



17.12.2024

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
ESITYSLISTA
39 - 2024

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 17.12.2024 klo 15:30
Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8
Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunta



17.12.2024

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Pöydälle 03.12.2024 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsi-Herttoniemen suojelu ja täydennysrakentaminen, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12849) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)	3
4 Pöydälle 10.12.2024 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Yliskylänlahden (Laajasalo) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12834) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)	10
5 Pyöräilybarometri 2024 (a-asia)	18
6 Pöydälle 10.12.2024 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntopyynnöstä Länsiväylän tiejärjestelyistä Koivusaaren kohdalla	24
7 Pöydälle 10.12.2024 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauseriaatteiden määrittämiseksi asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2025	34
8 Pöydälle 10.12.2024 Hintakilpailun järjestäminen Alppiharjun Hangonkadun kuntoutuskeskuksen korttelin kehittämiseksi ja myymiseksi (Alppiharju, tontti 12382/7)	46
9 Pöydälle 10.12.2024 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien raitiotielinjan 13 pysäkin lisäämistä Vallilanlaaksoon	52
10 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 5.12.–11.12.2024 tekemien päätösten seuraaminen	58



1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

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

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.12.2024

Asia/2

2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto (Eja)

Eja 2.12.2024 § 33

Alueen varauksen jatkaminen Planmeca Oy:lle toimitilarakentamisen suunnittelua varten (Asentajankatu 6, Herttoniemi)

HEL 2024-014513

[Pöytäkirja 2.12.2024](#)

Helsingin hovioikeuden tuomio 29.11.2024, nro 1633

Helsingin hovioikeus on antanut päätöksen maanvuokrariitaa koskevassa asiassa Helsingin kaupunki vs. Malmin lentokenttäyhdistys ry.

Päätös on kokonaisuudessaan esityslista-asian liitteenä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Helsingin hovioikeuden tuomio 29.11.2024
- 2 Helsingin hovioikeuden valitusosoitus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



3

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsi-Herttoniemen suojelu ja täydennysrakentaminen, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12849) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

Pöydälle 03.12.2024

HEL 2022-012662 T 10 03 03

Hankennumero 1503_1

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 30.5.2023 päivätyn, 29.7.2024 ja 17.12.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12849 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi) kortteleita 43101–43109, 43119, 43121, 43126–43139 ja 43143–43147, korttelin 43117 tontteja 6 ja 7, korttelin 43142 tonttia 3, katu- ja puistoalueita (muodostuvat uudet korttelit 43295–43299).

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-012662>

- 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 Länsi-Herttoniemen kerrostaloaluetta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueen asemakaavat ovat vanhentuneet: alueella on monin paikoin voimassa alkuperäiset asemakaavat 1940–50-luvuilta, joten suojelumääräykset eivät ole ajantasaisia.



Tavoitteena on ajantasaistaa alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan nykytilannetta ja -tavoitteita. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa alueelle täydennysrakentamista, joka huomioi Länsi-Herttoniemen kulttuuriympäristön arvot. Uusi rakentaminen tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan katuverkkoon ja uuden rakentamisen edellyttämä pysäköinti sijoittuu tonteille. Rakentaminen painottuu erityisesti metroasemien läheisyyteen. Uudisrakentaminen noudattaa mittakaavaltaan ja ilmeeltään länsiherttoniemeläistä henkeä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että täydennysrakentaminen toteutetaan Länsi-Herttoniemen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan sopivalla tavalla ja että alueen suojeluarvot saadaan turvattua ajantasaisilla suojelumerkinnöillä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen päiväkotipalvelujen kehittämisen. Nykyisen kirkon yleisten rakennusten korttelialueelle on osoitettu lisää rakennusoikeutta. Kirkkorakennusta ei ole suojeltu ja seurakuntayhtymä suunnittelee sen purkamista.

Uutta asuntokerrosalaa on 25 250 k-m² sekä uutta palvelu- ja liiketilaa 1 900 k-m². Uusien AK-tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,2, A-tonttien e=0,7 ja AL-tontin e=2,0. Asukasmäärän lisäys on n. 630 henkeä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7425), jossa esitetään uudet yhteydet uusille tonteille sekä liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä sille osalle kaava-alueetta, johon suurimmat muutokset kohdistuvat ja ovat tarpeellisia asemakaavan toteuttamisen kannalta. Lisäksi liikennesuunnitelmassa on esitetty itäbaanan liittymäjärjestelyt Hiihtomäentien ja Oravapuiston yhtymäkohtaan.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle syntyy uusia täydennysrakentamisen paikkoja Herttoniemen ja Siilitien metroasemien läheisyyteen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Länsi-Herttoniemen alue on yhtenäisenä säilynyt, pääosin 1950-luvulla rakennettu asuinalue. Alueen kaupunkirakenne, katuverkosto ja sen



hierarkia sekä metsäkaupungin luonne on säilynyt pääosin alkuperäisen toteutuksen mukaisena. Länsi-Herttoniemen kaupunkikuva on arkitekhtuuriltaan ja rakennustavaltaan yhtenäistä ja ympäristöltään puistomaista. Kerrostaloalueella pistetalot ja lamellitalot on sijoitettu yleensä omille tonteilleen vapaasti puistomaiseen ympäristöön. Puistot ja tontit liittyvät toisiinsa saumattomasti. Länsi-Herttoniemen pääkokoojakatuja ovat Hiihtomäentie, Kettutie ja Siilitie. Länsi-Herttoniemeä palvelee kaksi metroasemaa. Tonteilla on vähän autopaikkoja ja autoja säilytetään paljon kadunvarsilla.

Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä (1940–1970). Alueen vanhin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1946. Alueen katuverkko ja korttelirakenne perustuu tähän asemakaavaan, ja se on edelleen voimassa useimmilla kerrostaloalueen tonteilla.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Alueella on myös yksityisomistuksessa olevia tontteja ja tiloja sekä valtion omistuksessa oleva puiston osa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Johtosiirrot	0,4 milj. euroa
Maaperän pilaantuneisuus	0,35 milj. euroa
Puistot	0,7 milj. euroa
Kadut	0,7 milj. euroa
<u>Julkiset rakennukset</u>	<u>12 milj. euroa</u>
Yhteensä	n. 14 milj. euroa

Johtosiirrot pitävät sisällään alueella tehtävät yhdyskuntateknisiin verkostoihin kohdistuvat toimenpiteet. Jakaantuu seuraavasti; vesihuolto 0,25 milj. euroa ja kaukolämpö 0,15 milj. euroa.

Maaperän pilaantuneisuus sisältää Oravapuiston alueella tehtävien kunnostustöiden kustannukset.

Julkiset rakennukset sisältävät kaavoitettavan uuden päiväkodin alustavan kustannusarvion.

Puistoalueiden (Suksipuisto ja Oravapuisto) kustannusarvio sisältäen hulevesiratkaisujen kustannukset ovat alustavasti n. 0,7 milj. euroa.

Kadut sisältävät uusien katualueiden rakentamisen sekä tarvittavien katualueiden muutostöiden alustavan kustannusarvion.



Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoi-
keuden arvo on karkeasti arvioiden 15–20 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.7.–27.8.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 30.5.2023 ja
lautakunta päätti 20.6.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle.

Päätöksessään (372 §) kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavat
jatkosuunnitteluohjeet ennen kaavaehdotuksen nähtävälle asettamista:

- Oravapuiston Itäväylän reunaan osoitetun rakennuksen osalta tulee selvittää seuraavat vaihtoehdot:
 - Tontin pysäköintipaikkojen määrää lasketaan siten, että maanvarainen pysäköinti voidaan poistaa tontilta ja rakennusala siirtää itään puistoa mahdollisimman paljon säilyttäen.
 - Tontti poistetaan kaavasta ja kaavaan osoitetaan metro-
radan varteen meluaita, joka mahdollistaa Oravanpuis-
tossa sen toiminnan edellyttämän melutason alittamisen.
- Portimopolun varteen osoitetun rakennuksen osalta tutkitaan vaihto-
ehto sijoittaa se luontoarvojen kannalta nykyistä optimaalisemmin
kuitenkin nykyisen paikan lähistöllä. Samalla arvioidaan rakennuk-
sen kokoa.
- Suksipuiston laidalle osoitettujen talojen osalta tutkitaan mahdolli-
suuksia säästää puustoa. Erityisesti lautakunta ohjeisti keventä-
mään parkkinormia siten, että molempien talojen osalta riittää ajo-
yhteys Hiihtomäentien puolelta lähemmän talon alle.
- Jatkosuunnittelussa selvitetään mahdollisuus siirtää Kettupuiston
laidalle osoitetut talot kiinni tien reunaan, jotta rakentaminen vie vä-
hemmän tilaa puistosta. Puisto on osa Länsi-Herttoniemen pienta-
loalueen RKY-alueella, jonka kuvauksessa mainitaan alueelle kuulu-
vat luonnonvaraiset puistot ja rakentamattomat kallionlaet. Ase-
moimalla talot kadun varteen kadun suuntaisesti RKY-alueelle omi-
naista luonnonvaraista puustoa ja rakentamatonta kallionlakea
säästyy merkittävästi enemmän.
- Arvioidaan tarpeet tehdä tuoreet lepakkoselvitykset.
- Selvitetään mahdollisuudet saada kirkon tontille, mahdollisesti päi-
väkodin yhteyteen, yhteisesti käytettävää liikuntatilaa.

Jatkosuunnitteluohjeiden johdosta laaditut selvitykset ja kaavaratkai-
suun tehdyt muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuk-
sessa.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset ja kirjeet



Kaavaehdotuksesta tehtiin 288 muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 595). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 17 kirjettä, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 682).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat yleisesti täydennysrakentamiseen ja täydennysrakentamisen paikkoihin, viheralueisiin ja puistoihin, Hiihtomäentie 16 taloyhtiöön, Karhutien kiinteistöön, metroaseman kortteliin, kirkon tonttiin, luontoarvoihin, palveluihin, liikenteeseen, meluun, suojelumerkintöihin, uudisrakentamisen tapaan, hallintamuotoihin, rakentamisen ja muihin haittoihin, strategioihin, kaavaprosessiin ja vuorovaikutukseen sekä lapsiin kohdistuviin vaikutuksiin.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin samoihin aiheisiin kuin muistutuksissa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kulttuuriympäristöön, luonnonsuojeluun, ilmastovaikutuksiin, meluntorjuntaan, ilmanlaatuun, pilaantuneisiin maihin, vesi- ja jätehuoltoon sekä esteettömyyteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos. Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon.

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 yksityiskoh-



taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaarvaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 09 310 42111
leena.holmila(a)hel.fi

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 09 310 37868

marko.ahola(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

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

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12849 kartta, päivätty 30.5.2023, muutettu 29.7.2024 ja 17.12.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12849 selostus, päivätty 30.5.2023, muutettu 29.7.2024 ja 17.12.2024, osa 1/2
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12849 selostus, päivätty 30.5.2023, muutettu 29.7.2024 ja 17.12.2024, osa 2/2
- 6 Havainnekuva, 26.11.2024
- 7 Viitesuunnitelma 26.11.2024
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7425 / 26.11.2024)
- 9 Tilastotiedot, 26.11.2024
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 30.5.2023, täydennetty 26.11.2024 ja asukastilaisuuden (12.12.2022) muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa



17.12.2024

Asia/3

Oheismateriaali

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Muistutukset 1-100 |
| 2 | Muistutukset 101-195 |
| 3 | Muistutukset 196-288 (sis. adressin) |
| 4 | Kirjeet (sis. adressin) |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa 1/3

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa 2/3

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa 3/3

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2024 § 671

Kaupunkiympäristölautakunta 26.11.2024 § 648

Kaupunkiympäristölautakunta 20.06.2023 § 372

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
29.8.2024



4

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

Pöydälle 10.12.2024

HEL 2019-004377 T 10 03 03

Hankenumero 4388_2

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 3.9.2024 päivätyn ja 17.12.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12834 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi) katu- ja vesialueita sekä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49009 tonttia 2, korttelin 49012 tonttia 2, korttelin 49038 tonttia 4, korttelin 49050 tonttia 2 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja erityisalueita (muodostuvat uudet korttelit 49457–49460).

Lisäksi lautakunta päättää

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

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

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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



minen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, kaupunkikuvan parantaminen sekä Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistäminen toisiinsa.

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

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

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

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

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



Kaavaratkaisu ja sen toteuttaminen liittyvät suoraan muihin siihen rajautuviin pohjoiseen Yliskylään valmistuneisiin asemakaavoihin, jotka kaikki perustuvat vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteisiin ja Helsingin yleiskaavaan (2016) sekä sen selvityksiin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

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

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

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutossehdotuksen 10.9.2024.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykyisin kaava-aluetta halkoo moottoritienmäinen Laajasalontie liittymäramppeineen, suojaviheralueineen ja korkeine kallioleikkauksineen ja pengerryksineen. Laajasalontien ja Yliskylänlahden välissä sijaitsevat



Tengströminpuisto ja Yliskylän venesatama. Kaava-alueen vieressä on eri vuosikymmenillä rakennettuja pien- ja kerrostalokortteleita sekä Laajasalon opisto, joka kuuluu kaava-alueeseen. Kaava-alueella sijaitsee neljä suojeltua rakennusta: yksi sr-2 merkitty huvila sekä sr-3 merkitty pientalo sekä huvilan kaksi lisärakennusta.

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

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1971–2012.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

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

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

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

Rantarakenteet pitää sisällään rantamuurirakenteiden kustannukset.

Kadut ja liikennealueet koostuu kaava-alueen liikennealueiden toimenpiteiden kustannuksista.

Yhdyskuntateknisten verkostojen kustannukset jakaantuvat seuraavasti; vesihuolto 5,5 milj. euroa, kaukolämpö 0,9 milj. euroa ja sähkö 3,0



milj. euroa. Kustannuksia ei ole eritelty kaupungin ja operaattorien kesken. Kustannusjako täsmentyy jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaukolämmön kustannus ei sisällä kaukolämpöpumppaamon kustannuksia.

Kustannusarviot eivät sisällä työnaikaisia järjestelyjä tai muita väliaikaisjärjestelyjä.

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

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

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 95 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kolme kirjettä.

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

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

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

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



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavaratkaisun edellyttämiin kaapelisiirtoihin ja niiden kustannusjakoon, kaukolämpöpumppaamon kustannusarvioon, vesihuollon kustannusjakoon, et-merkinnän lisäykseen Tengströminrannan länsipuolelle, viemäriveriesien johtamiseen, vesihuollon johtovarausalueen leveyteen, jätehuoltoon, alueen suojelukohteisiin ja rakennettuun kulttuuriympäristöön, lepakoiden huomioimiseen ja selvitystarpeeseen, ilmastovaikutuksiin sekä meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12834 kartta, päivätty 3.9.2024, muutettu 17.12.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12834 selostus, päivätty 3.9.2024, muutettu 17.12.2024
- 5 Havainnekuva, 10.12.2024
- 6 Perspektiivi- ja ilmakuvat
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7377/10.12.2024)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti (osa 1/2) 7.11.2023, päivitetty 3.9.2024 ja asukastilaisuuden (21.8.2023) muistio
- 11 Vuorovaikutusraportti (osa 2/2), 10.12.2024
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



17.12.2024

Asia/4

Ote

Hakijat/hakijan edustajat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa 1/2

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa 2/2

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 706

Kaupunkiympäristölautakunta 10.09.2024 § 432

Kaupunkiympäristölautakunta 03.09.2024 § 405

Kaupunkiympäristölautakunta 28.11.2023 § 623

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 14.10.2024



5 Pyöräilybarometri 2024 (a-asia)

HEL 2024-013966 T 08 00 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi tutkimuksen, jossa on selvitetty helsinkiläisten pyöräilytottumuksia ja asennetta pyöräliikenteen edistämistä kohtaan sekä pyöräilevien asukkaiden käsityksiä pyöräilyolosuhteista.

Tiivistelmä

Tutkimuksen mukaan asukkaat tukevat edelleen vahvasti Helsingin tavoitetta edistää pyöräilyä ja parantaa pyöräilyoloja: noin 91 % aikuisväestöstä suhtautuu myönteisesti pyöräilyn edistämiseen. Edistämisen kannattajien osuus on kuitenkin ollut laskussa ja vahvimmin puoltavien osuus (68 %) laski vuodesta 2022 7 %-yksikköä. Pyörää käyttävistä asukkaista 88 % on tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä Helsinkiin pyöräilykaupunkina. Tyytyväisimpiä helsinkiläiset ovat pyöräväylien hoitoon talvikauden ulkopuolella, pyöräilyn ajomukavuuteen Helsingissä sekä pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden väylien erotteluun. Näkemys pyöräilyn turvallisuudesta ja sujuvuudesta Helsingissä on aiemmin ollut hieman kasvussa, mutta nyt molempien tulosten keskiarvo laski hieman.

Pyöräilykokemukseen vaikuttavista asioista eniten tyytymättömyyttä herättävät pyöräväylien työmaa-aikaiset järjestelyt ja risteysalueiden järjestelyt pyöräilijöille. Myös pyöräilyn sujuvuudessa ja etenkin turvallisuudessa olisi vielä parannettavaa. Tutkimuksen mukaan juuri sujuvuutta parantamalla voidaan parhaiten vaikuttaa pyöräilijöiden käsitykseen Helsingistä pyöräilykaupunkina. Noin joka viides pyörää käyttävistä asukkaista kokee turvattomuutta liikkuaan pyörällä Helsingissä.

Tutkimuksen mukaan 57 % Helsingin aikuisväestöstä liikkuu pyörällä vähintään kerran viikossa lumettomana aikana. Osuus kasvoi 2 %-yksikköä vuodesta 2022 (edellinen tutkimusvuosi). Myös ympäri vuoden pyöräilevien osuus kasvoi hieman, 2 %-yksikköä, ja on nyt 12 %.

Helsingiläisten pyörällä liikkumista voidaan lisätä panostamalla pyörien pysäköintipaikkojen turvallisuuteen sekä pyöräväyläverkon kattavuuteen ja yhtenäisyyteen. Myös parannukset pyöräilyn turvallisuuteen, pyöräväylien työmaa-aikaisiin järjestelyihin sekä kunnossapitoon auttaisivat Helsinkiä sen tavoitteessa olla hyvä pyöräilykaupunki.

Esittelijän perustelut



Taustaa

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää helsinkiläisten pyöräilytottumuksia ja asenteita pyöräliikenteen edistämistä kohtaan sekä mitata pyöräilyolosuhteiden kehittymistä Helsingissä. Lisäksi saatiin taustatietoa pyörällä liikkuvista helsinkiläisistä. Tutkimus on osa laajempaa pyöräilyn edistämishjelmaan liittyvää pyöräilyn seurannan kokonaisuutta. Nyt toteutettu pyöräilybarometri on jatkoa vuosina 2014, 2016, 2018, 2020 ja 2022 toteutetuille tutkimuksille. Tutkimus on tarkoitus toistaa jatkossakin pääpiirteittäin saman sisältöisenä kahden vuoden välein. Näin pyöräilyolosuhteiden laadun kehitystä voidaan luotettavasti seurata. Tutkimuksesta saadaan tietoa myös pyöräilyn edistämishjelman toimenpiteiden vaikutuksista ja tavoitteiden toteutumisesta.

Tutkimuksen kohderyhmänä on Helsingin 18–74 vuotta täyttänyt väestö. Kyselyn painopiste oli pyöräilevissä asukkaissa siten, että valtaosa kysymyksistä kohdistettiin vain pyöräilijöille. Tutkimuksessa pyöräilijäksi määriteltiin asukas, joka käyttää polkupyörää vähintään kerran viikossa lumettomana aikana. Siten pyöräily ei sisällä esimerkiksi potkulautojen käyttöä. Sähköpotkulaudat ovat Helsingin liikkumiskyselytutkimusten kategoriassa ”Muut”, ellei näitä ole erikseen mainittu.

Vastauksia kerättiin yhteensä 2118 pääosin puhelinhaastatteluin. Otos muodostettiin satunnaispoimintana puhelinnumeromassasta postinumeroalueittain. Aineistoa täydennettiin erityisesti nuorten osalta internet-paneelitutkimuksella. Haastatteluja tehdessä noudatettiin otoskehikkoa, jossa oli määritelty haastattelumäärät sukupuolen ja ikäryhmän mukaan alueittain (kantakaupunki ja esikaupunkialue). Tutkimuksen aineisto kerättiin puhelinhaastatteluin viikoilla 33–35. Tutkimuksen toteutti Taloustutkimus Oy.

Koronaepidemiolla ja sitä seuranneilla rajoituksilla ja myöhemmin työ- ja opiskelukulttuurin muutoksella on ollut vaikutusta ihmisten liikkumiseen vuodesta 2020 lähtien. Vuoden 2024 tutkimusajankohtana liikkuminen on vakiintunut epidemia-ajasta ja liikkumisessa tapahtuneiden pysyvämpien muutosten vaikutukset saattavat näkyä edelleen osassa tuloksista.

Raporttiluonnos löytyy liitteenä.

Tutkimuksen tulokset

Tutkimuksen mukaan Helsingin aikuisväestöstä 73 % liikkuu pyörällä ainakin joskus. Osuus on hieman suurempi kuin aiempina vuosina. Ympäri vuoden pyöräilevien osuus näyttäisi palautuneen takaisin vuotta 2022 edeltävälle tasolle. Helsingin asukkaista 12 % liikkuu pyörällä ympäri vuoden, edellisellä kerralla vuonna 2022 vastaava osuus oli 10



% Ympäri vuoden pyöräilevistä kaksi kolmasosaa on miehiä ja aktiivisin ikäryhmä ovat 35–49-vuotiaat. Ympäri vuoden pyöräily on myös hieman yleisempää esikaupungissa asuvien keskuudessa verrattuna kantakaupungissa asuviin. Ei lainkaan pyöräilevien eläkeläisten osuus laski hieman edellisestä kyselystä ja oli nyt 45 %. Nuorista 18–24-vuotiaista 28 % ja opiskelijoista 25 % ei käytä pyörää lainkaan. Osuudet laskivat hieman edellisestä kyselystä, mutta ovat silti varsin suuria.

Sähköpotkulautojen tulo lisäsi liikkumispalvelutarjontaa, mikä on saattanut vaikuttaa pyörän käyttöön vähentävästi. Kevyet mikroliikkumisvälineet näyttäsivät olevan erityisesti nuorten aikuisten suosiossa ja nämä hyödyntävät pyöräilyn kanssa samaa infraa. Vuonna 2024 yhteiskäyttöisistä sähköpotkulaudoista kerättyjen tilastojen perustella niillä tehtyjen matkojen määrä on kuitenkin laskenut jonkin verran vuoden 2022 tasosta. Tähän yhtenä selittävänä tekijänä on todennäköisesti ollut vuonna 2023 ja sen jälkeen voimaan tulleet uudet sähköpotkulautojen käyttöön ja operointiin liittyvät rajoitukset ja muut muutokset.

Vähintään kerran viikossa lumettomana aikana pyöräilee 57 % Helsingin aikuisväestöstä. Vuonna 2022 vastaava luku oli 55 %, joten osuus kasvoi 2 %-yksikköä ja oli nyt lähellä vuoden 2020 tasoa. Pyöräilijöistä 39 prosenttia liikkuu pyörällä päivittäin tai lähes päivittäin lumettomana aikana.

Vastaajien kouluikäisten lasten pyörän käyttö koulumatkoilla on jonkin verran aiempaa satunnaisempaa. Iso osa heistä ei edelleenkään pyöräile kouluun. Lapsista (7–17 v) 21 % pyöräilee päivittäin kouluun lumettomana aikana, 13 % 2–3 kertaa ja 5 % kerran viikossa. Päivittäin pyörällä kulkevien osuus on vähentynyt (vuonna 2022 osuus oli 27 %), mutta tätä harvemmin pyörällä liikkuvien osuuksissa on nousua. Samalla niiden kouluikäisten osuus, jotka eivät pyöräile koskaan kouluun on vähentynyt ja on nyt 45 %.

Yleisesti pyöräilevissä helsinkiläisissä on hieman keskimääräistä enemmän 25–49-vuotiaita (erityisesti miehiä), korkeakoulututkinnon suorittaneita, työllisiä ja opiskelijoita, ja vastaajia, joiden taloudessa on kouluikäisiä lapsia sekä autottomissa talouksissa asuvia. Pyöräilijöistä reilu neljännes käyttää päivittäin joukkoliikennettä ja vajaa neljännes autoa. Etäisyys päivittäiseen aktiviteettiin näyttäisi vaikuttavan jonkin verran pyörän käyttöön niin, että pyöräilijöiden osuus on keskimääräistä suurempi silloin, kun etäisyys on 3–10 kilometriä. Kantakaupungissa ja esikaupungissa pyöräilijöiden osuus on sama. Pyöräilijöitä on kaikissa vuosituloluokissa, mutta 30 000–40 000 euroa ansaitsevien keskuudessa hieman keskimääräistä enemmän.



42 % pyöräilijöistä kertoi, että yleisin matkan tarkoitus pyöräillessä on edellisten vuosien tavoin työ- tai opiskelumatka. Osuus on laskenut hieman vuodesta 2022, jolloin luku oli 44 %. Toiseksi eniten tehdään harrastus- tai vapaa-ajan matkoja (24 %) ja kolmanneksi eniten asiointi- tai ostosmatkoja (18 %). Harrastus- tai vapaa-ajan matkojen osuus yleisimpänä pyörällä tehtynä matkana laski prosenttiyksikön vuodesta 2022, asiointi- tai ostosmatkojen puolestaan pysyi lähes samalla tasolla. Suhteellisesti eniten nousi kuntoilumatkat, joiden osuus yleisimpänä matkatyyppinä oli 14 %. Osuus palasi vuoden 2020 tasolle, vuonna 2022 niiden osuus oli 11 %.

33 % pyöräilijöistä kertoi pääasialliseksi syyksi pyöräilyyn myönteisen vaikutuksen fyysiseen kuntoon ja terveyteen, mutta lähes yhtä suuri osuus kokee, että pyöräily on kätevä tapa liikkua (32 %). Näistä jälkimmäinen on ollut aikaisempien tutkimusten kohdalla selvästi yleisin syy pyöräilyyn, mutta nyt osuus kuitenkin laski 10 %-yksikköä. Aikaisempaan kyselyyn verrattuna vastauksissa korostui entistä enemmän pyöräilyn syynä ulkoilu ja virkistys sekä muut syyt. Vastajat, jotka pyöräilevät vain harvoin tai ei koskaan, perustelevat pyöräilemättä jättämistä yleisimmin sillä, että muu liikkumistapa on mieluisampi (20 %), pyörää ei ole saatavilla (15 %) tai sillä, että oma terveys/korkea ikä ei tue pyöräilyä (12 %). Pyöräilemättömistä vastaajista 11 % vastaa syyksi turvattomuuden tunteen liikenteessä, osuus on suurempi kuin minään aiempaan tutkimusvuotena (vuonna 2022 osuus oli 6 %).

Tutkimuksen mukaan Helsingin asukkaat tukevat edelleen vahvasti kaupungin tavoitetta edistää pyöräilyä ja parantaa pyöräilyoloja: 91 % aikuisväestöstä suhtautuu myönteisesti pyöräilyn edistämiseen. Kannatuksessa on kuitenkin havaittavissa laskua vuosien ajan ja pyöräilyn edistämistä vahvasti puoltavien osuus (68 %) laski nyt 7 %-yksikköä edellisestä kyselystä. Kannatuksen hiipuminen näkyi sekä pyöräilijöiden että ei-pyöräilijöiden vastauksissa. Pyöräilevistä asukkaista 88 % pitää Helsinkiä hyvänä tai melko hyvänä pyöräilykaupunkina. Tyytyväisyys on pysynyt lähes samalla tasolla kuin vuosina 2018, 2020 ja 2022.

Näkemyks pyöräilyn turvallisuudesta ja sujuvuudesta Helsingissä laski hieman edellisestä kyselystä. Yleisesti pitkällä aikavälillä näiden kokeminen on kuitenkin ollut kasvussa. Pyöräilyn Helsingissä turvallisena tai melko turvallisena kokevien osuus (78 %), vuonna 2022 vastaava osuus oli (81 %). Noin joka viides pyörää käyttävistä asukkaista kokee turvattomuutta liikkeessään pyörällä Helsingissä. Erityisesti nuoret ikäryhmät kokivat pyöräilyn jonkin verran turvattommaksi kuin aikaisemmin. Pyöräilyä Helsingissä melko sujuvaksi tai sujuvaksi luonnehtivien osuus (86 %) on myös kasvanut selvästi vuodesta 2014 (79 %). Eri ikäryhmistä sujuvuuden kokeminen heikkeni kuitenkin erityisesti nuorten, 18–24-vuotiaiden keskuudessa. Tutkimuksen mukaan juuri su-



juvuutta parantamalla voidaan parhaiten vaikuttaa pyöräilijöiden käsitukseen Helsingistä pyöräilykaupunkina.

Edellisen vuoden tavoin tyytyväisimpiä pyöräilyn olosuhteisiin liittyvistä asioista pyöräilevät asukkaat ovat pyöräväylien hoitoon talvikauden ulkopuolella (91 % tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä), pyöräilyn ajomukavuuteen (72 % tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä) ja pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden väylien erotteluun (70 % tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä). Ajomukavuuden kokemisen osalta tulos heikkeni hieman edellisestä kyselystä. Yleisesti muutokset edelliseen vuoteen mitattuna ovat hyvin pieniä, eniten parannusta verrattuna vuoden 2022 barometriin havaittiin pyöräilyn opastuksessa, tiedottamisessa sekä pyöräväylien talvihoidossa. Talvihoidon osalta on hyvä huomata, että suuri pudotus tapahtui vuosien 2020 ja 2022 välillä ja nyt tulos on hieman palautunut, mutta ei yhtä hyväksi kuin se oli vuonna 2020. Nyt yhteensä noin 29 % vastanneista pyöräilijöistä oli tyytyväinen tai melko tyytyväinen talvihoidon, kun taas tyytymättömiä ja melko tyytymättömiä oli 32 %. Positiivisten vastauksien osuus kasvoi noin 4 %-yksikköä edellisestä tutkimuskerrasta, mutta tyytymättömien osuus oli lähes sama edellisen tuloksen kanssa. Myös pyöräilyyn soveltuvien reittien määrään kanta-kaupungissa ja polkupyörien pysäköintimahdollisuuksiin ollaan hieman aiempaa tyytyväisempiä.

Selvästi eniten tyytymättömyyttä herättää pyöräväylien työmaa-aikaiset poikkeusjärjestelyt, joihin useampi kuin joka toinen pyörää käyttävä asukas on edelleen tyytymätön. Osuus oli lähes sama kuin edellisellä kerralla. Aikaisempien kyselyiden tavoin monet ovat tyytymättömiä riisteyalueiden järjestelyihin pyöräilijöille (tyytymättömien osuus 43 %).

Asuinpaikan suhteen tyytyväisyydessä ei ole tapahtunut kovin selviä muutoksia verrattuna aikaisempaan, mutta kantakaupungissa asuvat ovat esikaupungissa asuvia useammassa asiassa jonkin verran aiempaa tyytymättömämpiä. Lisäksi miehet ovat yleisesti naisia tyytyväisempiä lähes kaikissa asioissa.

Helsingiläisten pyörällä liikkumista voidaan kyselyn mukaan lisätä ennen kaikkea panostamalla pyörien pysäköintipaikkojen turvallisuuteen. Kyseinen tekijä on ollut vastausten kärjessä jokaisen Pyöräilybarometrin tuloksissa. Tämän lisäksi enemmän pyöräilemään saisi pyöräväyläverkon kattavuuden ja yhtenäisyyden parannukset sekä pyöräilyn turvallisuuden parantaminen. Vastauksissa ei ole tapahtunut suurta muutosta verrattuna edellisen pyöräilybarometrin tuloksiin, mutta pitkällä aikavälillä erityisesti pyöräilyverkon kattavuuteen sekä yhtenäisyyteen sekä turvallisuuteen liittyvien vastausten osuus on ollut loivassa laskussa. Erityisesti nuoret aikuiset (18–24-vuotiaat) kokivat, että monilla parannuksilla olisi myönteinen vaikutus pyöräilyn lisäämisen kannalta.



Pyöräilyn turvallisuuden parantaminen lisääisi myös erityisesti naisten pyöräilyä.

Sähköavusteisten pyörien käyttö on kasvanut tasaisesti. Nyt 10 %:lla asukkaista on käytettävissä sähköavusteinen polkupyörä, edellisellä kerralla vuonna 2022 vastaava luku oli 6 % ja vuonna 2020 3 %. Tavarapyörä on käytössä 4 %:lla vastaajista, määrä kasvoi hieman edellisestä kyselystä. Näistä noin puolet on sähköavusteisia.

Helsingin yhteiskäyttöisten sähköpotkulautojen säännöllinen käyttö on laskenut jonkin verran: vähintään muutaman kerran kuukaudessa yhteiskäyttöpotkulautoja käyttävien osuus oli tutkimusajankohtana 9 %, edellisellä kerralla vastaava osuus oli 12 %. Yleisin yhteiskäyttöpotkulaudalla tehty matkatyyppi on matka harrastukseen tai muuhun vapaaajan viettoon ja toiseksi yleisin huviajelu. Molempien kohdalla kuitenkin aikaisempaa pienempi osuus vastaajista kertoi tekevänsä näitä matkoja.

Kaikilta vähintään joskus pyöräileviltä (myös muilta kuin vähintään kerran viikossa pyöräileviltä) kysyttiin pyöräilyä alkoholin vaikutuksen alaisena viimeisen kuukauden aikana. Lisätäsmennyksenä kysymyksessä oli ohjeena: "humaltuneena, kun et enää lähtisi auton rattiin". Vastaajista 85 % kertoo, etteivät ole kertaakaan pyöräilleet alkoholin vaikutuksen alaisena kuukauden aikana, 15 % on pyöräillyt vähintään kerran. Pyöräily alkoholin vaikutuksen alaisena on selvästi yleisempää miehillä (21 %) kuin naisilla (10 %). Vähintään joskus yhteiskäyttöisiä sähköpotkulautaa käyttävien vastaajien osalta 88 % kertoi, ettei ole kertaakaan käyttänyt yhteiskäyttöistä sähköpotkulautaa alkoholin vaikutuksen alaisena, 12 % on käyttänyt sellaista vähintään kerran. Pyörän tavoin myös sähköpotkulaudan käyttö alkoholin vaikutuksen alaisena on yleisempää miehillä (16 %) kuin naisilla (8 %).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katja Moilanen, liikennetutkija, puhelin: 09 310 21385
katja.moilanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Pyöräilybarometri 2024 raporttiluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



6

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntopyynnöstä Länsiväylän tiejärjestelyistä Koivusaaren kohdalla

Pöydälle 10.12.2024

HEL 2024-013495 T 08 00 01

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

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

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

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

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

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



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

Vastaukset kysymyksiin

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

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



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

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

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

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

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

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



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

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

Tiesuunnitelman laatiminen ja suunnittelu yhteistyö

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

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

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

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



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

Tiesuunnitelman kuvaus ja tavoitteet

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

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

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

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



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

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

Kaavatilanne ja maankäyttö

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

Koivusaaren kannen erityispiirteet

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

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

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



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

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

Kiinteistöt ja tieoikeus

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

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

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

Toteutusvalmius ja kustannukset

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

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

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



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

Länsiväylän tiejärjestelyiden ja Koivusaaren katujen rakentaminen edellyttää voimassa olevaa vesitalouslupaa.

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

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet



17.12.2024

Asia/6

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 709

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2024 § 683



7

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

Pöydälle 10.12.2024

HEL 2024-015033 T 10 01 01 02

Esitysehdotus

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

1

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



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

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

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

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

3

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

4

Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, joissa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä



asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

5

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

6

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

7

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

8

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

9

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

Esittelijän perustelut

Yleistä päättyvistä maanvuokrasopimuksista

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

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



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

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

Vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Vuonna 2020 päättynyt uusittava maanvuokrasopimus

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



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

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

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

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat yleiset periaatteet

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

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50–60 vuodeksi ja maanvuokran kehitys sidotaan elinkustannusindeksiin.

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



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

Maanvuokran laskeminen

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

Vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrausperusteet

Yleistä

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

Nyt esitettävät vuokrausperiaatteet ovat kaupunginhallituksen maapo-
liittisia linjauksia koskevan 1.4.2019 (§ 220) päätöksen mukaiset.

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

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



vuokrausperiaatteisiin asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2025.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta

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

Nyt esitettävät vuokrausperustehinnat alittavat kaikilla alueilla arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin.

Maanvuokraa määritettäessä tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Jotta uusi vuokra olisi varmasti kohtuullinen, maanvuokra määritetään käyttäen sitä asiantuntija-arviota, jonka mukainen rakennusoikeuden markkina-arvon keskiarvo on kullakin alueella näistä kahdesta arviosta alhaisempi. Tästä alhaisemmasta arvosta tehdään noin 40 % suuruinen vähennys.

Tuottotavoite

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

Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupungeissa käytetyistä alhaisimpia. Moni kaupunki käyttää 5–6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. Edellä mainitut tuottovaatimukset on hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.

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



vistä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Esitettävät vuokrausperusteet huomioiden kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 % (jäljempänä mainittua siirtymäaikamenettelyä ei ole huomioitu). Mikäli kiinteistöjen arvonkehitys tulevana vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen, jolloin todellinen tuotto on merkittävästi mainittua odotettavaa 2,4 % tuottoa alhaisempi. Tuottotavoitetta on perusteltu laajemmin liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa.

Siirtymäaikamenettely

Vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen vasta yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Vastaavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010, 2015, 2020–2021 ja 2023–2024.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

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

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

Ehdotettavat vuokrausperiaatteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

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



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

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

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

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010, 2015, 2020–2021 ja 2023–2024 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia



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

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

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

Lopuksi

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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



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

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 6 Asukkaiden kirjalliset mielipiteet
- 7 Selvitys Helsingin maanvuokrasopimusten uusimisten sosioekonomisista vaikutuksista
- 8 Vastine perustelumuistioon 9.12.2024
- 9 vastine_vaha_meilahti_12122024_
- 10 Kommentit perustelumuistiovastineeseen 16122024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 710



8

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

Pöydälle 10.12.2024

HEL 2024-015897 T 10 01 01 00

Hangonkatu 4 / Viipurinkatu 17 / Tammisaarenkatu 3 / Loviisankatu 4

Päätösehdotus

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

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja kilpailun järjestämisen.

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

Tiivistelmä

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

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

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta



kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohtia

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

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

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

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

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

Kilpailualueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä. Hangonkadun kuntoutuskeskuksen toiminta on päättynyt ja raken-



nukset ovat olleet tyhjiillään useita vuosia, ne ovat mittavan peruskorjauksen tarpeessa eikä rakennuksille ole kaupungin omaa käyttötartetta.

Kilpailun kohde

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

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

Hintakilpailun järjestäminen ja hakuaika

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

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

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

Kilpailun ratkaiseminen

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

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



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

Rakennusten myynti ja tontin vuokraaminen

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

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

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

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

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

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

Kilpailun voittaja allekirjoittaa esisopimuksen kilpailualueen vastaisuudessa muodostettavan tontin (tai tonttien) pitkäaikaisesta vuokraamisesta (osto-oikeudella). Tässä tarkoitetaan asemakaavamuutoksen myötä muodostettavia tonttia/tontteja, joiden asemakaavan mukainen



käyttötarkoitus tulee olemaan asuminen. Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille vakuuden esisopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamiseksi.

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kympp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Rakennukset ja yleiset alueet
Kaupunginkanslia



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 715



9

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

Pöydälle 10.12.2024

HEL 2024-012639 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

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

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

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



Pysäkkivälit raitiotielinjalla 13

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

Raitiolinjan 13 rooli joukkoliikennejärjestelmässä

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

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

Linjan 13 matkustajamäärät ja niiden kehitys

Linjan 13 arkipäivän matkustajamäärä on ollut lokakuussa 2024 noin 9500. Vallilanlaakson osuus Velodromin ja Nylanderinpuiston pysäkkien välillä on kapasiteetin kannalta mitoittava eli kyseisellä välillä raitiovaunujen kyydissä on eniten ihmisiä. Matkustajamäärien arvioidaan



kasvavan sitä mukaa, kun asuntorakentaminen linjan varrella etenee. Myös Kruunusiltojen yhteyden avautuminen lisää Vallilanlaakson läpi matkustavien määrää.

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

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

Uuden pysäkin vaikutukset raitiolinjan 13 houkuttelevuuteen, käyttöasteeseen ja saavutettavuuteen

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

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

Uusi pysäkki Vallilanlaaksonkulkua- ja Poikkikulkua-nimisten raittien risteysalueen luona toisi raitiolinjan 13 piiriin hieman yli 400 sellaista asukasta, jotka eivät asu minkään nykyisen pysäkin vaikutusalueella. Pysäkin palvelualue on tässä tarkastelussa määritelty ympyränä, jonka keskipiste on pysäkillä ja jonka säde on 400 metriä. Em. asukkaat asuvat pääosin rakennuksissa, jotka sijaitsevat Kumpulankadun kaupunginosassa Isonniitynkadun ja Kumpulantaipaleen välisellä alueella. Pysäkkipaikan välittömässä läheisyydessä ei ole yhtään asuinrakennusta. 400 asukasta tuottaa vuotta 2023 koskevan liikennetutkimustiedon perusteella



Helsingissä noin 280 joukkoliikennematkaa päivässä. Jos oletetaan, että näistä joukkoliikennematkoista puolet tehtäisiin raitiolinjan 13 suunnassa, pysäkestä hyötyviä päivittäisiä matkoja olisi noin 140.

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

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

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

Kätilöopiston alueen asemakaavan vaikutus käyttäjäpotentiaaliin

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



kastellun pysäkin kautta, nousijamäärä ei riittäisi kompensoimaan matka-ajan pidentymisen vuoksi menetettäviä matkustajia. Uutta maankäyttöä palvelee tulevaisuudessa ensisijaisesti Kätilöopisto-niminen bussipysäkkipari Sofianlehdonkadulla. Lisäksi Velodromin joukkoliikennesolmukohta on suurimmasta osasta aluetta alle 600 metrin kävelymatkan päässä.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

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

”Raitiovaunu 13 pysäkki Nylanderin puiston ja Pyöräilystadionin väliselle osuudelle Vallilanlaaksoon

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

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

Yhden raitiovaunupysäkin lisääminen tälle välille lisäisi raitiolinjan houkuttelevuutta, käyttöastetta ja saavutettavuutta, sekä parantaisi etenkin ikäihmisten ja lasten turvallisemman kulkemisen. Mahdollinen paikka uudelle raitiovaunupysäkille voisi olla esimerkiksi Villa Novillan ja pallokenttien kohdalla, jossa liikennevaloilla varustettu kävely- ja pyörätie ylittää raiteet tultaessa Vallilasta Kumpulaan asutuksen ollessa vieressä.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että selvitetäisiin kustannukset ja mahdollisuudet parantaa raitiovaunulinja 13 saavutettavuutta lisäämällä pysäkki Nylanderin puiston ja pyöräilystadionin väliselle osuudelle. Tämä palvelisi näin ollen myös Kumpulan, Käpylän, Sofia-



17.12.2024

Asia/9

lehdon, Vallilan, sekä Vallilanlaakson asukkaita, sekä Kämpän Campuksen ja jalkapallokenttien käyttäjiä.”

Lausuntopyyntö

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 716



10

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 5.12.–
11.12.2024 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 5.12.–11.12.2024 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Asemakaavoitus, läntinen alueyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, toimitilatontit ja kiinteistökehitys, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tilapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö



[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 3, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, infrapäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, alueellinen rakennuttaminen -yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Toimialan yhteiset palvelut

Kehittämisen- ja digitalisaatiopalvelut, projektitoimisto-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Esittelijän perustelut

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

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

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



17.12.2024

Asia/10

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano