköintitasku ja jalkakäytävä. Neulansilmä-aukion oleskelutilan molemmin puolin on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn tila. Katualueelle tulee myös puuistutuksia.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevista suunnitelmaselostuksista nro 30862/1 (liite 1), nro 30863/1 (liite 4), nro 30864/1-2 (liite 6), nro 30865/1 (liite 9), nro 30866/1 (liite 11), nro 30867/1 (liite 13), nro 30868/1 (liite 15) ja nro 30869/1 (liite 17).

Koostepiirustus on liitteenä 3.

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

#### Vuorovaikutus

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

Katusuunnitelmaluonnos oli esillä kaupunkiympäristön info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 4.–17.7.2018 välisen ajan.



Katusuunnitelmat olivat nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti 15.–28.8.2018 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille.

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

Suunnitelmista ei ole tehty muistutuksia.

#### Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 7 273 280 euroa, keskimäärin 193 euroa/m<sup>2</sup> (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	euroa (alv. 0 %)
Kalasadamankatu	2 419 790
Vanha Talvitie	1 667 340
Verkkoneula	1 811 190
Jääkairankuja	101 680
Pilkkikuja	53 670
Capellan puistotie	310 050
Pilkkikatu	362 600
Verkkosaarenranta ja Neulansilmä	546 960

Lisäksi suunnittelualueen esi- ja pohjarakentamisen kustannukset ovat yhteensä 34 600 435 euroa (alv. 0 %), ilman maaperän pilaantuneisuu- den kunnostamisen kustannuksia.

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 164 600 euroa (alv. 0 %).

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2019 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdista 8 03 02 03 Projekti-alueiden kadut, 8 01 02 03 Esirakentaminen.

#### Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja



09.10.2018

Asia/9

Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marjo Bruun, projektinjohtaja, puhelin: 310 39697  
marjo.bruun(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Suunnitelmaselostus nro 30862/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 30862/1
- 3 Koostepiiirustus nro 30862/2
- 4 Suunnitelmaselostus nro 30863/1
- 5 Suunnitelmapiiirustus nro 30863/1
- 6 Suunnitelmaselostus nro 30864/1-2
- 7 Suunnitelmapiiirustus nro 30864/1
- 8 Suunnitelmapiiirustus nro 30864/2
- 9 Suunnitelmaselostus nro 30865/1
- 10 Suunnitelmapiiirustus nro 30865/1
- 11 Suunnitelmaselostus nro 30866/1
- 12 Suunnitelmapiiirustus nro 30866/1
- 13 Suunnitelmaselostus nro 30867/1
- 14 Suunnitelmapiiirustus nro 30867/1
- 15 Suunnitelmaselostus nro 30868/1
- 16 Suunnitelmapiiirustus nro 30868/1
- 17 Suunnitelmaselostus nro 30869/1
- 18 Suunnitelmapiiirustus nro 30869/1

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

**Tiedoksi**

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami  
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/stenfors Piia



## § 479

### Kirsikkapuiston puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5724/1, Herttoniemi

HEL 2018-000922 T 10 05 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Kirsikkapuiston puistosuunnitelman nro VIO 5724/1.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Raija Holopainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38639  
raija.holopainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5724/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5724/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Lähtökohdat ja tavoitteet

Kirsikkapuisto sijaitsee Herttoniemen (43.) kaupunginosassa, Abraham Wetterin tien ja Sahaajankadun kulmauksessa. Puiston itäreunalla sijaitsee Porolahden peruskoulu ja pohjoispuolella Roihuvuoren vesitorni.

Alue on merkitty voimassaolevassa asemakaavassa puisto- ja lähivirkistysalueeksi (P ja VL). Suunnittelualueen pinta-ala on 5,8 hehtaaria.

Puiston kunnostuksen tavoitteena on kohentaa puiston ulkoasua sekä parantaa puiston toimintaedellytyksiä Hanami-juhlaa sekä myös muita tapahtumia ajatellen. Lisäksi puiston läpi virtaavaa hulevesiuomaa ja Abraham Wetterin tien alitse johdettavia hulevesilinjoja kehitetään siten, että hulevedet eivät tulvi katualueelle.



## Suunnitelman sisältö

Kirsikkapuistoa kehitetään koko alaltaan japanilaistyylliseksi sekä edustavaksi osaksi Japanilaistyylliseen puutarhaan johtavaa reittiä. Uusi pääsisäänkäynti ja sisäänuloaukio rakennetaan Abraham Wetterin tien ja Sahaajankadun kulmaukseen. Tärkeän näkymälinjan ja luontevan pääsisäänkäynnin paikalla nyt oleva koirapuisto siirretään nykyiseltä paikaltaan n. 250 metriä itään Abraham Wetterin tien varteen Porolahdenpuistoon. Puiston kaikkia sisäänkäyntejä kohennetaan.

Puiston käytävät säilyvät pääosin ennallaan ja vanha tykkitieosuus kunnostetaan. Kulkuyhteyksiä sisälle puistoon ja puiston läpi parannetaan. Puiston halki diagonaalisesti lounaasta luoteeseen sekä Abraham Wetterin tieltä pohjoiseen linjataan uudet käytävät. Hulevesiaiheen ympäri rakennetaan oleskelureitti. Puiston keskellä oleva hiekkakenttä säilytetään, mutta sen muoto muuttuu.

Kirsikkapuiston etelään avautuvalla rinteellä kasvaa kaarimuodostelmassa säilytettäviä kirsikkapuita. Myös puiston eteläosassa kasvillisuutta kehitetään japanilaistyylliseksi: vesiaiheen ympäristöön lisätään kirsikkapuita ja japaninjalopähkinöitä. Vesiuoman reunoille perustetaan liristarha. Kirsikkapuita lisätään myös sisäänkäyntien yhteyteen.

Puiston japanilaishenkisyyttä korostetaan myös uusilla puistorakenteilla. Sisäänuloaukiolle rakennetaan porttiaihe, vesiaiheen ylle puusilta ja sen rannalle oleskelulaituri. Muiden sisäänkäyntien yhteyteen tehdään japanilaistyyllisiä kiveys- ja kiviaiheita.

Nykyistä hulevesiuomaa laajennetaan ja padotaan siten, että puistoon muodostuu yhtenäinen ja pysyvä vesipinta. Padotuksen ansiosta mereen valuvan veden laatu paranee, kun irtoaines jää viivytykseltaan pohjalle. Abraham Wetterin tien alitse tehdään nykyisen rummun lisäksi uusi rumpu johtamaan hulevesiä puistosta mereen. Näiden hulevesiaiheen muutostöiden avulla vältetään hulevesien tulviminen Abraham Wetterin tielle.

## Vuorovaikutus

Kirsikkapuiston puistosuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta.

Suunnitelmaluonnos on ollut nähtävillä 4.–18.10.2016 Roihuvuoren kirjastossa sekä rakennusviraston internetsivuilla. Suunnitelmista annettu palaute koski yksinomaan koira-aitauksen siirtoa Porolahdenpuistoon. Palautteet on käsitelty ohjausryhmässä ja ne on otettu huomioon jatkosuunnittelussa.



## Kustannukset ja aikataulu

Kirsikkapuiston kokonaispinta-ala on n. 58 500 m<sup>2</sup>.

Puiston yhteenlasketut ympäristörakentamisen kustannukset ovat noin 2 172 000 euroa, 37 euroa/m<sup>2</sup> (alv. 0 %).

Vuosittaiset kunnossapitokustannukset ovat n. 80 000 euroa (alv. 0 %).

Puiston pohjoisosa sekä Abraham Wetterin tietä reunustava itäinen puiston pääty säilyy nykyisessä hoitoluokassa A3 / C1. Hulevesiuoman, lounaiskulman uuden sisääntuloalueen sekä hiekkakentän ympäristössä hoitoluokka nousee.

Puiston rakentaminen alkaa vuonna 2019.

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

### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Raija Holopainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38639  
raija.holopainen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5724/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5724/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

### Tiedoksi

Hatu/hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut



## § 480

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Koskela, tontit 26962/3-5)

HEL 2018-008109 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin kaupunginosan 26. (Koskela) ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvät asuinkerrostalotontit (AK) 26962/3-5 kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Koskelan sairaala-alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2018, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitus-



muoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritetäessä huomioon.

Koskelan sairaala-alueen asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1950) noin 585 euroa/k-m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 468 euroa). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m<sup>2</sup>). Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan Hitas-asuntotuotantona, esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1950) noin 702 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,81 e/kk/m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

### Koskelan sairaala-alueen rakentaminen

Koskelan sairaala-alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2018, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Koskelan sairaala-alueen asuinkerrostalotontit (AK) 26962/3-5 (entiset kaavatontit 26962/1 ja 3) Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tonteille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemina vuokra-asuntoina ja noin 2/3 välimuodon asuntoina.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.

Helsingin kaupungin asuntotuotannon ilmoituksen mukaan tontille 26962/3 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin, tontille 26962/4 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja ja tontille 26962/5 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 26 400 k-m<sup>2</sup>, josta välimuodon (Hitas, asumisoikeus) asuntotuotannon osuus on yhteensä 17 150 k-m<sup>2</sup> ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osuus yhteensä 9 250 k-m<sup>2</sup>.





## Tonttien lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 13.6.2018 (183 §) vuokrata tontin 26962/3 lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha -nimisen perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 7.6.2018 (179 §) vuokrata tontin 26962/4 lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Helsingin Asumisoikeus Oy, Koskelantie -nimisen kohteen lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 7.6.2018 (176 §) vuokrata tontin 26962/5 lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka Koskela Koskelantie 66 er -nimisen kohteen lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019.

## Asemakaava

Koskelan sairaala-alueen ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2016 ja se on tullut voimaan 27.1.2017. Asemakaava-alueelle rakennetaan uusia asuntoja yhteensä noin 107 847 k-m<sup>2</sup>, josta 14 377 k-m<sup>2</sup> tulee käytötarkoitusten muutoksista. Alueella on jo ennestään asuinkerrosalaa 8 595 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainitun lisäksi asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta erityisasumiseen ja siihen liittyviin palveluihin 20 000 k-m<sup>2</sup>, liike- ja päivittäistavarakaupan tiloihin 2 630 k-m<sup>2</sup>, lähipalveluihin 4 700 k-m<sup>2</sup> ja yhteistiloihin 830 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kerrosalaa asemakaava-alueella on 143 772 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

## Tonttien tiedot

Asuinkerrostalotontin (AK) 26962/3 rakennusoikeus on 7 500 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 261 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Kunnalliskodintie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

Asuinkerrostalotontin (AK) 26962/4 rakennusoikeus on 9 650 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 464 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Koskelantie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

Asuinkerrostalotontin (AK) 26962/5 rakennusoikeus on 9 250 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 567 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Koskelantie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

## Maaperä



Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 alueelle sijoittuvilla ja vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevilla tonteilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

#### Vertailutiedot

Kvsto päätti 14.6.1995 (asia 24) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 26. kaupunginosan (Koskela) Koskelan kylän tilasta Koskela-Forsby RN:o 1 noin 3 910 m<sup>2</sup>:n ja noin 2 790 m<sup>2</sup>:n suuriset määräalat asuntotarkoituksiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20,18 euroa.

Kvsto päätti 2.3.2005 (asia 14) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 26. kaupunginosan (Koskela) Koskelan kylän tilasta Koskela-Forsby RN:o 1 noin 8 332 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tai siitä muodostettavan tontin asuntotarkoituksiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana asuintilojen (palveluasuntojen) osalta 23 euroa ja ryhmäkoti- ja palvelutilojen osalta 15 euroa.

Kvsto päätti 29.8.2012 (234 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontin (AK) 28171/13 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja.

Kvsto päätti 29.8.2012 (233 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalotontit (AK) 25878/6 ja 8 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai valtion korkotukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Kvsto päätti 29.8.2012 (233 §) / 28.8.2013 (14 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalotontin (AK) 25878/7 tai siitä muodostettavat tontit pitäen perusteena



virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 34 euroa.

Kvsto päätti 4.11.2015 (282 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontit (AK) 28131/4 ja 5 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen osalta 29 euroa.

Kvsto päätti 9.12.2015 (340 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa. Purettavat rakennukset ovat vaikuttaneet vuokraushintaan alentavasti.

Kvsto päätti 15.2.2017 (96 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28327/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

#### Asuntotonttien vuokra

Edellä olevan perusteella esitetään, että asuinkerrostalotonttien (AK) 26962/3-5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 30 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (6/2018, ind. 1950) noin 585 euron kerrosneliömetrihintaa (ns. ARA-alennuksen aikana noin 468 euroa), ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 36 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (6/2018, ind. 1950) noin 702 euron kerrosneliömetrihintaa.

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien (AK) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m<sup>2</sup>). Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien (AK) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,81 e/kk/m<sup>2</sup>.

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



Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa ja ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä. Po. tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Lisäksi esitetään, että tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätöksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta käytetään vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Koskelan sairaala-alueella on tontit vuokrattu noin 50 vuodeksi. Siten vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2075.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Maria Nelskylä, Timo Linden ja Anna Villeneuve



## § 481

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Länsisataman Jätkäsaaresta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille päiväkodin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20820/1)

HEL 2018-009804 T 10 01 01 00

Livornonkatu 6

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamista englanninkielisen päiväkodin suunnittelua varten Länsisataman Jätkäsaaresta seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (Y-tunnus: 2473582-9).

- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

- Varausalue on julkisten lähipalvelurakennusten tontti 20820/1 (YL, 3 385 m<sup>2</sup>, 1 300 k-m<sup>2</sup>).



- Varausalue on suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä Touhula Varhaiskasvatus Oy:n (Y-tunnus: 2334458-6) ja Helsinki International Schools Group Oy:n (Y-tunnus: 2722710-9) kanssa varauksensaajan hakemuksen "HEI Schools Jätkäsaari" ja sen liitteiden mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tontin suunnittelussa ja toteutuksessa järjestettyä hakumenettelyä varten laaditusta ja 29.9.2017 päiväystä hakuohjeesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Hakuohje on liitteenä nro 1.
- Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia Helsingin kaupungin yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 3 olevia Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja sekä liitteenä nro 4 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjetta 25.5.2018 kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- Tonttipäällikkö oikeutetaan jatkamaan varausta perustellusta syystä enintään yhdellä vuodella.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu järjesti yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön ja varhaiskasvatuksen toimialan kanssa 29.9.2017 - 5.1.2018 kilpailullisen hakumenettelyn, jonka tarkoituksena oli tontin 20820/1 varaaminen kaupungin strategian mukaisesti ensisijaisesti englanninkielisen päiväkotihankkeen suunnittelua varten.

Hakumenettelyssä saatiin yhteensä 4 kelpoisuusehdot täyttävää hakemusta. Suoritetun kokonaisarvioinnin perusteella parhaimman hakemuksen jätti Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy ja Helsinki International Schools Group Oy. Näin ollen kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle esitetään nyt tontin 20820/1 varaamista Länsisataman Jätkäsaaresta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille englanninkielisen päiväkodin suunnittelua varten.

Tontti 20820/1 oli alun perin tarkoitus toteuttaa kaupungin omana päiväkotihankkeena, mutta kaupunki teki kuitenkin vuoden 2016 lopulla kustannus- ja tarkoituksenmukaisuussyistä päätöksen luopua hankkeen toteuttamisesta.

## Esittelijän perustelut

Asian tausta ja hakumenettelyn järjestäminen



Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelle kortteliin 20820 sijoittuva julkisten lähipalvelurakennusten (YL) tontti 20820/1 (jäljempänä ja edellä: "tontti") oli alun perin tarkoitettu kaupungin omana päiväkotihankkeena. Tontin toteutussuunnittelu oli edennyt jo varsin pitkälle, kun kaupunki teki vuoden 2016 lopulla kustannus- ja tarkoituksenmukaisuussyistä päätöksen luopua hankkeen toteuttamisesta. Luopumista perusteltiin sillä, että hankkeen toteutuskustannukset olivat käytyjen urakkakilpailujen perusteella muodostumassa varsin kalliiksi ja po. hankkeelle ei toisaalta enää ollut kaupungin osalta välttämätöntä tarvetta Jätkäsaaren alueella tehtyjen varhaiskasvatukseen liittyvien erinäisten uudelleenjärjestelyjen johdosta.

Luopumispäätöksen jälkeen kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, asemakaavoituspalvelu ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikkö ovat yhdessä varhaiskasvatuksen toimialan kanssa kartoittaneet tontin luovuttamiseen liittyvät eri vaihtoehdot. Asiassa on yksimielisesti päädytty siihen, että tontti on perusteltua varata kilpailullisella hakumenettelyllä voimassa olevan asemakaavan mukaiseen ja alun perin suunniteltuun tarkoitukseen kuitenkin niin, että hakumenettelyssä painotetaan kaupungin strategian mukaisesti englanninkielisyyttä koskevaa vaatimusta varhaiskasvatuksessa.

#### Yleisesti järjestetystä hakumenettelystä

Edellä mainituin perustein maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit-yksikkö käynnisti 29.9.2017 hakumenettelyn, jonka tarkoituksena oli 29.9.2017 päivätyssä hakuohjeessa (jäljempänä: "hakuohje") tarkemmin kuvatulla tavalla löytää tontille varauksensaaja, jolla hakuohjeen mukaisten arviointikriteerien perusteella olisi parhaat edellytykset toteuttaa kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvalle tontille ensisijaisesti englanninkielinen päiväkotihanke.

Hakumenettelyssä etusijalla olivat siis englanninkieliset päiväkotihankkeet, mutta mikäli niiden toteuttamista koskevia hakemuksia ei lainkaan saataisi tai nämä olisivat suoritettun arvioinnin perusteella laatutasoltaan heikkoja, voitaisiin tontin varauksensaajaksi mahdollisesti esittää myös suomen- tai ruotsinkielisen päiväkotihankkeen toteuttajaa. Haus-ta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja in-ternetissä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kotisivuilla.

Hakumenettelyn eräänä lähtökohtana oli, että päiväkotihanke tulisi toteuttaa kokonaan yksityisellä rahoituksella. Näin ollen Helsingin kaupunki ei miltään osin osallistuisi hankkeen toteuttamiseen tai kustannuksiin, eikä tulisi päiväkotitiloihin huoneenvuokralaiseksi.



Edelleen hakumenettelyssä korostettiin sitä, että koska tonttia ympäröivät korttelin 20820 asuntohankkeet ovat jo valmistuneet, tontin onnistuneen suunnittelun ja toteuttamisen keskeisenä edellytyksenä olisi, että niiden osalta huomioidaan korttelissa jo olemassa olevat asuntoyhtiöt, asukkaat, rakenteet, rakennelmat ja tehdyt sopimusjärjestelyt. Tontin varauksensaaja olisi näin ollen velvollinen sopeuttamaan toteutettavan hankkeensa jo olemassa oleviin tehtyihin ratkaisuihin ja ottamaan vastatakseen tonttia koskevat sopimusjärjestelyt lähtökohtaisesti siinä muodossa kuin ne on tehty.

Hakumenettely päättyi 5.1.2018 klo 13.00. Menettelyssä saatiin yhteensä 4 hakemusta.

#### Ilmoittautuneiden hyväksyminen menettelyyn (osallistumisoikeus)

Hakumenettely suunnattiin yhteisöille ja yrityksille tai näiden muodostamille ryhmille. Hakijan tuli olla yritys/yhteisö, joka rakentaa tai rakennuttaa ko. hankkeen omistukseensa vastaten samalla päiväkotitoiminnan järjestämisestä (palvelun tarjonnasta). Edelleen vaihtoehtoisesti hakijan tuli olla konsortio, jossa mukana on yritys/yhteisö, joka rakentaa tai rakennuttaa ko. hankkeen omistukseensa ja erillinen päiväkotitoiminnan järjestämisestä vastaava yritys/yhteisö (palveluntarjoaja). Edelleen hakuohjeen mukaan oli mahdollista, että hakijana olisi konsortio, jossa edellä lueteltujen toimijoiden lisäksi olisi mukana yksi tai useampi sijoittajataho.

Edelleen hakuohjeen mukaan hakijan tuli pystyä toteuttamaan hakuohjeen ja lähettämänsä hakemuksen mukaisesti rakennusteknisesti vaativalle tontille päiväkotihanke. Näin ollen hakijalla tuli olla käytettävissä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan tontin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Hakijoilta edellytettiin lisäksi, että nämä ovat huolehtineet yhteiskunta-velvoitteistaan. Ilmoittautumisesta menettelyyn ei hakuohjeen mukaisesti makseta mitään korvausta.

#### Hakemusten toimittaminen

Hakuohjeen mukaisesti tontti varataan yhdelle hakijalle tai konsortiolle. Osallistuminen hakumenettelyyn tapahtui toimittamalla vapaamuotoinen kirjallinen tontin varaamista koskeva hakemus. Hakemusten tuli olla perillä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun asiakaspalvelussa 5.1.2018 klo 13.00 mennessä.

Hakuohjeen mukaan kaupunki pidätti itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut hakemukset. Menettelyn ehtojen mukaa kaupunki ei vastaa mistään hakijoille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista,





eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden toimittamat hakemukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea hakijan pois hakumenettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

#### Varauksensaajan valitseminen

Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin yhteensä 4 hakemusta, jotka täyttivät hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset.

Hakemukset avattiin 9.1.2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1. Hakemuksen jättivät Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy ja Helsinki International Schools Group Oy, Suomen Hoivatilat Oyj yhteistyökumppaninaan Touhula Varhaiskasvatus Oy, Titanium Rahastoyhtiö Oy yhteistyökumppaneinaan Pilke päiväkodit Oy ja Fun Academy Oy sekä OP Kiinteistösijoitus Oy yhteistyökumppaninaan The International Childcare & Education Centre Play 'n' Learn Oy (ICEC). Kaikki hakijat esittivät hakemuksissaan englanninkielisen päiväkotihankkeen toteuttamista.

Hakemusten arvioinnin suorittivat menettelyn järjestäjänä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikkö (kiinteistölakimies Kristian Berlin) ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikkö (projektinjohtaja Outi Säntti). Lisäksi menettelyn järjestäjä kuuli hakemusten arvioinnin osalta myös maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelua (tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinto- ja tukipalvelujen tilapalveluita (erityissuunnittelija Carola Harju).

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina seuraavien hakuohjeessa mainittujen kriteerien perusteella:

- Hakijan referenssit ja erityisosaamisalueet tontille edellytetyn ja hakijan esittämän hankkeen toteuttamiseen liittyen.

- Tontille toteutettavan hankkeen toiminnallisen sisällön (esim. suunnitellun hankkeen sisältö ja sen kuvaaminen, mahdollisten mukana olevien sidosryhmien esittely, suunnitellut toteuttamiseen ja toiminnan sisältöön liittyvät innovatiiviset ratkaisut) määrittely.



- Tontille suunnitellun hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

- Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu sekä lyhyt kuvaus siitä, miten esitetystä aikataulusta tullaan pysymään.

Suoritetun kokonaisarvioinnin perusteella parhaimman hakemuksen jätti Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (jäljempänä myös: "eQ") yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy (jäljempänä myös: "Touhula") ja Helsinki International Schools Group Oy (jäljempänä myös: "HEI Schools").

Hakemusten arvioinnista laadittu muistio on esityslistan liitteenä nro 5.

Käydyt jatkoneuvottelut ja hakumenettelyn ratkaiseminen eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin osalta

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on yhdessä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa käynyt eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin kanssa tarvittavat jatkoneuvottelut kevään 2018 aikana. Neuvotteluissa on kertaalleen käyty läpi tontin toteuttamiseen ja suunnitteluun liittyviä keskeisiä hakuohjeen mukaisia varausehtoja sekä tontin luovutusmuotoon liittyviä kysymyksiä. Tämän jälkeen asiassa on saavutettu neuvottelutulos eli nyt ko. varauspäätösesitys.

eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin esittämä suunnitelma: "HEI Schools Jätkäsaari"

eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin hakemuksessa esitetään englanninkielisen päiväkodin toteuttamista Jätkäsaareen tontille 20820/1. Projektinimellä "HEI Schools Jätkäsaari" esitetystä suunnitelmasta eQ on hankkeessa ns. rakennushankkeeseen ryhtyvä osapuoli. HEI Schools puolestaan tuottaa kansainvälisen päiväkodin pedagogisen sisällön ja ohjelman, täydennyskoulutuksen ja oppimateriaalin. Touhula tuottaa HEI Schoolsin konseptin mukaisen varhaiskasvatuspalvelun ja vastaa päiväkodin operatiivisesta toiminnasta.

Suoritetun arvioinnin perusteella voidaan todeta, että toteutettavan päiväkodin toimintaperiaatteet, vuorovaikutusyhteistyö korttelin muiden kiinteistöjen kanssa ja tilansuunnittelun toimintälähtöiset periaatteet on hakemuksessa kauttaaltaan esitetty tarkasti ja laadukkaasti. Edelleen tilojen monipuolinen käyttö myös iltaisin ja viikonloppuisin sekä osittainen ulosvuokraus parantavat hankkeen taloudellisia toimintaedellytyksiä ja elävöittävät kaupunkitilaa.

Edelleen hakemuksessa esitettyä rakennuksen elinkaarenaikaista hiilijalanjälkitarkastelua, korkeaa energiatehokkuusluokkaa ja sisäilman laadunhallintaa voidaan pitää hakemuksen ansioina. Myös hakemuk-



seen sisältynyttä alustavaa suunnitteluratkaisua voidaan kokonaisuudessaan pitää laadukkaana ja asemakaavan mukaisena ja se vaatii ai-noastaan vähäistä jatkosuunnittelua.

eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin toimittamassa hakemuksessa on kysymys toteuttajien antamasta sitovasta laatulupauksesta. Näin ollen myös tontin varauspäätökseen sisällytetään ehto, jonka mukaan tontti on suunniteltava ja toteutettava varauksensaajan hakemuksen ”HEI Schools Jätkäsaari” ja sen liitteiden mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

#### Muita keskeisiä tontin varauspäätöksen ehtoja

Hakuohjeen ehtojen mukaisesti tontin toteuttaja (varauksensaaja) on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin kokonaan täysin valmiiksi. Tällöin varauksensaaja on muun ohella velvollinen noudattamaan hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä. Varauksensaaja vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta.

Edelleen hakuohjeen ehtojen mukaan tontin toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaisluvut on haettava varauspäätöksen voimassa ollessa. Tontin toteutus tulee aloittaa mahdollisimman pikaisesti, kun kaikki rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Rakentamisen aloittamisen jälkeen tontin toteutuksen tulee tapahtua ilman merkittäviä katkoja, ja tontin on kokonaisuudessaan oltava valmis ja rakennettu kahden vuoden kuluttua tonttia koskevan lopullisen luovutus-sopimuksen allekirjoittamisesta.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan hakuohjeeseen ja sen liitteisiin sekä liitteenä 2 oleviin Helsingin kaupungin yleisiin varausehtoihin, liitteenä 3 oleviin Jätkäsaaren alueellisiin lisäehtoihin ja liitteenä 4 olevaan toimintaohjeeseen.

#### Tontin luovuttamisesta

Tontti tullaan luovuttamaan ensivaiheessa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella käypään hintaan hallintosäännön määräykset huomioon ottaen.

#### Asemakaava- ja tonttiedot



Tontti on voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 11770 osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten tontiksi kaavamerkinnällä "YL". Tontille voidaan siten rakentaa päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia, kuten päiväkotia.

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 300 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on 2. Tonttia palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoite- ja vss-paikat sijoitetaan Jätkäsaaren alueelliseen yhteispysäköintilaitokseen (nk. Rokkiparkki), joka on toteutettu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta.

Tontin pinta-ala on 3 385 m<sup>2</sup> ja osoite Livornonkatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.1.2015.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakuohje, 29.9.2017
- 2 Helsingin kaupungin yleiset varausehdot
- 3 Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 4 Toimintaohje 25.5.2018
- 5 Muistio, hakemusten arviointi

**Oheismateriaali**

- 1 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4



09.10.2018

Varauksensaajan yhteistyökumppanit	Liite 5 Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 5 Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Muut hakumenettelyyn osallistuneet	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 5 Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

## Tiedoksi

Kanslia/Taso/Säntti  
Maka/Aska/Kaijansinkko  
Maka/Make/Berlin



§ 482

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Mia Nygårdin ym. valtuustoaloitteesta koskien juoksuportaita Lauttasaareen**

HEL 2018-004925 T 00 00 03

**Lausunto**

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Tällä hetkellä juoksuportaita on kaupunkiympäristön toimialan hallinnoimalla alueella Malminkartanossa sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinnoimalla alueella Paloheinässä.

Kuntoportaita on ehdotettu rakennettavaksi Lauttasaaren urheilupuiston yhteyteen urheilukenttäalueen länsipuolella sijaitsevaan rinteeseen. Ehdotetulla rakentamispaikalla kasvaa luonnontilaisen kaltaista kaupunkimetsää. 27 metriä merenpinnan yläpuolella sijaitsevalta mäen korkeimmalta kohdalta aukeaa näkymä merelle ja Helsingin keskustaan.

Lauttasaaren kuntoportaille ehdotettua paikkaa on tarkasteltu alustavasti. Portaille saavutettava korkeusero on noin 20 metriä, joten esimerkiksi Paloheinässä sijaitsevien, kokoluokaltaan isojen portaiden rakentaminen ehdotettuun paikkaan ei ole mahdollista.

Kaupunkiympäristön toimiala on käynnistänyt koko kaupungin kattavan porrasselvityksen vuonna 2018 yhteistyössä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalveluiden kanssa. Selvityksessä tarkastellaan kuntoiluportaiden sijoittumista koko kaupungin alueella, jotta palveluverkko olisi mahdollisimman tasapuolinen ja kattava. Samassa yhteydessä selvitetään kohteiden toteutusedellytyksiä. Selvityksessä esitetään juoksuportaiden verkostosuunnitelma, periaatteelliset rakenne- ja materiaalivehitykset sekä alustavat toteutuksen, ylläpidon ja valaistuksen kustannukset. Tarkastelussa on huomioitu kaupungin tietoon tulleet asukas-toiveet; niiden toteuttamismahdollisuuksia tarkastellaan selvityksen yhteydessä. Myös Lauttasaaren urheilupuisto on mukana tässä kartoituksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi



09.10.2018

## Liitteet

- 1 Nygård Mia Aloite Kvsto 25042018 5
- 2 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Mia Nygård ja 19 muuta valtuutettua ovat tehneet 25.4.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

Lauttasaaren kunto-/harjoitteluportaat täydentäisivät portaiden alueellista jakaumaa, ja palvelisivat laajasti Länsi-Helsingin, Etelä-Helsingin ja kantakaupungin alueen asukkaita ja kuntoilijoita.

Lauttasaaren aktiivien ja asukkaiden toimesta portaiden mahdollisuuksia on jo selvitetty, ja erilaiset mallit kuten osittainen kaupungin osallistuminen ja/tai alueen asukkaiden/yritysten osallistuminen (kustannuksiin, esim. 'nimikkoporras'-malli) olisivat varmasti valideja vaihtoehtoja portaiden toteuttamiseksi.

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 19.10.2018 mennessä.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Nygård Mia Aloite Kvsto 25042018 5
- 2 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 483

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta kioskien home- ja sisäilmaongelmaisten kaupungin tilojen selvittämistä

HEL 2018-004200 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Anna Saarinen, tiimipäällikkö: 310 33196  
anna.saarinen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

#### Yleistä

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Helsingin kaupungin tavoitteena on, että sen palvelurakennuksissa on hyvä sisäilma. Kaupungilla on ollut noin kymmenen vuoden ajan käytössään toimintamalli sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi. Siinä kuvataan sisäilmaongelman ratkaisuprosessin eteneminen sekä ongelmanratkaisuun osallistuvat tahot ja heidän tehtävänsä.

Toimintamallia ja siihen liittyvää viestintäohjetta uudistetaan parhailaan. Kehitystarpeet liittyvät muun muassa korjausprosessin vastuunjaon selkeyttämiseen, korjausten dokumentointiin sekä tilanteisiin, jois-





sa sisäilmaongelman takia joudutaan siirtymään väistötiloihin. Sisäilmaongelmien ehkäisemiseen ja korjaamiseen tähtäävät myös valmis-teilla olevat kaupungin kiinteistöstrategia ja sisäilmaohjelma.

Kaupunki omistaa runsaat 2 000 rakennusta, joiden korjausvelka on mittava, noin 1,25 miljardia euroa. Talousarvion 2018 valmistelun yhteydessä 10-vuotisen talonrakennushankkeiden rakentamishjelman vuotuista investointimäärärahaa korotettiin noin 30–70 miljoonalla eurolla ja talousarvioehdotuksen 2019 raamissa vuotuista investointimäärärahaa korotettiin edelleen 5–15 miljoonalla eurolla. Kun kaupungin rakennusten vuosittainen kuluma on noin 160 miljoonaa euroa, vuosikymmenten aikana syntyneen korjausvelan umpeen kurominen pelkätään investointien avulla kestää arviolta 20 vuotta.

Kun kaupunki laatii investointiohjelmaa rakennushankkeista, lähtökoh-tana on kaikkien toimitilojen ja varsinkin koulurakennusten ja päiväko-tien käyttökelpoisuuden, terveellisyys ja turvallisuuden varmistami-nen. Kaupungin strategian linjausten mukaisesti talousarvion 2019 ta-lonrakennushankkeiden investointiohjelmaehdotuksessa 5-vuotiskau-della 2019–2023 on varauduttu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan korjaus- ja korvaaviin uudisrakennushankkeisiin yhteensä noin 780 mil-joonalla eurolla. Kaudella toteutetaan noin 70 koulu- ja päiväkotiraken-nuksen perusparannukset tai korvaavat uudisrakennukset.

Kaupungilla on ollut 2000-luvun alkupuolelta käytössä tietojärjestelmä, johon tallennetaan muun muassa rakennusten tutkimukset, todetut vauriot, toimenpide-ehdotukset, huoltopyynnöt, tiedotteet ym. tiedot. Järjestelmä mahdollistaa esimerkiksi tilaston laatimisen eri tutkimustyy-peistä tai rakennuksissa havaituista vaurioista. Vuosina 2008–2017 kaupunki on teettänyt yli 2 200 tutkimusta lähes 900 rakennuksessa. Tutkimuksista valtaosa (yli 60 %) on kohdistunut rakennuksen sisäil-mastoon, kosteustekniseen kuntoon tai ilmanvaihtoon. Tutkimuksista noin puolet on ollut ongelmälähtöisiä ja loput perusparannushankkeita tai seurantaa varten tehtyjä. Tutkimuksissa on havaittu yli 6 600 vaurio-ta, jotka voidaan jakaa eri vauriotyyppeihin. Yleisimpiä vauriotyyppejä olivat kosteus- tai mikrobivauriot (24 %), ilmanvaihto-ongelmat (16 %), epäpuhtauksien kulkeutuminen (9 %), vaurioriskit (9 %), ikääntyminen (8 %) ja rakenteelliset vauriot (6 %). Rakennusosien mukaan jaoteltui-na yleisimmin vaurioituneita rakenteita olivat alapohjat ja muut maan-vastaiset rakenteet (22 %), ilmanvaihtojärjestelmät (20 %), julkisivut (15 %) ja vesikatot/yläpohjat (10 %).

Rakennusten luokitteluksi sisäilmaongelmaksiin ja -ongelmattomiin ei ole olemassa yksiselitteisiä kriteerejä. Tiloissa ei välttämättä oireilla, vaikka siellä olisi sisäilman laatua heikentäviä vaurioita tai puutteita. Toisaalta rakennuksessa voidaan oireilla, vaikka tiloista ei löydetä tek-



nistä tai rakenteellista syytä oireilulle. Lisäksi vauriot voivat olla laaja-alaisia tai paikallisia. Esimerkiksi 3 000 m<sup>2</sup>:n rakennuksessa vaurio voi kohdistua yhteen 50 m<sup>2</sup>:n tilaan. Tällöin koko rakennuksen luokittelu sisäilmaongelmaiseksi olisi kyseenalaista.

Osa todetuista vaurioista heikentää rakennusten sisäilman laatua ja osa ei. Vauriot pyritään korjaamaan mahdollisimman pian ja korjauksia priorisoidaan siten, että mahdollisesti terveyshaittaa aiheuttavat ongelmat hoidetaan kiireellisempinä kuin viihtyisyyshaittaa aiheuttavat ongelmat. Korjauksia hoidetaan ongelmien laajuudesta ja korjausten kustannuksista riippuen joko rakennuksen ylläpitoon kuuluvina kunnossapitokorjauksina tai investointimäärärahoilla toteutettavina korjaushankkeina.

Talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa on vuosittain varattu ns. kohdentamatonta korjausrahaa, jolla on voitu toteuttaa tutkimuksissa todettuja kiireellisiä sisäilmakorjauksia nopeasti. Osa sisäilmahaitoista voidaan korjata myös kiinteistönhuollon toimenpiteillä.

Kaupunki on ottanut käyttöön uusia toteutusmuotoja rakentamisen laadun kehittämiseksi. Käynnissä ovat muun muassa ensimmäiset allianssimallilla ja elinkaarimallilla toteutettavat rakennushankkeet. Kiinteistöstrategiassa ja sisäilmaohjelmassa nostetaan esiin useita toimenpiteitä, joilla rakentamisen ja rakennusten kunnossapidon laatua kehitetään.

Työterveys Helsingiltä saadun tiedon mukaan noin 500 henkilöä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilökunnasta ottaa vuosittain sisäilmaongelmaepäilyn esille työterveyshuollossa. Tähän mennessä vuoden 2018 aikana sisäilmaoire-epäilyn on tuonut työterveyshuollossa esille noin tuhat henkilöä kaupungin noin 40 000 työntekijästä. Koulu-terveydenhuollon tekemiä terveydellisten olojen valvontailmoituksia on kuluvan vuoden aikana tehty 72 kappaletta koskien 26 rakennusta. Yksittäiset ilmoitukset voivat koskea yhtä tai useampaa oppilasta.

Kaupunki kehittää jatkuvasti toimintaansa sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi. Helsinki toimii aktiivisesti valtakunnallisissa sisäilmaan liittyvissä tutkimus- ja kehityshankkeissa, kuten kansallisen sisäilma ja terveys -ohjelman 2018–2028 valmistelussa ja kuntien sisäilmaverkostossa. Kaupungin sisäilmaryhmän toiminta on käynnistynyt organisaatiouudistuksen jälkeen uudelleen kesällä 2018. Ryhmän tehtävänä on muun muassa kehittää sisäilmaongelmien ratkaisuprosesseja sekä linjata yhteisiä toimintatapoja ja työnjakoa.

## Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

---

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



Valtuutettu Sami Muttilainen ja 49 valtuutettua ovat 11.4.2018 tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

"Kaupungissa on lukuisia sisäilma - ja homeongelmista kärsiviä kouluja, päiväkoteja, leikkipuistoja ja nuorisotaloja. Osa rakennuksista alkaa olla käyttöikänsä puolesta lopussa, mutta myös rakentamisen aikainen valvonta ja jälkiseuranta on pahasti puutteellista.

Rakennusten korjausten toteuttaminen on lottoarvontaa ja huutokauppaa, vaikka ongelmat tiedostetaan ja tunnustetaan. Tilanne tuntuu olevan sekava ja kaoottinen. Asian suhteen ei joko haluta tai tiedetä koko totuutta, mahdollisesti molempia. Poliittista tahtoa asiaan hoitamiseen tuntuu löytyvän monelta vain teoriassa. Vedotaan taloudelliseen tilanteeseen, vaikka kaupungin tulos on vuosi toisensa jälkeen ylijäämäinen ja kunnallisveroprosenttiakin on varaa laskea.

Rahallisesti mitattuna lasten ja nuorten, sekä henkilökunnan altistuminen, sairastuminen astmaan tai muihin hengitystieinfektioihin ja vanhempien sairauslomapäivät tulevat yhteiskunnalle kalliiksi. Mikäli ongelmiin ei puututa tarpeeksi ajoissa, loppulasku on vieläkin suurempi.

Rahaakin arvokkaampaa on ihmisten terveys ja hyvinvointi, kukaan ei tunnu ottavan asiasta todellista vastuuta.

Kaupungin valtuustostrategiassa on linjattu suunnitelma sisäilmaongelmista kärsivien koulujen, päiväkotien ja leikkipuistojen korjaamisesta.

Me allekirjoittaneet valtuutetut vaadimme, että meille laaditaan tarkka tutkimus, listaus, kustannusarvio ja kuntoluokitus niistä sisäilmaongelmisista kiinteistöistä joita tällä hetkellä on käytössä, sekä aikataulusta miten korjaukset on tarkoitus käytännössä toteuttaa. Tutkimuksessa on otettava huomioon terveydelliset ja taloudelliset vaikutukset tiloja käyttävien ihmisten osalta. Kaupunki kun maksaa henkilöstön palkat myös sairauslomien ajalta, sijaiset, työterveyden yms.

Tahdomme myös vertailutietoa kohteista, olisiko kiinteistöjen rakentaminen ja ylläpito ollut pitkällä aikavälillä kustannustehokkaampaa kun alunperin olisi rakennettu kiinteistöt kunnolla ja valvottu asiaa, kuin korjattu jälkikäteen rakennuksia, osin useampaan kertaan

Helsingin pitää olla maailman toimivin kaupunki myös käytännössä."

## Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 19.10.2018 mennessä

Esittelijä



09.10.2018

Asia/14

---

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anna Saarinen, tiimipäällikkö: 310 33196  
anna.saarinen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Muttilainen Sami aloite Kvsto

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 484

### Rakennuskiellon pidentäminen Kallion tonteilla (nro 12537)

HEL 2018-008878 T 10 03 05

Hankennumero 2864\_6

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 299 tonttien 1, 2, 4 ja 10 rakennuskieltoa asemakaavan muuttamiseksi 31.10.2020 saakka (piirustus nro 12537, päivätty 9.10.2018).

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465  
perttu.pulkka(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12537 /9.10.2018

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen  
Liite 1

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Taustaa



Kaupunginhallituksen 24.10.2016 (§ 932) määräämä rakennuskielto on voimassa 31.10.2018 saakka 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 299 tonteilla 1, 2, 4 ja 10 sekä 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelissa 357 tontilla 6.

Tontilla 299/4, Säästöpankinrannan varressa sijaitseva asuinkerrostalo on vuodelta 1906 ja edustaa Siltasaaren jugendarkkitehtuuria.

Tonteilla 299/1, 299/2 ja 299/10, Siltasaarenkadun varren rakennukset ovat 50 ja 60-lukujen vaihteessa rakentuneita toimistotaloja. Rakennukset muodostavat Hakaniementorin läntisen kaupunkijulkisivun.

Alue on Helsingin Yleiskaava 2000:ssa merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) aluetta koskee merkintä "liike- ja palvelukeskusta" (C1), mikä tarkoittaa palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Alue on yksityisessä omistuksessa.

#### Asemakaava

Kallion Siltasaaren alueella on voimassa asemakaava nro 42A, (vahvistettu 20.5.1901), jossa ei ole kaavamääräyksiä ja asemakaavat nro 3922 (vahvistettu 12.1.1956), nro 4351 (vahvistettu 14.3.1958) ja nro 4414 (vahvistettu 4.8.1958), joiden mukaan tontit ovat liikerakennuksen tontteja.

Voimassa olevat asemakaavat ovat suojelun osalta vanhentuneita eikä niillä pystytä turvaamaan rakennusten rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja.

#### Suunnittelutilanne

Sörnäisten, Kallion ja Alppiharjun asuntoalueille on laadittu asemakaavan muutokset alueittaisina kokonaisuuksina sekä useita uudisrakennustoiminnan vaatimia tontti- ja korttelikohtaisia asemakaavan muutoksia.

Rakennuskiellossa aiemmin mukana ollut Alppiharjun korttelin 357 tontin 6 rakennuskiellon osalta kieltoa ei ole tarpeen jatkaa, sillä rakennushistoriallisten arvojen säilyminen on turvattu rakennussuojelulailla.



Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaavoitus- ja suojeluesitysprosessien aikana voitaisiin turvata suojeluarvojen säilyminen mm. rakennuksia peruskorjattaessa.

### Rakennuskiellon pidentäminen

Asemakaavoituksen turvaamiseksi on tarkoituksenmukaista pidentää alueen rakennuskieltoa kahdella vuodella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 9.10.2018 päivätyn piirustuksen nro 12537.

### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 4

### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465  
perttu.pulkka(a)hel.fi

### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12537 /9.10.2018

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

### Otteet

#### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen  
Liite 1

### Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén



## § 485

### Rakennuskiellon pidentäminen Käpylän tontilla 888/1 osoitteessa Pohjolankatu 47 (nro 12541)

HEL 2018-008843 T 10 03 05

Hankenumero 5484\_2

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 888 tonttia 1 koskevaa rakennuskieltoa 24.10.2020 saakka (piirustus nro 12541, päivätty 09.10.2018).

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Eeva Pirhonen, arkkitehti, puhelin: 310 37319  
eeva.pirhonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12541/9.10.2018

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen  
Liite 1

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Taustaa





Kaupunginhallituksen 24.10.2016 (§ 931) määräämä rakennuskielto on voimassa 24.10.2018 saakka 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 888 tontilla 1.

Tontti on kaupungin omistuksessa.

Tontti sijaitsee Käpylässä alueella, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue on yleiskaava 2002:n mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Lisäksi alue on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Tontti rajautuu kahdelta sivultaan arvoympäristöiksi luokiteltuihin Pohjolankatuun ja Käpyläntiehen. Tontilla sijaitsee kuusi Hilding Ekelundin suunnittelemaa kerrostaloa, jotka on rakennettu vuosina 1950 ja 1952. Rakennukset omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy. Kohteen peruskorjaus on tullut ajankohtaiseksi ja samassa yhteydessä selvitetään rakennuksen teknisiä muutostarpeita. Kohteen rakennushistoriallinen selvitys on valmistunut vuonna 2016. Alustavissa neuvotteluissa kohteen peruskorjaukseen liittyen on tehty yhteistyötä asuntotuotantotoimiston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Yhteisen näkemyksen mukaan tontilla sijaitsevilla rakennuksilla ympäristöineen on sellaisia rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, joiden vaaliminen peruskorjaushankkeen yhteydessä voidaan parhaiten varmistaa aluetta koskevalla rakennuskiellolla ja asemakaavan muutoksen valmistelulla.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 3142 (vahvistettu 2.8.1951). Asemakaavassa tontille on merkitty rakennusalat ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä. Lisäksi on annettu määräys pihan istuttamisesta sekä kulkuteistä. Asemakaavaan ei ole merkitty tontin käyttötarkoitusta.

Voimassa oleva asemakaava on suojelun osalta vanhentunut eikä sillä pystytä turvaamaan rakennuksen rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja.

## Suunnittelutilanne

Alueelle on valmisteilla asemakaavan muutos, jossa tontilla sijaitsevat asuinkerrostalot merkitään suojeltavaksi. Samalla arvioidaan ympäröivien piha-alueiden suojelun tarve.

## Rakennuskiellon pidentäminen

Asemakaavoituksen turvaamiseksi on tarkoituksenmukaista pidentää alueen rakennuskieltoa kahdella vuodella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 9.10.2018 päivätyn piirustuksen nro 12541.

## Sovellettavat oikeusohjeet



Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 4

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

Eeva Pirhonen, arkkitehti, puhelin: 310 37319  
eeva.pirhonen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12541/9.10.2018

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon  
määrääminen ja pidentäminen  
Liite 1

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Lindén, Hakola



## § 486

### Asuinrakennusten tontin (A) 49090/1 hintakilpailun ratkaiseminen, esisopimuksen hyväksyminen sekä tontin myyminen (Laajasalo, Gunillankallio)

HEL 2018-002064 T 10 01 01 00

Mellinintie 10

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valita tontista 49090/1 järjestetyn hintakilpailun perusteella kilpailun voittajaksi ja kohteen toteuttajaksi Bonava Suomi Oy:n.
- myydä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49090 tontin 1 tai siitä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun vähintään 3 608 000 euron kauppahinnasta noudattaen liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tonttipäällikön tekemään liitteenä nro 1 olevaan kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Tarjouspyyntö

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet



**Ote**

Bonava Suomi Oy

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 27.2.2018 kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti järjestää kaupan kohteena olevasta tontista hintakilpailun. Tarjousten jättämiselle varattu aika päättyi 31.5.2018 klo 15, johon mennessä saatiin yksi ostotarjous.

Kilpailun kohteena olevan tontin käyttötarkoitus on asuminen ja sille asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tarjoajan tulee toteuttaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Tarjouksen perusteella määräytyvä tontin kauppahinta on vähintään 3 608 000 euroa. Kaupunginhallituksen toimivaltarajojen määrittämisestä koskevan päätöksen mukaisesti lautakunta päättää mm. kiinteistöjen myymisestä sopimuksen kokonaisuuden ollessa enintään viisi (5) miljoonaa euroa.

Kilpailun voittaneen tarjoajan kanssa solmitaan esisopimus kiinteistökaupasta. Esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä tontti myydään tarjoajalle.

**Esittelijän perustelut**

**Tausta**

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Laajasalon Kruunuvoorenrannan alueelle sijoittuvan asuinrakennusten (A) tontin 49090/1 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätti hyväksyä kokouksessaan 27.2.2018 tarjouspyynnön kilpailun kohteesta ja käynnistää tarjouskilpailun. Tarjousten jättämiselle varattu aika päättyi 31.5.2018 klo 15. Kilpailusta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä tontit-yksikön kotisivuilla.



Määräaikaan mennessä kilpailun kohteena olevasta tontista saatiin ostotarjous yhdeltä toimijalta.

#### Asemakaavatiedot ja tonttitiedot

Laajasalon Kruunuvuorenrannan alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymä Gunillankallion aluetta koskeva asemakaavan ja asemakaavan muutos nro 11888, joka on tullut lainvoimaiseksi 25.5.2012.

Asemakaavan mukaan kaupan kohteena oleva tontti on asuinkerrostalotontti (A) ja sen rakennusoikeus on 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Mellinintie 10 ja pinta-ala 7 243m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.4.2017.

#### Tarjouskilpailu ja tarjoajan yleinen kelpoisuus

Tarjouskilpailu oli kaikille avoin. Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena oli tontista tarjottu enimmäishinta. Tontti myydään tarjouksesta ilmenevällä hinnalla. Kaupungilla on kuitenkin oikeus pidättyä tontin luovuttamisesta, mikäli tarjottu hinta ei kaupungin näkemyksen mukaan vastaa tarjottua enimmäishintaa.

Tarjoajalla tulee lisäksi kohteen toteuttamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset hankkeen toteuttamiseksi. Kaupungilla on mahdollisuus hylätä tarjouksen tekijä yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Tarjouskilpailun ehtojen mukaan kilpailun voittajan tulee toteuttaa kilpailun kohteena olevalle tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kilpailun kohteen kaupunkikuvallinen laadukkuus pyritään varmistamaan kilpailun kohteesta järjestettävällä arkkitehtuurikilpailulla.

#### Kiinteistökaupan esisopimus ja kauppakirja

Tarjouskilpailun voittaneen toimijan kanssa on tarkoitus solmia ehdotuksen liitteenä 1 oleva kiinteistökaupan esisopimus tontin myynnistä. Esisopimuksen noudattamisen vakuudeksi ostaja on velvollinen suorittamaan 10 %:n suuruisen käsirahan tontista.

Kiinteistökaupan esisopimuksessa mainittujen edellytysten tultua täyteen, on tontti tarkoitus myydä. Kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa sen jälkeen, kun tarjoajalle on myönnetty rakennuslupa kaupan kohteena olevaan tonttiin, kuitenkin viimeistään 31.12.2020. Loppukauppahinta tulee suorittaa kokonaisuudessaan ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

#### Tontin hinta



09.10.2018

Tontista tarjottu enimmäishinta on 3 608 000 euroa, mikä vastaa 902 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontin kauppahintaa voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä ottaen huomioon kohteesta teetetty arviolausunto tontin markkina-arvosta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Tarjouspyyntö

**Oheismateriaali**

- 1 Avauspöytäkirja

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Bonava Suomi Oy

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Maka/Make/Toropainen  
Kanslia/Taso/Sirén

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 97



## § 487

### **Kaavatontin 35111/2 uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Torpparinmäentie 2:lle (Tuomarinkylä, kaavatontti 35111/2)**

HEL 2018-009891 T 10 01 01 02

Torpparinmäentie 2

## **Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Torpparinmäentie 2:lle (Y-tunnus: 2426229-1) puutarha- ja taimimyyntiä varten Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) korttelin 35111 kaavatontin 2 (pinta-ala 11 170 m<sup>2</sup>, os. Torpparinmäentie 2) 1.1.2019 – 31.12.2038 väliseksi ajaksi liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 793 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra perustuu tontin maapinta-alan 11 170 m<sup>2</sup>:n osalta pääoma-arvoon 5 euroa/m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 sekä viiden prosentin tuottoon. Nykyrahassa pääoma-arvo (indeksi 1951) on noin 98 euroa/m<sup>2</sup>.

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

Vuosivuokra on 31.3.2020 saakka 54 491 euroa.

Vuosivuokrasta peritään 50 prosenttia 31.12.2020 saakka.

Vuosivuokra peritään täysimääräisenä 1.1.2021 lukien.

2

Nykyinen maanvuokrasopimus (nro 20297, vuokraustunnus L1135-9) merkitään päätymään tämän uudelleenvuokrauksen tullessa voimaan.



Kaupunkiympäristölautakunta päätti vielä oikeuttaa hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1135-17)

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Maanvuokrasopimusluonnos

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Maka / Make

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

**Taustaa**

Vuokralainen pyytää päätösehdotuksen mukaisen tontin uudelleen-  
vuokrausta.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattu vuokralaiselle 1.1.2002 – 31.12.2020.  
Vuokra-alueesta on ollut voimassa aikaisempia maanvuokrasopimuk-  
sia, joista ensimmäinen alkoi 1985 (sopimusnumero 13229).

Kaavatontti 35111/2 kuuluu asemakaavan nro 10390 mukaiseen liike-  
rakennusten korttelialueeseen, jolle saa rakentaa kasvihuonerakennuk-  
sia sekä tähän tarkoitukseen liittyviä myymälä-, toimisto- ja näyttelytilo-  
ja. Kaavatontti 35111/2 muodostuu tontista 35111/1 ja 7 070 m<sup>2</sup> suurui-  
sesta osasta Tuomarinkylän kartano –nimistä tilaa 91-431-1-659.





Kaavatontin 35111/2 pinta-ala on 11 170 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on yhteensä 3 910 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee vuokralaisen 2 796 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen puutarha- ja taimimyymä.

#### Uudelleen vuokraaminen perusteltua

Tontin uudelleen vuokraaminen vuokralaiselle 31.12.2038 saakka on perusteltua.

Tontti sijoittuu uudessa yleiskaavassa lähikeskusta-alueelle, eikä asemakaavapalvelun mukaan tontin käyttötarkoitukseen kohdistu po. aikana muutostarpeita.

Lisäksi vuokratun tontin ja sillä olevan rakennuksen kunto on riittävä ympäristö ja uusi vuokra-aika huomioon ottaen, vuokralainen on täyttänyt nykyisen vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa ja kaupunki ei tarvitse tonttia muuhun käyttöön.

#### Vuokran tarkistaminen tarpeen

Tällä hetkellä tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 1 411 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja perittävä vuosivuokra noin 27 000 euroa (3 910 k- m<sup>2</sup> x 145 euroa/k- m<sup>2</sup> x 0,05).

Esitettävän tontin uudelleenvuokrauksen yhteydessä on tarpeen tarkastaa vuosivuokraa niin, että uusi vuokra perustuu kerrosneliömetrien sijaan vuokra-alueen maaneliöihin, koska tosiasiansa maaneliöiden määrä on tällaiselle toiminnalle rakennettujen neliöiden määrää tärkeämmässä asemassa, ja vuokra-alue on huomattavan suuri. Uusi perusvuosivuokra on 2 793 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100 ja uusi vuosivuokra noin 54 491 euroa.

Vuokra perustuu tontin maapinta-alan 11 170 m<sup>2</sup>:n osalta pääoma-arvoon 5 euroa/m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100, sekä viiden prosentin tuottoon. Nykyrahassa pääoma-arvo (indeksi 1951) on noin 98 euroa/m<sup>2</sup>.

Uusi vuosivuokra perustuu ulkopuolisen asiantuntijan (Cately Property Oy, 23.3.2018) tekemään arvioon.

Koska vuokralainen hakee vuokraamansa tontin uudelleen vuokraamista hyvissä ajoin etukäteen ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, on edellä sanotun vuokran tarkastamisen syytä tulla voimaan vasta nykyisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymishetken mukaan. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että edellä sanotusta tarkistetusta uudesta



vuosivuokrasta peritään 50 prosenttia nykyisen vuokra-ajan päättymispäivään eli 31.12.2020 saakka.

#### Uudelleenvuokrausta koskevat muut sopimusehdot

Päätösesityksessä esitettävään uudelleenvuokraukseen otetaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaiset ehdot.

Vuokrasopimusluonnoksen maaperäehdossa on otettu huomioon, että tontti on ollut aiemmin vuokrattuna po. käyttötarkoitukseen ja sillä sijaitsee jo vuokralaisen rakennus/rakennuksia.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

Maka / Make

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 1



## § 488

### Oikaisuvaatimus lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvaus- päätöksestä 29.1.2018 § 21

HEL 2017-012908 T 03 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksestä 29.1.2018 (21 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö on hylännyt Kaarelassa Uurtajantiellä tapahtuneeseen auton vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvaushakemuksen.

#### Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Kaarelassa Uurtajantiellä tapahtuneeseen ajoneuvovaurioon liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin katujen kunnossapitotoimenpiteiden laiminlyönnistä.

Hakija on 20.6.2017 noin kello 9 ollut ajamassa pitkin Uurtajantietä. Risteykseen tullessaan hakija on ajanut kadussa olleeseen kuoppaan, jota hakija ei ole voinut väistää. Syvä kuoppa on ollut keskellä katua. Kuopan väistäminen oli mahdotonta siksi, että vastaan tuli toinen auto. Ajoneuvo on ollut hakijan hallinnassa ja ajonopeus sopiva, koska hakija oli juuri tulossa risteykseen. Tiessä on myös kyseisessä kohdassa hidaste, joka myös rajoittaa ajonopeutta.

Auton rengas tyhjentyi heti kuoppaan ajon jälkeen. Hakija on heti pysähtynyt läheiselle huoltoasemalle laittamaan ilmaa renkaaseen. Auton rengas on kuitenkin ollut niin rikki, että siinä ei ole ilma enää pysynyt. Hakija on heti tehnyt ilmoituksen kaupungille kuopasta.

Hakijan mukaan rengas on rikkoutunut kaupungin huolimattomuudesta ja tien kunnossapidon laiminlyönnistä. Hakija vaatii kaupungilta hänelle uuden renkaan hankkimisesta aiheutuneita kuluja eli 287,40 euroa.

#### Päätöksen perustelut

##### Saadut selvitykset



Hakija on ajanut 20.6.2017 noin kello 9 autollaan Uurtajantietä pitkin ja tullessaan risteykseen ajanut auton renkaan kuoppaan. Rengas on vaurioitunut ja tyhjentynt.

Valokuvista on nähtävissä, että kuoppa on ollut keskellä tietä, joten se olisi ollut väistettävissä. Kesäkuussa noin kello 9 aikaan aamulla on ollut valoisaa. Kuoppa on edellä olevan perusteella ollut hyvin sekä havaittavissa että väistettävissä.

Tieliikennelain mukaan tienkäyttäjän on noudatettava liikennesääntöjä sekä muutenkin olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Lain mukaan ajoneuvon kuljettajan on kyettävä pysäyttämään tien näkyvällä osalla tai väistämään tiellä mahdollisesti olevaa estettä, kuten esimerkiksi kuoppaa.

Kunnossapitopiirin antaman selvityksen mukaan kuoppa on paikattu heti saman päivän aikana, kun tieto kuopasta on saatu. Kaupunki on näin ollen ryhtynyt välittömin toimenpiteisiin heti kuopasta tiedon saatuaan.

Kaupunki ei ole laiminlyönyt kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain mukaisia vastuitaan. Kaupunki ei ole vastuussa kuopasta aiheutuneista vahingoista.

#### Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §.

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

Tieliikennelaki (267/1981) 3.1 §, 23.1 §.

#### Lopputulos

Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että Helsingin kaupunki ei ole vastuussa hakijan ajoneuvon vaurioitumisesta. Aiemmin tehdyn lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksen jälkeen ei ole esitetty uutta näyttöä siitä, että vahinko johtuisi kaupungin toimenpiteistä. Kunnossapitopiiri on ryhtynyt kuopan suhteen toimenpiteisiin heti tiedon siitä saatuaan.

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen



09.10.2018

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 1.2.2018. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 19.2.2018 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

**Oheismateriaali**

1 Oikaisuvaatimus 19.2.2018.pdf



- 
- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 2 | Vahingonkorvausvaatimus 28.11.2017 |
| 3 | Valokuva, Uurtajantie              |
| 4 | Valokuva kuopasta                  |
| 5 | Valokuva 3                         |

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 29.01.2018 § 21



**§ 489**

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla  
27.9.–3.10.2018 tekemien päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 27.9.–3.10.2018 tekemiä päätöksiä.

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

**Kaupunkiympäristön toimiala**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

**Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus**

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenteenhallinta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



---

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 3, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)





---

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 28.9.2018

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.10.2018

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 480, 481, 482, 483 ja 489 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### VALITUSOSOITUS

**Pöytäkirjan 478 ja 479 §:t.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

#### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



09.10.2018

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutosta siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli



09.10.2018

asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 3 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 484 ja 485 §:t.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



09.10.2018

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu



09.10.2018

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 4

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 486 ja 487 §:t.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



09.10.2018

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot



09.10.2018

## Pöytäkirja

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

## 5 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 488 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

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

### Valitusperusteet





09.10.2018

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä



09.10.2018

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



09.10.2018

---

## Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava  
puheenjohtaja

Katja Sulkko  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jape Lovén

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 11.10.2018.