



13.02.2024

Kokousaika 13.02.2024 15:30 - 17:34

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni
Rautava, Risto
Borgarsdottir Sandelin, Silja
Haglund, Mia
Kuusela, Sami
Nevanlinna, Tuomas
Pajunen, Jenni

apulaispormestari
varapuheenjohtaja

läsnä: 91 - 96 §, osa 97 §, poistui
16:30

Penttinen, Katri
Raatikainen, Mika
Koljonen, Olli-Pekka
Rossi, Saana

varajäsen
varajäsen
poissa: 91 §, osa 92 §, saapui 15:52
varajäsen
varajäsen

Sivonen, Sameli
Turtiainen, Joonas

Muut

Lehmuskoski, Ville
Hyvärinen, Silja
Nikunen, Esa
Pudas, Kari

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
ympäristöjohtaja
tekninen johtaja
poissa: 91 §, saapui 15:44

Randell, Mari
Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi

asiakkuusjohtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö

Manninen, Rikhard
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Rajala, Pasi
Ravantti, Mikko
Mäntymäki, Heikki
Nöjd, Johanna
Sööt, Elen
Fogelholm, Harry

maankäyttöjohtaja
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
yleiskaavapäällikkö
hallintopäällikkö
viestintäpäällikkö
hallintosihteeri
hallintosihteeri
nuorisoneuvoston edustaja



13.02.2024

Salminen, Toni Immonen, Leena	ICT-tukihenkilö rakennusvalvontapäällikkö asiantuntija läsnä: 98 §
Laiho, Timo	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä: 95 §
Piipponen, Roope	arkkitehti asiantuntija läsnä: 97 §
Qvisen, Tom	projektipäällikkö asiantuntija läsnä: 95 §
Tammivuori, Teo	arkkitehti asiantuntija läsnä: 93 §
Tenkanen, Kari	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä: 94 §
Tirri, Anni	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä: 94 §
Puheenjohtaja	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 91 - 105 §
Esittelijät	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 91 §
Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 92 - 105 §
Pöytäkirjanpitäjä	
Elen Sööt	hallintosihteeri 91 - 105 §



13.02.2024

§	Asia	
91	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
92	Asia/2	Ilmoitusasiat
93	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsisatama, Terminaali 1:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12752)
94	Asia/4	Brommankatu, Kastrupinkatu, Malmin lentoaseman katu, Pulkovonkuja, Spilvenkuja, Tempelhofinkatu, Vanha Viipurin maantie, katusuunnitelmat, Malmi
95	Asia/5	Kaupungin kiinteistöjen omistusperiaatteet Helsingin kuntarajojen ulkopuolella
96	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Kokoomuksen valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta koskien keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantamista.
97	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Nuottaniemen huvilat, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12747) (sisältää liikennesuunnitelman)
98	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle hallituksen esitysluonnoksesta rakentamislain muuttamiseksi
99	Asia/9	Urheilukatu, katusuunnitelma, Laakso
100	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin 20835/1 varauksen jatkamiseksi toimitilahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Länsisatama, Jätkäsaari kaavatontti 20835/1)
101	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varauksen jatkamiseksi Royal Center -hankkeen jatko-suunnittelua varten (tontti 20836/3, Länsisatama, Jätkäsaari)
102	Asia/12	Käpyrinne ry:lle vuokratun asuntolatyypin kerrostalojen korttelialueen tontin (AKS) maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen ja ehtojen lisääminen sopimukseen (Käpylä, tontti 25872/3)
103	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Eeva Kärkkäisen ym. valtuustoaloitteesta koskien veneiden talvisäilytyksen edellytysten huolehtimisesta



13.02.2024

-
- | | | |
|-----|---------|---|
| 104 | Asia/14 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Laura Korpisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Kaivokadun säilyttämistä avoinna autoilijoille |
| 105 | Asia/15 | Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 1.2. - 7.2.2024 tekemien päätösten seuraaminen |



13.02.2024

Asia/1

§ 91

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi varajäsen Sameli Sivosen ja varatarkastajaksi jäsen Katri Penttisen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksesta valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Amanda Pasasen sijasta varajäsen Sameli Sivosen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

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

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13.02.2024

Asia/2

§ 92 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 13.12.2023 § 286

Voimaan tullut asemakaava: Viikki, Maakaarenkuja 2

Viikki, Viikin tiedepuisto, tontti 36204/2 sekä katualueet, piirustus nro 12649, Maakaarenkuja 2.

HEL 2017-010015

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12649](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12649](#)

Helsingissä 1.2.2024

Kvsto 13.12.2024 § 22

Asemakaavan hyväksyminen: Koskela, Koskelan koulu ja päiväkoti

Kaupunginvaltuusto on 31.1.2024, 22 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Koskela, tontti 973/6, Koskela, tontti 973/5 sekä katu- ja puistoalueet, piirustus nro 12817, Koskelan koulu ja päiväkoti.

HEL 2022-012069.

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12817](#)

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12817](#)

Helsingissä 7.2.2024

Kvsto 31.1.2024 § 23



13.02.2024

Asia/2

Asemakaavan hyväksyminen: Herttoniemi, Linnanrakentajantie 6

Kaupunginvaltuusto on 31.1.2024, 23 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Herttoniemi, tontit 43057/7 ja 8 (muodostuu uusi kortteli 43301), piirustus nro 12795, Linnanrakentajantie 6.

HEL 2021-004520

[Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12872](#)

[Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12872](#)

Helsingissä 7.2.2024

Kvsto 31.1.2024 § 24

Asemakaavan hyväksyminen: Vuosaari, Furumonkuja 1 ja 3

Kaupunginvaltuusto on 31.1.2024, 24 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Vuosaari, Aurinkolahti, tontit 54283/5 ja 6 sekä katualueet, piirustus nro 12865, Furumonkuja 1 ja 3.

HEL 2021-005307.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12865](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12865](#)

Helsingissä 7.2.2024

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13.02.2024

Asia/2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 93

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsisatama, Terminaali 1:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12752)

HEL 2019-005767 T 10 03 03

Hankennumero 3141_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.10.2022 päivätyn ja 13.2.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 (liite 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama) satama- ja katualueita.

Lautakunta toivoi, että rakennussuunnittelua ohjataan niin, että rakennuksen liittyminen kaupunkitilaan luo mahdollisimman viihtyisää kävelijän ympäristöä. Lisäksi kasvillisuuden määrää kaupunkitilassa pyritään saamaan mahdollisimman suureksi.

Lisäksi lautakunta päätti

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-005767>

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Teo Tammivuori. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus 1:

Anni Sinnemäki: Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Lautakunta toivoo, että rakennussuunnittelua ohjataan niin, että rakennuksen liittymisen kaupunkitilaan luo mahdollisimman viihtyisää kävelijän ympäristöä."



13.02.2024

Lisäksi kasvillisuuden määrää kaupunkitilassa pyritään saamaan mahdollisimman suureksi."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Anni Sinnemäki: Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Lautakunta ehdottaa vielä rakennussuunnittelun vaiheessa harkittavasti pysäköinnin määrää maksimista alaspäin, koska uuden pysäköintitilan rakentaminen Jätkäsaareen houkuttelee sinne lisää liikennettä, eikä edistä alueen asukkaiden viihtyisyyttä ja sujuvaa liikkumista."

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 8

Silja Borgarsdottir Sandelin, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Joonas Turtiainen

Ei-äännet: 5

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna, Saana Rossi, Anni Sinnemäki, Samuli Sivonen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 8 - 5.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192

teo.tammivuori(a)hel.fi

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37490

teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Jarkko Nyman, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi



13.02.2024

Asia/3

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 kartta, päivätty 4.10.2022, muutettu 13.2.2024
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 selostus, päivätty 4.10.2022, muutettu 13.2.2024, päivitetty Kylk:n 13.2.2024 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva 6.2.2024
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 4.10.2022, täydennetty 6.2.2024 ja asukastilaisuuden muistio 18.6.2019
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 4.10.2022 päivätyn ja 6.2.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 (liite 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama) satama- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-005767>



- 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 satama- ja katualuetta, joka sijaitsee Tyynenmerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin välissä. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyinen terminaalirakennus ei enää vastaa henkilöliikenteen edellyttämää palvelutasoa ja on operatiivisen elinkaarensa päässä. Laajuudeltaan rakennus on riittämätön sataman kehittämissuunnitelman mukaisen liikenteen sijoittumiselle Jätkäsaareen. Sijainniltaan nykyinen terminaalirakennus ei mahdollista tarkoituksenmukaisia liikennejärjestelyitä satama-alueella.

Tavoitteena on, että kaavaratkaisu mahdollistaa matkustajaterminaalin palvelutason noston ja sataman liikennetarkoituksen toteuttamisen satamatunnelin rakentamiseen eri vaiheissa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että sataman kehittämisen eri vaiheissa liikenne- ja lähtöselvitystoiminnot voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti ja samalla asiakaskokemusta kehittäen.

Alueelle on suunniteltu uusi terminaalirakennus sekä sataman saatto-, odotus- ja jalankulkualueita.

Uutta toimitilakerrosalaa on 21 319 k-m².

Suunnittelualan tehokkuusluku on $e=1,3$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että sataman keskittämiskenaarion mukainen liikenteen lisäys alueella on mahdollinen. Tallinnan liikenteen keskittäminen Länsisatamaan on mahdollista vain, jos Terminaali 1 on uudistettu, sekä Satamatunneli on rakennettu. Tästä syystä Terminaali 1:n järjestelyt ovat Eteläsataman ja Makasiinirannan sekä Katajanokan kehityksen edellytys.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että satamatoimintojen sijoittamisesta tehtyjen päätösten toteuttamista jatketaan.

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava. Hanke poikkeaa osayleiskaavasta siten, että suojelluksi merkitty terminaalikäytössä oleva varastorakennus L4 puretaan.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on tällä hetkellä satamaterminaaliksi muutettu varastorakennus L4 sekä matkustajasatamaa palvelevia liikenne- ja odotusalueita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979–2017.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat ja vuokraa niitä Helsingin Satama Oy:lle. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Helsingin Satama Oy:n kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Kaava-alueeseen rajautuvat Tyynenmerenkadun katualueen muutokset n. 550 000 euroa (Alv 0 %). Kaavoitettavan uuden rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 11–15 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.10.–16.11.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 4.10.2022 ja lautakunta päätti 11.10.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteiden parantamiseen, nykyisen terminaalirakennuksen purkamiseen, Jätkäsaaren autottomuuteen, viihtyvyyteen, matkailijoiden määrään ja kaupunginosien eriarvoisuuteen, rakentamisen korkeuteen sekä liikennejärjestelyihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat teknisen huollon järjestelyihin alueella, yhteistyön ajankohtaan mahdollisten johtosiirtojen osalta, joukkoliikennekysynnän muutoksiin vastaamisen aikataululliseen koordinointiin, satamatunnelin vaikutukseen raitioliikenteen toimivuuteen Länsilinkin ympäristössä, pysäkkien turvallisuuteen, raitioliikenteen poikkeustilanteiden ratkaisuihin, pyöräpysäköinti-infrastruktuuriin, joukkoliikenneinformaation ja opastukseen, liikennejärjestelmään, meluntorjuntaan, tulvariksiin sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto



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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen pidettiin MRL 66 § mukainen viranomaismeuvottelu.

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37490
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 kartta, päivätty 4.10.2022, muutettu 6.2.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 selostus, päivätty 4.10.2022, muutettu 6.2.2024
- 5 Havainnekuva 6.2.2024
- 6 Tilastotiedot



13.02.2024

Asia/3

- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.10.2022, täydennetty 6.2.2024 ja asukastilaisuuden muistio 18.6.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Länsisatama, T1 viitesuunnitelma, rakennettavuusselvitys Ramboll Oyj 2021
- 3 Helsingin sataman vaikuttavuusselvitys, Turun yliopisto, 2019
- 4 Helsingin sataman kehittämishjelma suunnitelma 2030, Helsingin Satama Oy, 2021
- 5 Satamatoimintojen uudelleenjärjestelyt ja maankäyttö keskittämiskaaviossa, Helsingin Satama, 2021
- 6 Aallokko ja vedenkorkeus sekä turvalliset rakentamiskorkeudet Hieta-
lahdessa, Kimmo Kahma, 15.1.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2024 § 82

11.10.2022 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192



13.02.2024

Asia/3

teo.tammivuori(a)hel.fi
Teemu Vuontoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37490
teemu.vuontoniemi(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.08.2022 § 42

HEL 2019-005767 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12752 pohjakartan kaupunginosassa 20 Länsisatama. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12752
Kaupunginosa: 20 Länsisatama
Kartoituksen työnumero: 37/2021
Pohjakartta valmistunut: 22.7.2022 Uusinta (ensi tilaus 2021)
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi



§ 94

Brommankatu, Kastrupinkatu, Malmin lentoaseman katu, Pulkovonkuja, Spilvenkuja, Tempelhofinkatu, Vanha Viipurin maantie, katusuunnitelmat, Malmi

HEL 2023-013858 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat liitteenä olevat katusuunnitelmat:

- Vanha Viipurin maantie välillä Ilmasillantie-Kastrupinkatu, suunnitelmapiirustus nro 31449/2 (liite 2)
- Brommankatu välillä Lentoreitinpuisto-Kastrupinkatu, suunnitelmapiirustus nro 32004/1 (liite 4)
- Brommankatu välillä Kastrupinkatu-Spilvenkuja, suunnitelmapiirustus nro 32004/2 (liite 5)
- Pulkovonkuja, suunnitelmapiirustus nro 32005/1 (liite 8)
- Kastrupinkatu, suunnitelmapiirustus nro 32007/1 (liite 10)
- Tempelhofinkatu, suunnitelmapiirustus nro 32008/1 (liite 12)
- Malmin lentoaseman katu, suunnitelmapiirustus nro 32009/1 (liite 14)
- Spilvenkuja, suunnitelmapiirustus nro 32010/1 (liite 16)

Lisäksi lautakunta päätti hyväksyä

Brommankadun paaluseinän julkisivupiirustus nro 32153 (liite 17)

Käsittely

Asian aikana kuultavana olivat tiimipäällikkö Anni Tirri ja liikenneinsinööri Kari Tenkanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Hylkäysehdotus:

Mika Raatikainen: Ehdotan nyt käsiteltävänä olevan katusuunnitelman hylkäystä.

Alueelle tehty suunnitelma katu- ym. rakentamisesta ei ota riittävästi huomioon luontoarvoja ja Malmin lentoaseman ja sen ympäristön erityislaatuista luonnon monimuotoisuutta.

Katusuunnitelmassa kerrotaan mm Lentoasemankortteleiden alueen puuston ja kasviston massiivisesta poistamisesta rakentamisen tieltä ja sen korvaamisesta osittain erilaisin istutuksin, mikä ei korvaa alkupestä luontoa mitenkään.



Lisäksi toteutuessaan päätösehdotuksen vaikutukset kohdistuisivat haitallisen voimakkaasti alueen liito-oraviin, linnustoon, lepakoihin, pieneläimistöön sekä niittyihin ja nurmialueisiin.

Mika Raatikaisen hylkäysehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Tirri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31149/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31149/2
- 3 Suunnitelmaselostus nro 32004/1
- 4 Suunnitelmapiiirustus nro 32004/1
- 5 Suunnitelmapiiirustus nro 32004/2
- 6 Koostepiiirustus nro 32004/3
- 7 Suunnitelmaselostus nro 32005/1
- 8 Suunnitelmapiiirustus nro 32005/1
- 9 Suunnitelmaselostus nro 32007/1
- 10 Suunnitelmapiiirustus nro 32007/1
- 11 Suunnitelmaselostus nro 32008/1
- 12 Suunnitelmapiiirustus nro 32008/1
- 13 Suunnitelmaselostus nro 32009/1
- 14 Suunnitelmapiiirustus nro 32009/1
- 15 Suunnitelmaselostus nro 32010/1
- 16 Suunnitelmapiiirustus nro 32010/1
- 17 Brommankatu paaluseinä julkisivupiiirustus nro 32153
- 18 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Liite 8

Liite 10



13.02.2024

Asia/4

Muistuttajat

Liite 12
Liite 14
Liite 16
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen
Liite 2
Liite 4
Liite 5
Liite 8
Liite 10
Liite 12
Liite 14
Liite 16

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Katusuunnitelmilla mahdollistetaan asemakaavassa nro 12623 kaduiksi osoitettujen alueiden rakentaminen. Katujen rakentamisen tavoitteena on mahdollistaa uuden kerrostalovaltaisen asuinalueen toteuttamisen lähialue- ja puistoalueineen. Katusuunnitelmat pohjautuvat voimassa olevaan asemakaavaan nro 12623. Suunnittelussa on myös otettu huomioon kaavaratkaisun yhteydessä laaditun liikennesuunnitelman nro 7033 mukaiset periaatteet. Katusuunnitelmissa on tarkennettu liikennesuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja pyöräily- ja jalankulkuväylien ja pysäköinnin osalta.

Suunnittelualue on nykytilassaan suurimmalta osin rakennettua ympäristöä. Tulevien katualueiden nykytila vaihtelee lentokenttätoimintaan käytettyjen alueiden, puustoisten alueiden, pihapiirien, yhdyskuntateknisten huoltoalueiden, maisemaniittyjen ja joutomaiden välillä. Idässä ja koillisessa suunnittelualue rajautuu teollisuus- ja varastoalueiden korttelialueisiin. Lentokenttätoimintaa palvelleiden rakennusten lisäksi alueella on väliaikaisesti väistötiloissa toimiva pelastusasema, matalia toimitila- ja asuinrakennuksia apurakennuksineen, tenniskenttä, sekä muita rakenteita.

Suunnittelualueelle sijoittuu ensimmäisen maailmansodan aikaisia maalinnoitteita; Tukikohdat IX:2, IX:3 ja IX:4, Vanhan Porvoontien vanha tienpohja sekä Turusta Viipuriin johtaneen historiallisen Suuren Rantatien linjaus.



Alueen kasvillisuus on melko runsasta ja puusto täysikasvuista. Alueen korkeuserot ovat maltillisia, maasto nousee hieman alueen eteläosassa kohti Tattariharjuntietä ja lentokenttärakennusten eteläpuolella on kaksi kallioista kumpareta.

Suunnitelma

Vanha Viipurin maantie välillä Ilmasillantie-Kastrupinkatu, katusuunnitelman piirustus nro 31449/1 (liite 2)

Vanha Viipurin maantie on uusi 6,0 metriä leveä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka sijoittuu keskelle uuden Lentoasemankortteleiden kerrostaloaluetta. Lännessä katu rajautuu Ilmasillantiehen ja idässä Tattariharjuntiehen. Katuosuudella on kolme katuaukiota, joille sijoitetaan istutusalueita ja oleskelua.

Vanha Viipurin maantie päällystetään betonilaatoin ja maatiilin. Hulevedet johdetaan katualueelle sijoittuvan kourun kautta kasvillisuusalueille.

Brommankatu välillä Lentoreitinpuisto-Kastrupinkatu, katusuunnitelman piirustukset nro 32004/1 (liite 4) ja nro 23004/2 (liite 5)

Brommankatu on uusi tonttikatu, jonka molemmissa reunoissa on reunakivillä rajattu jalkakäytävä, lukuun ottamatta kadun Malmin lentoaseman kadun länsi-puolista osuutta, jossa jalkakäytävä sijaitsee ainoastaan katualueen eteläreunalla. Kapean katualueen vuoksi kyseinen osuus jalkakäytävästä toteutetaan 2,5 metriä leveänä. Pyöräily tapahtuu ajoradalla sekaliikennejärjestelynä. Katuvälillä Malmin lentoaseman katu-Spilvenkuja kadun reunaan on sijoitettu pysäköintitaskuja, joiden välissä sijaitsee katupuita. Pysäköintipaikkojen ja jalkakäytävien välissä sijaitsee erotuskaista. Brommankadun länsipäässä on puistoa-alueeseen rajautuva paaluseinä tukimuuri, joka suojakaide on Cor-ten terästä. Tukimuurin korkeus on enimmillään 4.10 m.

Brommankatuun liittyy suunnittelualueen muista tonttikaduista Malmin Lentoaseman katu, Kastrupinkatu, Pulkovonkuja ja Spilvenkuja. Kyseisten katujen liittymäalueet rakennetaan korotettuna. Brommankadun länsipää rajoittuu autopaikkojen korttelialueeseen ja Lentoreitinpuistoon ja katualueen pääty on hyödynnetty liikennesuunnitelman mukaisesti kaikkien liikkumismuotojen yhteiseksi jaetuksi tilaksi. Brommankatu päättyy koillisessa Spilvenkujaan ja katujen liittymäkohtaan rakennetaan kääntöpaikka.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan pääosin asfalttipäällysteisenä. Erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintipaikat päällystetään nurmikivillä.



Pulkovonkuja, katusuunnitelman piirustus nro 32005/1 (liite 8)

Pulkovonkuja on uusi tonttikatu välillä Tempelhofinkatu-Brommankatu, jonka molemmissa reunoissa on reunakivillä rajattu jalkakäytävä. Pyöräily tapahtuu ajoradalla sekaliikennejärjestelyinä. Kyseisellä katuvälillä kadun reunassa sijaitsee erotuskaistalla rajattuja pysäköintitaskuja.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä. Erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintipaikat päällystetään nurmikivillä.

Brommankadun luoteispuolella Pulkovonkuja jatkuu kivettyinä katuaukiona, jossa sijaitsee istutusalueita, sekä hulevesien tulva-allas, jota voidaan käyttää myös pelikenttänä.

Kastrupinkatu, katusuunnitelman piirustus nro 32007/1 (liite 10)

Kastrupinkatu on uusi lyhyt tonttikatu välillä Tattariharjuntie-Brommankatu, jonka molemmissa reunoissa on osalla matkaa erotuskaistalla rajattuja pysäköintitaskuja. Kadun koko matkalla molemmilla puolin on reunakivillä rajattu jalkakäytävä. Pyöräily tapahtuu kadun ajoradalla sekaliikennejärjestelyinä.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä, erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintipaikat päällystetään nurmikivillä.

Tempelhofinkatu, katusuunnitelman piirustus nro 32008/1 (liite 12)

Tempelhofinkatu on uusi tonttikatu, joka rajautuu länsipuolella Lentoasemankortteleiden uusiin kerrostalokortteleihin ja itäpuolella nykyisen teollisuus- ja varastoalueiden kortteleihin. Kadun molemmilla puolilla sijaitsee koko matkalla reunakivellä korotettu jalkakäytävä. Itäpuolella jalkakäytävä rajataan ajoradasta pysäköinti- ja erotuskaistalla. Pysäköintiruutujen väliin sijoitetaan katupuita. Tempelhofinkadun pohjoispäähän toteutetaan jaettu katutila, joka rajautuu pohjoispäässä Lentoasemanpuistoon. Pulkovonkuja ja Spilvenkuja liittyvät Tempelhofinkatuun ja liittymäalueet toteutetaan korotettuna.

Katualueen maasto nousee Tattariharjuntielle päin, jonka vuoksi Tempelhofinkatua joudutaan pengertämään Tattariharjuntien ja Pulkovonkujan liittymien välillä.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä. Erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintipaikat päällystetään nurmikivillä.



Malmin lentoaseman katu, katusuunnitelman piirustus nro 32009/1 (liite 14)

Malmin lentoaseman katu on uusi tonttikatu, joka sijoittuu Ilmasillantien ja Malmin lentoaseman aukion välille ja joka risteää Brommankatua. Ilmasillantien ja Brommankadun välisellä osuudella kadun itäpuolella sijaitsee pysäköintisyvennys ja katuaukio ja länsipuolella reunakivellä korotettu jalkakäytävä. Brommankadun ja Malmin lentoaseman aukion välisellä osuudella kadun itäpuolella sijaitsee jalkakäytävä ja kadun länsipuolella Lentoreitinpuisto. Pyöräily tapahtuu ajoradalla.

Ilmasillantien puoleisessa päässä kadun tasaus leikkaa selkeästi nykyisen maanpinnan alapuolelle, jonka vuoksi kyseiseltä osuudelta tulee paljon leikkausmassoja. Katuosuus Brommankadun ja Malmin lentoaseman aukion välillä noudattelee olemassa olevan väylän linjausta ja tasausta.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä. Erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintisyvennys päällystetään nupukivillä.

Spilvenkuja, katusuunnitelman piirustus nro 32010/1 (liite 16)

Spilvenkuja on uusi lyhyt tonttikatu välillä Tempelhofinkatu-Brommankatu, jonka pohjoispuolella sijaitsee reunakivellä korotettu jalkakäytävä ja eteläpuolella pysäköintisyvennys. Pyöräily tapahtuu kadun ajoradalla sekaliikennejärjestelyinä.

Spilvenkujan eteläpuolella sijaitsee katuaukio, jossa sijaitsee istutusalueita ja istuskelumuureja, sekä aluevaraus kioskille. Spilvenkujan luoteispuolella sijaitsee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka johtaa Lentoasemanpuistoon.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä ja pysäköinti-paikat päällystetään nurmikivillä. Katuaukio päällystetään harmaalla betonilaatalla ja keltaisella maatiilellä.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksista nro 31149/1 (liite 1), nro 32004/1 (liite 3), nro 32005/1 (liite 6), nro 32007/1 (liite 8), nro 32008/1 (liite 10), nro 32009/1 (liite 12) ja nro 32010/1 (liite 14). Koostepiirustus on liitteenä 6.

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

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus



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

Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet sähköisesti esillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 6.9. - 19.9.2023 välisen ajan. Alueen suunnitelmia on esitelty Uutta Koillis-Helsinkiä -verkkotilaisuudessa 24.5.2023. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu alueen talouksiin postitetulla tiedotekirjeellä, kaupungin verkkosivuilla sekä Helsingin Uutiset-sanomalehdessä. Esillä olon aikaiset asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 18.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 29.11. - 12.12.2023 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Muistutusten käsittely

Suunnitelmista jätettiin 5 muistutusta.

Muistutukset on käsitelty aihepiireittäin ja niihin annetut vastineet löytyvät liitteenä 19 olevasta muistiosta. Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin katusuunnitelmiin. Muistutusten johdosta tarkastellaan vielä kasvilajiston monipuolistamista rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat noin 8 980 000 euroa, 366,98 euroa/m² (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Vanha Viipurin maantie	710 000	370
Brommankatu	2 350 000	360



Pulkovonkuja	1 070 000	365
Kastrupinkatu	540 000	330
Tempelhofinkatu	1 990 000	330
Malmin lentoaseman katu	1 440 000	480
Spilvenkuja	880 000	350

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat yhteensä noin 135 900 euroa, 6,15 euroa/m² (alv 0 %).

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 08 02 Projektialueiden kadut.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Tirri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Liitteet

1	Suunnitelmaselostus nro 31149/1
2	Suunnitelmapiiustus nro 31149/2
3	Suunnitelmaselostus nro 32004/1
4	Suunnitelmapiiustus nro 32004/1
5	Suunnitelmapiiustus nro 32004/2
6	Koostepiiustus nro 32004/3
7	Suunnitelmaselostus nro 32005/1
8	Suunnitelmapiiustus nro 32005/1
9	Suunnitelmaselostus nro 32007/1
10	Suunnitelmapiiustus nro 32007/1
11	Suunnitelmaselostus nro 32008/1
12	Suunnitelmapiiustus nro 32008/1



13.02.2024

Asia/4

13	Suunnitelmaselostus nro 32009/1
14	Suunnitelmapiiustus nro 32009/1
15	Suunnitelmaselostus nro 32010/1
16	Suunnitelmapiiustus nro 32010/1
17	Brommankatu paaluseinä julkisivupiiustus nro 32153
18	Vuorovaikutusmuistio

Oheismateriaali

1	Muistutus 1
2	Muistutus 2
3	Muistutus 3
4	Muistutus 4
5	Muistutus 5

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Liite 8

Liite 10

Liite 12

Liite 14

Liite 16

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Liite 8

Liite 10

Liite 12

Liite 14

Liite 16

Tiedoksi

Rakennukset ja yleiset alueet, tilat



13.02.2024

Asia/4

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2024 § 83



13.02.2024

Asia/5

§ 95

Kaupungin kiinteistöjen omistusperiaatteet Helsingin kuntarajojen ulkopuolella

HEL 2022-013428 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä ohjeellisesti valmistelussa noudatettavaksi seuraavat Helsingin kaupungin ulkokunnissa sijaitsevien kiinteistöjen omistamista koskevat periaatteet.

Kaupungin ulkokunnissa omistama kiinteistöomaisuus jaetaan kolmeen kategoriaan;

1. Oma käyttö

Kategoriaan kuuluvat ne rakennetut kiinteistöt maa-alueineen, joita kaupunki tarvitsee oman toimintansa järjestämistä varten. Kiinteistöt säilyvät käyttöajan kaupungin omistuksessa.

2. Metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät alueet

Kategoriaan kuuluvat metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät kohteet. Kategorian kohteet säilytetään lähtökohtaisesti kaupungin omistuksessa. Kaupunki voi kuitenkin luovuttaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita luonnonsuojelukohteita ja -kokonaisuuksia Suomen valtiolle tai muulle taholle, jonka toiminnan nimenomaisena tarkoituksena on luontoarvojen säilymisen varmistaminen ja/tai parantaminen.

3. Myytävät

Muut kuin edellä mainitut kohteet.

Kohteita koskevat myyntisuunnitelmat tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi ennen myyntiin ryhtymistä.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektipäällikkö Tom Qvisèn ja yksikön päällikkö Timo Laiho. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Teknisenä korjauksena vaihdettu virheellinen karttaliite.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



13.02.2024

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta, päivitetty Kylk 13.2.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunki omistaa ulkokunnissa edelleen, lähes kokonaan Uudella-
maalla noin 5 000 hehtaaria maata ja noin 3300 hehtaaria vesialuetta.
Maa-alueista noin 2/3 sijaitsee Espoon kaupungin tai Vihdin kunnan
alueilla. Alueiden yleissijainti on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa.
Asemakaava- tai asemakaavoitettavia alueita, peltoja tai elinkeinotoi-
mintaan ulkopuolisille vuokrattuja alueita on yhteensä noin 500 hehta-
aria ja metsää, kalliota sekä suota noin 4 500 hehtaaria. Kaupunki on
maksanut vuonna 2023 asemakaava-alueista, rakennuksista ja odotu-
sarvomaista kiinteistöveroä yhteensä noin 390 000 euroa.

Kiinteistölautakunta palautti ulkokuntakiinteistöjen luovutusten valmiste-
luohjeen uudelleen valmisteltavaksi 12.01.2017 (§ 16). Alkuperäiseen
koriluokitukseen: "Oma käyttö", "Kehitettävät", "Myytävät" ja "Virkistys-
käyttöön myytävät" lautakunta esitti lisättäväksi uuden korin, "Luonnon-
suojelutarkoituksessa säilytettävät tai luonnonsuojelutarkoitukseen
myytävät tai vaihdettavat alueet".

Kaupunki on kaupunginhallituksen hyväksymien Maanmyynnin edistä-
misen periaatteiden 2014 - 2018 (16.6.2014 § 714) ja Kiinteistöpoliitti-
sen ohjelman (24.6.2019 §485, kohta 4.3) mukaisesti myynyt useita ul-
kokunnissa omistamiaan rakennettuja kiinteistöjä, joita se ei omaan
käyttönsä tarvitse. Lisäksi kaupunki on myynyt asemakaavoitettuja
alueita sekä HSY:lle sen kaupungilta ulkokunnissa aiemmin vuokraa-
mat, toiminnan tarvitsemat alueet. Kaupunki on vuosina 2017 - 2023
myynyt ulkokunnissa noin 678 hehtaaria maata, josta valtionperintönä
tai testamentilla saatuja maita noin 75 hehtaaria.



Kategorioiden perustelut ja toimintaperiaatteet

Lautakunnalle ehdotetaan alla mainituin tarkemmin perustein omistusperiaatteiden kategorioiden määräksi kolmea seuraavasti:

Oma käyttö

Kaupungin omassa käytössä olevat kiinteistöt pidetään kaupungin omistuksessa, kunnes kaupungin käyttäjähallintokunta tekee päätöksen kohteen käytöstä luopumisesta tai päättää ulkoistaa kohteessa järjestettävän toiminnan. Oman käytön loppuessa kiinteistön rakennettu alue tarkoituksenmukaisine pihapiireineen myydään ja metsäalueet siirretään kategoriaan 2.

Merkittävimmät kaupungin oman käytön kiinteistökokonaisuudet ovat Bengtsårin leirisaari Hangossa sekä Lohjan Outamon ja Hyvinkään Lemmilän lastenkodit. Bengtsårin leirisaarella ja Outamossa kaupungin oma käyttö rajoittuu hyvin pieneen osaan kokonaisuuksista.

Metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät alueet

Metsien merkitys Suomen ilmasto- ja biodiversiteettitavoitteiden toteutumisessa on viime vuosina korostuneet. Sen seurauksena luonnonsuojelulainsäädäntöön on tuotu kompensatioperiaate, jonka pohjalta luontoalueen käyttöönotto muuhun toimintaan voidaan kompensoida suojelemalla luontoa ja/tai hiilinieluna toimivia alueita muualla. Lisäksi vireillä on EU-komission ehdotus maa- ja vesialueiden mittavasta ennallistamisesta. Näiden tointen vaikutus metsiin ja niiden arvoon ovat vielä epäselvä.

Kaupungin muissa kunnissa omistamat alueet arvioidaan siitä näkökulmasta, onko niitä mahdollista hyödyntää ekologisessa kompensaatiossa mahdollisen niin sanotun hyvityspankin osana. Tämä liittyy kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen § 662/2023 koskien ympäristönsuojelun tavoitteita 2040, jonka mukaan vuoden 2024 aikana Helsinki kokeilee ekologisen kompensaaion malleja ja laskentaa ja laajempi malli otetaan käyttöön mahdollisimman nopeasti. Työssä arvioidaan olemassa olevien tietojen pohjalta alueiden luontotyyppien pinta-ala ja ekologinen tila, tunnetut luontoarvot, sekä alueiden määritellyt käyttötarkoitukset ja ennallistamis- ja suojelumahdollisuudet ekologisen kompensaaion näkökulmasta. Näin on mahdollista karkeasti arvioida alueiden luonnonarvohehtaarien määrää ja potentiaalista hyödyntämistä osana Helsingin ekologisen kompensaaion mallia.

Toimiala esittää siksi pidättäytymistä niiden myynnistä, kunnes ekologisen kompensaaion säännösten soveltamiskäytännöt ja todennäköisesti täydentyvät lainsäädännökset täsmentyvät ja vakiintuvat.



Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin luontoalueisiin liittyviä alueita, kuten Espoon Nuuksiossa sijaitsevia kiinteistöjä, voidaan kuitenkin myydä kansallispuisto- tai luonnonsuojelualueiksi Suomen valtiolle tai muulle taholle, jonka toiminnan nimenomaisena tarkoituksena on luontoarvojen säilymisen varmistaminen ja/tai parantaminen. Muita esimerkkejä tällaisista kohteista ovat Lohjan Outamon metsäalueet, Inkoon Elisaaren metsäalueet sekä Kirkkonummella sijaitsevat Lähteelän ja Kauhalan metsäalueet.

Ennen luovuttamista kohteen merkitys ekologisen kompensaaation kohteena selvitetään.

Kaupunki voi myös myydä tai luovuttaa vaihtamalla kategoriaan sijoitetuja kohteita kiinteistön sijaintikunnalle, mikäli sijaintikunnalla on kyseiseen kohteeseen lunastusoikeus tai -velvollisuus.

Myytävät

Kaupunki pyrkii aktiivisesti luopumaan kategoriaan kuuluvien kohteiden omistamisesta.

Kategoriaan kuuluvat pääasiassa rakentamiseen asemakaavoitetut tai yleiskaavan perusteella tulevaisuudessa rakentamiskäyttöön ja yleisiksi alueiksi asemakaavoitettavat kohteet, pellot, valtionperintönä tai testamentilla saadut kohteet, sekä rakennetut kohteet, jotka eivät kuulu kategoriaan 1.

Kaavallisesti loppuun jalostetuksi katsotaan myös sellainen asemakaavoittamaton kohde, jonka kaavoituksesta saatavan arvonnousun odotusarvoa voidaan oletettavissa oleva aika huomioiden pitää vähäisenä kohteen omistamisesta aiheutuvat kustannukset huomioon ottaen.

Myyntin valmistelun yhteydessä myytävän kohteen rajaus tarkistetaan ottaen huomioon kategorian 2. kohteiden säilyttäminen kaupungin omistuksessa.

Rakennettuja kiinteistöjä, joita kaupunki ei omaan toimintaan tarvitse on jäljellä enää vain muutama. Ne ovat pääosin virkistyskäyttöön liittyviä rakennettuja alueita Uudenmaan rannikolla. Tällaisia ovat Inkoon Elisaari, Kirkkonummen Lähteelä ja Nuuksioon liittyvät Pirttimäki, Luuki ja Salmi. Yhteistä näille on kaupungin oman toiminnan vähyys, sillä käytännössä kaupunki toimii kohteissa pelkkänä vuokraisäntänä. Näiden kiinteistöjen myyminen voisi mahdollistaa uusia kehittämismahdollisuuksia. Kohteiden rajaukset tarkennetaan ennen myyntiä ottaen huomioon kaupungille jäävien alueiden käyttötarkoitus ja myytävän alueen rajauksen vaikutus sen markkina-arvoon.



Myytävät pellot ja niiden rajaukset kulkuyhteyksineen tarkennetaan ja ne asetetaan myyntiin niiden vuokrasopimusten erääntyessä.

Valtioperintöjen ja testamentilla saatujen kiinteistöjen osalta noudatetaan valtiokonttorin päätöstä ja luovuttajan tahdon ilmaisua.

Luovutustapa

Myytävät kiinteistöt myydään markkinahinnan saamiseksi niiden sijaintiin ja ominaisuuksiin parhaiten sopivin myyntitavoin. Kyseeseen voivat muun muassa tulla omatoimisesti järjestetyt tarjouskilpailut mahdollisine jatkoneuvottelukierroksineen, välitysliikkeiden käyttö ja kohdennettu suoramyynti.

Laajempia kiinteistökokonaisuuksia myytäessä käydään aina myyntineuvotteluja myös kiinteistön sijaintikunnan kanssa.

Vuokrattuja kiinteistöjä tai niiden osia voidaan tarjota pitkäaikaisille vuokralaisille, kun se on mahdollista alentamatta kiinteistökokonaisuuden kokonaisarvoa ja/tai heikentämättä sen myytävyyttä.

Asemakaavoitettavien alueiden mahdollisista kumppaneista ja kumppanuusehdoista päättää kehittämisvarauksesta toimivaltainen päättäjätaho. Tällaisia varauksia on tällä hetkellä voimassa vain Espoossa (Kaitaan Hannuksenpellossa, Perkkään Vänrikinsolmussa ja Leppävaaran Säterinkallionkulmassa).

Myytävien kiinteistöjen kaupoista päätöksen tekee hallintosäännön ja delegointien perusteella kulloinkin toimivaltainen päättäjätaho. Luovutukset voidaan toteuttaa myös kiinteistövaihtoina, erityisesti Suomen valtion ja muiden kuntien kanssa, mutta erityisin perustein myös muun osapuolen kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan toimialalautakunta valvoo, että toimialan toiminta on kaupunkistrategian ja talousarvion sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen asettamien tavoitteiden mukaista.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6-kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää myydä tai vaihdossa



13.02.2024

Asia/5

luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kuva



13.02.2024

Asia/6

§ 96

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Kokoomuksen valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta koskien keskusta- alueen elinvoimaisuuden parantamista.

HEL 2023-012920 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilppo Soininvaara, johtava asiantuntija: 09 310 35834
ilppo.soininvaara(a)hel.fi

Liitteet

1 Ryhmäaloite 11.10.2023 Vierunen Maarit Kokoomuksen ryhmäaloite
keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Ryhmäaloitteessa esitetään laadittavaksi ulkoinen selvitys valtuusto-
kauden aikana tehtyjen keskustan saavutettavuuteen vaikuttavien lii-
kennehankkeiden kokonaisvaikutuksista. Lisäksi esitetään selvitettävän
perusteellisesti niin keskustan yritysten kuin asukkaidenkin näkemyksiä
ydinkeskustan kehittämistarpeista, sekä ehdotetaan, että kaupungin-
kanslian ja toimialojen yhteistyönä laadittaisiin toimenpideohjelma kes-
kusta-alueen elinvoiman parantamiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että saavutettavuuden kehitystä
tarkastellaan jatkuvasti yhteistyössä yksityisten toimijoiden kanssa ja
katutöiden haittoja vähennetään aikatauluttamalla hankkeita. Ydinkes-
kustan liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelun yhteydessä teh-



dään yhteistyötä ja käydään vuoropuhelua ydinkeskustan toimijoiden ja asukkaiden kanssa sekä tavoitellaan lopputilannetta, jossa keskustan kokonaissaavutettavuus paranee.

Kuluvan valtuustokauden aikana päätettyjä tai sen aikana käynnissä olleita ydinkeskustan saavutettavuuteen vaikuttavia hankkeita on vähänläisesti. Kuitenkin esimerkiksi suurten katutyömaiden paikallinen ja hetkellinen vaikutus on osin huomattava. Tällä valtuustokaudella Länsimetron jatkeen käyttöönotto joulukuussa 2022 on vaikuttanut merkittävästi Helsingin keskustan saavutettavuuteen koko pääkaupunkiseudun tasolla. Kasin katutyöt (2021-2023) ovat parantaneet raideliikenteen sujuvuutta kantakaupungissa ja Lauttasaarensillan remontti (2019-2021) on puolestaan parantanut pyöräilyolosuhteita keskustasta länteen.

Ydinkeskustan saavutettavuuteen vaikuttavia katutyömaita on tällä valtuustokaudella keskustassa ja sen läheisyydessä käynnissä useita, mm. Hakaniemessä (2021-), Mannerheimintiellä (2023-2025), Rautatieasemalla (Kaisantunneli 2021-2024), Ruskeasuon varikon ympäristössä ja Korppaanmäentiellä (2022-2023), Hermannin rantatiellä (2022-2024) sekä Teollisuuskadulla (HSY,2023-). Tietyömaiden paljous johtuu infran peruskorjaustarpeista sekä kaupungin pyrkimyksistä kasvaa ja kehittää liikenneverkkoaan strategian mukaisesti. Työmaiden vaikutukset ovat väliaikaisia ja valmistuessaan ne lisäävät keskustan saavutettavuutta. Huolimatta erilaisista tietyömaista, ydinkeskustaan suuntautuvan autoliikenteen määrä ei ole merkittävästi vähentynyt, ja esimerkiksi pysäköintimaksutapahtumien määrä keskustassa on kasvanut.

Eri työmaiden aikataulutusta myös tarkastellaan siten, ettei tilanne muodostuisi kohtuuttomaksi eri kulkumuotojen käyttäjille. Suurten työmaiden vaikutuksista on vuonna 2021-2022 laadittu selvitys, jonka myötä esimerkiksi Sturenkadun katutyömaata on lykätty työmaakaikaisen vaikutusten tasaamiseksi. Selvityksen mukaan vuoden 2022 talousarviossa seuraavalle 10-vuotiskaudelle ohjelmoidut investoinnit ovat toteutettavissa ilman kohtuutonta liikennehaittaa.

Myös pysäköintilaitosten saavutettavuuden parantamista valmistellaan. Kiinteistönomistajien muodostamalle konsortiolle on valmisteltu kehittämisvarausta keskustan huoltotunnelin laajennusta varten siten, että huoltotunneliin ja pysäköintilaitoksiin voitaisiin siirtyä jo Hakaniemestä. Samalla selvitetään mahdollisuutta ajaa eri keskustan pysäköintilaitoksiin huoltotunnelissa idästä länteen ja toisinpäin. Hankkeella on potentiaalisesti huomattava vaikutus pysäköintilaitosten saavutettavuuteen ja huoltoliikenteen edellytyksiin.



Ydinkeskustan kokonaissaavutettavuuden tarkastelu on monimutkainen haaste. Suuret liikennehankkeet, kuten pikaraitiotiet, lisäävät keskustan kokonaissaavutettavuutta. Myös työmaiden osalta väliaikaiset negatiiviset vaikutukset voivat olla selviä. Eri hankkeiden yhteys toisiinsa ja kokonaisvaikutukset ovat kuitenkin hyvin monimutkaisia, ja tunnettuja ja tuntemattomia muuttujia on paljon. Erilaisten toimivien koeasetelmien tekeminen alati muuttuvassa kaupungissa on käytännössä hyvin vaikeaa.

Ydinkeskustan saavutettavuutta tarkastellaan jatkuvasti niin erilaisten hankkeiden yhteydessä, kuin kokonaisvaltaisesti. Erilaiset liikenteen selvitykset ja aineiston keruut tilataan lähtökohtaisesti yksityisiltä toimijoilta, joskin kokonaisanalyysi ja tulkinnot toteutetaan kaupungin ohjauksessa tai kaupungin virkahenkilöiden toimesta. Tästä syystä katsotaan, ettei ulkoinen selvitys toisi merkittävää uutta tietoa keskustan kokonaissaavutettavuudesta suhteessa olemassa olevaan tietoon, jota jo nyt yhteistyössä yksityisten toimijoiden kanssa tuotetaan.

Kaikessa suunnittelutoiminnassa asetetaan lähtökohdaksi keskustan toimijoiden osallistaminen. Esimerkiksi ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman laadinnassa tullaan toteuttamaan monipuolista osallistamista kevään 2024 aikana mm. kuntalaisraadien ja kattavien toimijatapaamisten muodossa.

Kansliapäällikkö asetti 1.9.2021 Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän edustajien yhteisen työryhmän (HELY) ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi. Kaupungin edustajien lisäksi työryhmässä on edustettuina ydinkeskustan kehittämisen kannalta keskeiset elinkeinoelämän toimijat, minkä ansiosta kaupunki saa myös tätä kautta monipuolista palautetta valmisteilla olevista ydinkeskustaa koskevista suunnitelmista. Työryhmälle on myös osoitettu tehtävä määrittellä kaupungin ja elinkeinoelämän toimijoiden yhteinen tahtotila ydinkeskustan kehittämisen kysymyksistä. Yhteisen tahtotilan työstäminen aloitetaan kevään 2024 aikana. Myös asukkaiden näkemyksiä ydinkeskustan kehittämisestä kerätään useissa yhteyksissä.

Ydinkeskustan elinvoimaisuus ja vetovoimaisuus ovat jatkuvasti esillä myös eri toimialojen viranhaltijoiden keskusteluissa. Ylimmän virkahenkilöjohdon seminaarissa 28.9. - 29.9.2023 yhtenä teemana käsiteltiin keskustan elinvoimaa. Seminaarissa toimialojen ja kaupunginkanslian yhteiseksi periaatteelliseksi päämääräksi asetettiin keskustaan asumisen, työpaikkojen, sekä tapahtumien kävijämäärien lisääminen. Nämä yhdessä laaditut yleiset periaatteet antavat hyvät lähtökohdat tarkempien, konkreettisten tavoitteiden ja toimenpiteiden muotoiluun.



On kuitenkin huomattava, ettei asumisen tai toimitilan kerrosneliömetrien kehitys kulje rinnakkain asumisen tai työpaikkojen määrän kanssa. Asumisväljyys kasvaa samalla kun työpaikkojen tilankäyttö vähenee. Toimitilan muutoksia asumiskäyttöön on keskustassa toteutettu runsaasti, ja asumisen kerrosala on ydinkeskustassa ja sen ympäristössä lisääntynyt yli 220 000 kerrosneliömetriä vuodesta 2010. Vuosi 2022 oli ennätysvuosi asuinkonversioiden valmistumisessa. Lisäksi konversioperiaatteiden uudistamista valmistellaan, tarkoituksena entisestään vauhdittaa ja helpottaa konversioiden markkinaehtoista toteutumista. Myös ullakkorakentamisen osalta on voimassa kevennetty menettely, jonka katsotaan vaikuttaneen selvästi ullakkorakentamisen lisääntymiseen viime vuosien aikana.

Myös yleisten alueiden käyttöä on helpotettu, ja keskustan kehittämistä jatketaan tiiviissä yhteistyössä elinvoimaa tuottavien yritysten kanssa. Kaupungin terassiohjeissa ja lasitettujen katuterassien ohjeissa pyritään helpottamaan katutilan ja pysäköintiruutujen hyödyntämistä yritysten terassialueina. Ohjeita on selkeytetty, jotta luvan hakeminen olisi mahdollisimman helppoa ja myös tasapuolista kaikille yrittäjille. Erilaisen tapahtumien ja pop up -toiminnan järjestämistä yritetään jatkuvasti kehittää mm. paremman tapahtumainfran kehittämisellä. Senaatintorin osalta tapahtumasähkön suunnittelu on käynnissä. Tapahtumainfraa suunnitellaan rakennettavan mahdollisuuksien mukaan myös muille toireille ja aukioille.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kokoomuksen valtuustoryhmä on tehnyt 11.10.2023 seuraavan: ryhmäaloitteen

”Helsingin ydinkeskustan vetovoima on hiipunut. Keskusta-alueella liikkuu edelleen päivittäin noin 20 prosenttia vähemmän ihmisiä kuin ennen pandemiaa, ja alueella toimivien yritysten liikevaihto on vähentynyt keskimäärin 20-30 prosenttia. Kaupunki ei ole kyennyt omilla toimillaan riittävästi vastaamaan tähän haasteeseen. Osa kaupungin omista päätöksistä on myös hankaloittanut käänteen tapahtumista.

Keskusta-alueen elinvoimaisuuden kohentaminen edellyttää useita toimenpiteitä kaupungin kaikilta toimialoilta. Ratkaisuvaihtoehtoihin sisältyvät mm. seuraavat kokonaisuudet:

- asukkaiden määrän lisääminen keskusta-alueelle sallimalla ja mahdollistamalla kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen nykyistä laajemmin asumiskäyttöön sekä jatkamalla edelleen ullakkorakentamiseen



(vast.) ja rakennusten korottamiseen liittyvien vaatimusten keventämistä.

- liikenteen ja liikenneketjujen järjestäminen siten, että keskusta-alueelle pääsee kätevästi kaikilla kulkumuodoilla ja kaikista kulkusuunnista katsottuna.
- keskusta-alueen pysäköintilaitosten sujuvan saavuttamisen varmistaminen eri sisääntuloväylyiltä tullessa.
- huolto- ja jakeluliikenteen sujuvuudesta huolehtiminen.
- lupaehtojen höllentäminen siten, että yritykset voivat ottaa vapaamin käyttöön jalkakäytäviä terasseja ja ulkotoimintaa varten. Erityisesti tähän tulee kannustaa olemassa olevilla tori- ja kävelyalueilla.
- katettujen tilojen rakentamisen edistäminen niin, että myös keskusta-alueen ympärivuotista houkuttelevuutta voidaan vahvistaa.
- puistojen ja vihrealueiden yleiseen viihtyvyyteen, turvallisuuteen ja siisteyteen panostaminen esplanadin kokeilualuetta laajemmin.
- kulttuuritarjonnan lisääminen kaikenikäisille kaupunkilaisille keskustan alueella.
- Senaatintorin varustaminen pysyvästi kunnallistekniikalla tapahtumien järjestämisen mahdollistamiseksi.
- keskusta-alueella toimivien toimijoiden ja kiinteistönomistajien osamisen nykyistä vahvempi hyödyntäminen ydinkeskustan kehittämisesä ja toimijoiden nykyistä vahvempi sitouttaminen tavoitteeseen.

Kokoomuksen valtuustoryhmä esittää, että:

Selvitetään kaupunkistrategian linjauksen mukaisesti valtuustokauden aikana tehtyjen kaupungin keskustan saavutettavuuteen vaikuttavien liikennehankkeiden kokonaisvaikutukset ulkopuolisella toimijalla. Selvityksessä tulee huomioida myös sisääntuloväylien katu- ja tietyöt.

Toteutetaan perusteellinen selvitys keskusta-alueella toimivien yritysten näkemyksistä ydinkeskustan kehittämistarpeista.

Kartoitetaan monipuolisesti asukkaiden näkemykset keskustan kehittämistarpeista.

Laaditaan kaupunginkanslian ja toimialojen yhteistyönä toimenpideohjelma kaupungin keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantamiseksi, jossa huomioidaan edellä aloitetekstissä listatut toimet.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 18.2.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



13.02.2024

Asia/6

Lisätiedot

Ilppo Soininvaara, johtava asiantuntija: 09 310 35834
ilppo.soininvaara(a)hel.fi

Liitteet

1 Ryhmäaloite 11.10.2023 Vierunen Maarit Kokoomuksen ryhmäaloite
keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2024 § 88



§ 97

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Nuottaniemen huvilat, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12747) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2021-009377 T 10 03 03

Hankennumero 6504_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 13.2.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) lähivirkistys- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 49345, 49346, 49347, 49348 ja 49465).

Lisäksi lautakunta päätti

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-009377>

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Roope Piipponen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Roope Piipponen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 42062
roope.piipponen(a)hel.fi



13.02.2024

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudellinen yksikkö, puhelin: 09 310 39255

emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42159

sofia.kangas(a)hel.fi

Perttilä Jaana, rakennuskonservaattori, rakennussuojelu, puhelin: 09 31036664

jaana.perttila(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 09 310 31534

raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 kartta, päivätty 13.2.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 selostus, päivätty 13.2.2024, päivitetty Kylk:n 13.2.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 13.2.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7245)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.3.2022, täydennetty 13.2.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Nuottaniemen virkistysaluetta, joka sijaitsee Laajasalon eteläosassa Santahaminaa vasta-



päätä. Kaavaratkaisun tarkoituksena on mahdollistaa ympärivuotinen asuminen alueen neljässä kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa huvilassa. Huviloiden yhteyteen osoitetaan talousrakennusoikeutta ja huviloille osoitetaan tontit, jolloin virkistysalue pienenee hieman.

Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin toimitilastrategian mukaisesti kaupunki luopuu rakennuksista, joille sillä ei ole omaa palvelukäyttöä. Tavoitteena on, että alueen huvilat kunnostetaan ja että huviloita sekä niiden pihapiirejä vaalitaan. Kaupungin on tarkoitus myydä huvilat, sekä myydä tai vuokrata niille osoitetut tontit. Muu alue säilyy laajalti yleisenä virkistysalueena.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon ja että alueen tärkeimmät piirteet säilyvät osana alueen identiteettiä. Erityistä huomiota on kiinnitetty alueen huviloiden puutarhakulttuurin vaalimiseen sekä alueen luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen. Lisäksi kunnallistekniikan ratkaiseminen luontoarvojen ehtoilla on ollut suuressa roolissa alueen kehittämisen kannalta. Uutta asuntokerrosalaa on 820 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,13$. Asukasmäärän lisäys on arviolta 20.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma nro 7245, jonka mukaan tonteilleajo sekä huolto- ja pelastusajo alueelle säilyy nykyistä reittiä Porekujaa ja Lahdensivunpolkua pitkin. Liikennemäärien rajaamiseksi alueella ei tule olemaan yleistä pysäköintiä, vaan pysäköinti järjestetään tontikohtaisesti.

Tavoitteena on laittaa huvilat, myyntiin kun kaava on tullut voimaan, arviolta tulevana kesänä 2024. Alueelle jäävät pienemmät rakennukset puretaan (sauna, entinen Esplanadilla sijainnut käymälärakennus) tai siirretään (leikkimökki, vihreä lepakoiden lisääntymispaikaksi todettu varastorakennus) kaupungin toimesta ennen huviloiden luovuttamista.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että kaupunki pystyy luopumaan kiinteistöistä, joille sillä ei ole osoittaa omaa palvelukäyttöä. Tavoitteena on selvästi erottaa yksityiset ja julkiset alueet, samalla vähentää kaupungin huoltovastuuta alueen rakennuskannasta.

Kaupunkistrategian mukaisesti kaavoituksessa otetaan entistä paremmin huomioon kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi alueen luontoarvot, kuten arvokas puusto ja lepakkokanta sekä muut arvokkaat luontokohdet. Virkistysalueen hoidossa on otettava huomioon maisemallisesti arvokkaiden puiden säilyminen ja alueelle tyypillisten maisemamänty-



jen jatkumon turvaaminen. Lähivirkistysalueen hoidossa säilytetään ekologisena yhteytenä tärkeän alueen eheys sekä vaalitaan metsäluonnon monimuotoisuutta.

Osalla aluetta on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, jossa alue on osoitettu virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää (V/S1) ja loppuosa alueesta on osoitettu yleiskaavassa 2016 virkistys- ja viheralueeksi. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukainen, sillä kaavamuutoksen myötä suurin osa Nuottaniemen alueesta säilyy yleisessä virkistyskäytössä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu Laajasalon eteläosaan. Maisemakokonaisuus muodostuu luonnonympäristöstä sekä vuosisadan vaihteen merellisestä huvilaympäristöstä. Alueella on neljä kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, jotka on rakennettu 1800-luvun lopun ja 1930-luvun välillä. Huviloiden lisäksi alueella sijaitsee leikkimökki, rantasauna ja muita talousrakennuksia. Alueella on merkittäviä luontoarvoja ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Ydinmetsän, niittyverkoston tukialueen, saranevan ja kalkkipitoisten kallioiden lisäksi alueella esiintyy lepakoiden levähdys ja lisääntymispaikkoja.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2012.

Helsingin kaupunki omistaa nykyisen Nuottaniemen virkistysalueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavasta aiheutuu kaupungille kohdistuvia kustannuksia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä ja alueen kulku- ja ajoyhteyksien parantamisesta. Alustavan arvion mukaan yhdyskuntateknisen vesihuollon järjestämisestä sekä Lahdensivunpolun tasauksen korottamisesta aiheutuvat kustannukset ovat 240 000 - 450 000 euroa. Kustannusarvio perustuu kaupungin teettämään kunnallistekniseen selvitykseen (Afy, 2023, Nuottaniemen huviloiden asemakaavamuutokseen liittyvä kunnallistekniikan ja kadun viitesuunnitelma).

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa tuloja rakennusten ja tonttien myynnistä. Myytävät rakennukset ovat suojeltuja, jolloin rakennusoikeuteen kohdistuu huomattavia velvoitteita. Huviloiden myynti tapahtuu hintakilpailulla.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



13.02.2024

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Puolustusvoimat
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kunnallistekniikkaan, meluhaittoihin ja kulttuuriympäristöön.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä seuraavasti:

- suojeltuja kohteita koskevat kaavamääräykset on uusittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa
- alueen kunnallistekniikan järjestelyiden suunnittelua jatketaan.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen luontoarvoihin, reitteihin ja lepakkokantaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että luontoarvojen huomioiminen on tuotu paremmin esille asemakaavassa. Lisäksi alueen lepakkokanta otetaan huomioon kaavassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui yksi.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.3.– 26.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat virkistysalueen ja pihapiirien valaisemiseen, alueen ja huviloiden esteettömyyteen, tulvariskialueelle rakentamiseen, sekä lintujen turvallisuuden huomioimiseen huviloiden lasipinnoissa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen luonnonsuojeluun, meluun, vesi- ja jätehuoltoon, sekä sähköverkkoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §) 2.10.– 31.10.2023

Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen jatkettiin kunnallisteknistä suunnittelua. Kunnallisteknisten selvitysten myötä todettiin, että ylläpidon sekä kunnallistekniikan toteutettavuuden ja hallinnoinnin kannalta Lahdensivunpolusta tulee tehdä katualue. Tämä puolestaan johti kaava-alueen laajentamiseen.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti uudelleen nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavamääräysten kieliasuun sekä siihen, miten kaavamääräykset vaikuttavat pihojen ja yleisten alueiden valaistukseen ja tulvarajan alapuolelle sijoitettavaan rakentamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat luonnonsuojeluun, meluun ja vesihuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Roope Piipponen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 42062
roope.piipponen(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudellinen yksikkö, puhelin: 09 310 39255

emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42159

sofia.kangas(a)hel.fi

Perttilä Jaana, rakennuskonservaattori, rakennussuojelu, puhelin: 09 31036664
jaana.perttila(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 kartta, päivätty 13.2.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 selostus, päivätty 13.2.2024
- 5 Havainnekuva, 13.2.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7245)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.3.2022, täydennetty 13.2.2024



13.02.2024

Asia/7

10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliipide
- 2 Muistutukset
- 3 Nuottaniemen huviloiden asemakaavamuutokseen liittyvä kunnallistekniikan ja kadun viitesuunnitelma ja suunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.10.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 2.5.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 26.10.2021



§ 98

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle hallituksen esitysluonnoksesta rakentamislain muuttamiseksi

HEL 2024-001130 T 03 00 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Eduskunnan hyväksymä rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 ja hallitusohjelmasta johtuen lakia ollaan muuttamassa yhteensä 17 pykälän osalta siten, että myös muutokset tulevat voimaan 1.1.2025. Eduskunnan hyväksymän lain muuttaminen ennen sen voimaantuloa ja vielä näin mittavassa määrin on poikkeuksellista.

Kun hallituksen esitys (lausunto annetaan luonnoksesta) eduskunnalle annetaan vasta syyskuussa, ja kun on mahdollista, että eduskunta tekee muutoksia esitettyihin säännöksiin, nämä säännösmuutokset tulevat voimaan ilman riittävää valmistautumisaikaa. Rakennushankkeiden suunnittelu on tällöin ollut käynnissä jo pidemmän aikaa ja suunnitelmien muuttaminen viime hetkellä aiheuttaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle lisätyötä, lisäkustannuksia ja rakennushankkeen viivästymistä.

Myös rakentamislain nojalla annettavien asetusten valmistelu on edelleen kesken ja kun myös asetukset tulevat voimaan 1.1.2025, ei rakennushankkeeseen ryhtyville jää riittävästi valmistautumisaikaa.

Tiivistelmä

Olenneimmat muutokset tässä lausuttavassa luonnoksessa liittyvät rakentamisluvan käsittelyaikatakuuseen ja lupa-asiakirjojen vähimmäisvaatimuksiin, rakennuksen vähähiilisyystavoitteisiin ja purkamisluvan edellytyksiin.

Helsingin kaupunki näkee tarkoituksenmukaisena, että mekaanisen käsittelyaikatakuun ja siihen liittyvän sanktioinnin sijaan tulisi hakijan ja lupaviranomaisen olla mahdollista sopia yhteinen tavoiteaikataulu hankkeen erityispiirteet huomioiden. Sujuva lupaprosessi edellyttää ennakkoneuvottelua viranomaisen ja hankkeeseen ryhtyvän välillä sekä yhteistä näkemystä lupaprosessista ja siinä vaadittavista asiakirjoista ja tarvittavista tiedoista.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan rakentamislain ja siihen liittyvien asetusten tulee tukea kaupungin kunnianhimoisten ilmastotavoitteiden saavuttamista. Valtioneuvoston asetus hiilijalanjäljen raja-



arvoista tulee hyväksyä mahdollisimman pian, jotta raja-arvot voidaan ottaa ajoissa suunnittelussa huomioon. Raja-arvot tulevat voimaan 1.1.2025 alkaen, ja hankkeita, joissa rakennuslupa tullaan hakemaan tuon ajankohdan jälkeen, suunnitellaan jo nyt ilman tietoa tulevasta raja-arvosta tai varmuutta laskentamenetelmästä ylipäänsä. Luonnos mahdollistaa lisäksi rakennusten purkamisen nykyistä laajemmassa määrin.

Lisäksi Helsingin kaupunki haluaa nostaa edelleen esille huolen poikkeamispöytäkirjään (57 §) liittyen. Kuten kaupunki on aiemmissakin lausunnoissa todennut, jo hyväksytyt lakimuutokset vesittää mahdollisuuden kaupungin pitkän aikavälin kehittämiseen ja toteuttamiseen. Lakimuutos murentaa tarpeettomasti alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon ylempien asteinen kaava sekä arvioida kaavamuutoksen vaikutukset ja selvittää kaavan merkittävät vaikutukset ympäristöön. Nyt hyväksytyillä muutoksella poikkeamispöytäkirjään alueiden käyttöön vaikuttavan muutoksen voisi tehdä huomioimatta edellä mainittuja vaatimuksia. Vastoin poikkeamissäännöksen tarkoitusta on 57 §:ään kirjatun lisäyksen perusteella jatkossa pääsääntöisesti mahdollista muuttaa asemakaavan mukaisia teollisuus-, liike- ja toimirakennuksia tai kivijalkaliikeitä asumiskäyttöön.

Kaupungin näkemyksen mukaan 57 § kolmanteen momenttiin tullut lisäys tulee poistaa. "Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä."

Pykäläkohtainen tarkastelu

17 § Rakennusjärjestys

Pykälään on tarkoitus lisätä uusi momentti, jonka mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa, mitä rakentamislain 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Tämä lisäys selkeyttää rakentamislain tämän pykälän säännösten tulkintaa ja momentin lisäys on siten perusteltua.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys



Pykälän säännöksiä on tarkoitus muuttaa muun muassa siten, että säännöksessä lueteltaisiin rakennustyyppikohtaisesti, mitä uusia rakennuksia vähähiilisyystavoitteet koskevat. Rakennustyyppikohtainen luettelo lähtökohtaisesti selkeyttää ja helpottaa säännöksen soveltamista ja on siten perusteltu.

Pelkästään 38 §:n säännöstä lukemalla ei kuitenkaan selviä, mitä uusia rakennuksia vähähiilisyysäännökset koskevat. Perusteluissa on viitattu rakentamislain 37 §:ään ja uuden rakennuksen energiatehokkuusasetukseen, joiden perusteella eräät muutkin rakennukset on rajattu pois säännöksen soveltamisesta. Näitä ovat muun muassa varastorakennukset, jäähallit ja uimahallit. 38 §:n säännöstä tulee selkeyttää tältä osin.

Helsingissä toteutetaan jonkin verran erilaisia siirtokelpoisia rakennuksia, kuten erilaisia tilapäisiä päiväkoteja ja kouluja. Hallituksen esityksestä ei selviä, sovelletaanko vähähiilisyysäännöksiä näihin kohteisiin ja säännöstä tulee tältä osin selkeyttää.

Luonnoksesta ei myöskään käy ilmi, koskevatko vähähiilisyysäännökset rakennuksen laajentamista. Rakennuksen laajennus voi olla niin pieni, että on perusteltua, että vähähiilisyysäännöksiä ei sovelleta ja toisaalta joskus voi olla kyse uuden rakennuksen rakentamista suuremmasta rakennuksen laajennuksesta, joten vähähiilisyysäännöksiä olisi perusteltua soveltaa. Hallituksen esityksessä tulisi ottaa kantaa tähän asiaan.

Jako rakennuksen ja rakennuspaikan välillä on tulokinnanvarainen ja vaatii selkeyttämistä. Rakennuspaikan hiilijalanjälki (sis. rakennuksen perustukset) tulee esittää osana ilmastaselvitystä, sillä perustamisesta syntyvien päästöjen osuus rakentamisen kokonaispäästöistä voi olla merkittävä. Perustuksia ei kuitenkaan tule sisällyttää tässä vaiheessa osaksi raja-arvo-ohjauksen piirissä olevaa rakennuksen hiilijalanjälkeä. Perustusten huomioiminen raja-arvossa vaatii poikkeamismenettelyn rakennusolosuhteiltaan haastavien paikkojen tasavertaisen kohtelun takaamiseksi. Siten muutos ei vaikuttaisi rakentamisesta syntyviin kokonaispäästöihin, mutta monimutkaisuudellaan lisäisi sekä rakennusvalvonnan että rakennushankkeeseen ryhtyvän työtä. Vaikka rakennushankkeisiin ryhtyvät voivat vaikuttaa pohjarakentamisen päästöihin, on vaikuttavin päätös tehty jo rakennuspaikkaa määriteltäessä. Lisäksi näin merkittävä muutos viivyttäisi ilmasto- ja raja-arvoasetusten hyväksymistä ja käyttöönottoa. Asetuksen mahdollisimman nopea eteneminen on tärkeää sekä raja-arvotyön käynnistämisen että käynnissä olevien hankkeiden näkökulmasta. Perustusten sisällyttämistä osaksi raja-arvo-ohjausta on tarpeen arvioida myöhemmin uudelleen. Erilaisten ra-



kennuspaikkaolosuhteiden vaikutus päästöihin tulisi arvioida esimerkiksi osana alueidenkäyttöä ohjaavaa lainsäädäntöä.

Helsingin kaupunki on käyttänyt ilmastoasetuksen mukaista hiilijalanjäljen laskentamenetelmää kaikissa omissa uudisrakennushankkeissaan vuoden 2022 alusta lähtien. Laskelmia on kertynyt tähän mennessä yli 40 kohteesta. Hiilijalanjälkilaskelmia on käytetty rakennushankkeiden vähähiilisyyden ohjauksessa hankesuunnitteluvaiheesta lähtien ja päivitetty suunnittelun edetessä. Menetelmän on todettu toimivan hyvin ja ohjaavaan järkeviin sekä vähähiilisyyttä tukeviin ratkaisuihin ilman, että elinkaarikestävyydestä tai laadusta olisi jouduttu tinkimään. Ilmastoasetuksen mukainen laskentamenetelmä on alalla jo niin laajasti käytössä, että se olisi mielestämme hyväksyttävissä nykyisessä muodossaan.

Kaupunki näkee erittäin kriittisenä, että asetukset ilmastoselvityksestä ja materiaaliselosteesta hyväksytään mahdollisimman pian, jotta markkinaan vaikuttava raja-arvokeskustelu voidaan avata ja raja-arvon määrittäminen tehdä laadukkaasti mahdollisimman laajaan laskentadataan ja siitä tehtyihin huomioihin perustuen. Tälle työlle jää nyt hyvin vähän aikaa. Kannamme myös erityisesti huolta siitä, että raja-arvot astuvat voimaan 1.1.2025 alkaen, ja hankkeita, joissa rakennuslupa tullaan hakemaan tuon ajankohdan jälkeen, suunnitellaan jo nyt ilman tietoa tulevasta raja-arvosta tai varmuutta laskentamenetelmästä ylipäänsä.

Raja-arvoissa huomioitavat erilaisten teknisten ominaisuuksien vaikutukset on sinänsä kannatettava asia. Tämä voi kuitenkin johtaa hankalaan ja vaikeasti tulkitettavaan menettelyyn. Näemme, että kaikki raja-arvoihin tehtävät poikkeamat lisäävät merkittävästi rakennusvalvonnan työtä ja siten hallinnollista taakkaa. Tavoitteena tulisi siten olla mahdollisimman selkeä ja yksiselitteinen ohjausmenetelmä.

On hyvä, että ilmastoselvityksen päivittäminen on nostettu lain tasolle ja sitä voidaan asetuksessa tarkentaa. Näemme, että laskelman päivittäminen rakennuksen vastaanoton yhteydessä on ohjauksen uskottavuuden näkökulmasta oleellista. Päivitettyssä laskelmassa osoitetaan, että raja-arvo edelleen alittuu, vaikka muutoksia rakennusluvan hakemisen jälkeen olisi tehty. Sama menettely on ollut käytössä energiaselvityksen osalta jo vuosia ilman ongelmia. Mikäli rakennuslupavaiheen laskelma on tehty päästötietokannan geneerisiä arvoja käyttäen, ei yksittäisen tuotteen vaihtuminen toiseen rakentamisen aikana vaikuta hiilijalanjälkeen lainkaan. Oleellista on osoittaa, että raja-arvo edelleen alitetaan, vaikka esimerkiksi materiaaleja olisi vaihdettu kokonaan toisiin tai rakennuksen energiantarve olisi muuttunut tehtyjen muutosten vuoksi.



Kokemuksemme mukaan myös laajamittaisesti korjattavien rakennusten ilmastovaikutukset ovat usein merkittävät. Hyvän energiatehokkuuden lisäksi ohjausta tulisi niissäkin kohdistaa materiaaleihin sitoutuneisiin päästöihin. Raja-arvon asettaminen korjaushankkeille on haastavaa ja olemme samaa mieltä, ettei siihen tule ryhtyä. Olisi kuitenkin tärkeää kehittää yhteiset laskentasäännöt myös korjaushankkeiden hiilijalanjälkilaskennalle, vaikka ne eivät raja-arvo-ohjauksen piiriin kuuluisikaan. Laskelmia peruskorjauksillekin kuitenkin tehdään ja käytetään päätöksenteon tukena esimerkiksi, kun verrataan korjaamista ja purkamista. Nykyinen menetelmä ei mielestämme suoraan sovellu laajoissa peruskorjauksissa käytettäväksi, koska menetelmästä puuttuu esimerkiksi niihin soveltuvat taulukkoarvot.

Säännöskohtaisten perustelujen perusteella näyttäisi siltä, että hiilikädenjäljestä jäisi pois moduulit D2. Hyödyntäminen energiana ja D6. Isututettavat puut. Pidämme tätä kannatettavana muutoksena. Kokemuksemme perusteella emme näe, että hiilikädenjäljellä saavutettaisiin merkittävää vähähiilisuuden ohjausvaikutusta, joten kädenjäljen laskenta on hyvä pitää mahdollisimman kevyenä ja helposti ymmärrettävänä.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Luonnoksen mukaan materiaaliseloste laaditaan rakennuksen pääpiirustusten perusteella, mikä rajaa osan rakennuksen rakennustuotteista ilmastonselvityksen ja sitä kautta hiilijalanjäljen laskennan ulkopuolelle. Materiaaliselosteen tulisi kattaa rakennuksen rakennustuotteet kattavammin, jotta ilmastotavoitteisiin päästään.

Rakennuttajan näkökulmasta materiaaliselosteen laadintaa tai sen päivittämistä ei pidetä merkittävänä lisätyönä eikä siitä ole syytä muodostaa ongelmaa, joka hidastaisi asetusten hyväksymistä ja käyttööntotoa. Materiaaliseloste syntyy automaattisesti osana hiilijalanjälkilaskentaa ja toimii lain muutosten perusteluissa esitettyjen asioiden lisäksi myös hiilijalanjälkilaskennan tulosten oikeellisuuden arvioinnissa kuvaten laskennassa huomioidut materiaalit ja niiden määrät. Muutokset ovat kannatettavia.

42 § Rakentamislupa

Luonnoksen mukaan tapahtumien järjestämiseen liittyvät tilapäiset tapahtumarakenteet vapautetaan rakentamisluvan hakemisesta. Yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tilapäisyydellä tarkoitettaisiin pisimmillään joidenkin viikkojen ajanjaksoa.

Helsingin voimassa olevan rakennusjärjestyksessä on jo vapautettu tapahtumarakenteet luvan hakemisesta, kun tapahtuma kestää korkeintaan kaksi kuukautta. Kun jotkut tapahtumat voivat kestää kuukausia,



hallituksen esityksen perusteluissa esitetty aikajakso on liian lyhyt ja tätä tulisi pidentää.

43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Luonnoksen mukaan rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden toteuttamisen helpottaminen on tärkeää, mutta Helsingin olosuhteissa puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittamisluvan myöntäminen ilman, että sitä on huomioitu kaavoituksessa, voi osoittautua erittäin haastavaksi.

43 b § Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Luonnoksessa esitetään määräaikaisen kokeilulain vakinaistamista. Rakennusvalvonta on myöntänyt määräaikaisen kokeilulain nojalla uudisrakennuslupia ennen tonttijaon laatimista seuraavasti: 7 kappaletta vuonna 2018, 6 kappaletta vuonna 2019, 9 kappaletta vuonna 2020, 4 kappaletta vuonna 2021, 1 kappale vuonna 2022 ja 0 kappaletta vuonna 2023. Kaupunkimittausspalveluissa tonttijaon laatiminen kesti 12 päivää vuonna 2023.

Näin ollen rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista on ollut hyvin vähäistä ja rakennuslupapäätöksen tekeminen ennen tonttijaon laatimista ei juurikaan jouduta rakennuslupien myöntämistä.

Uudistus mahdollistaa jouston rakennushankkeiden etenemiselle. On kuitenkin tärkeää, että samanaikaisesti huolehditaan kiinteistöjärjestelmän selkeydestä ja kiinteistörekisterin luotettavuudesta. Mikäli säännös tulee voimaan, tulee rakentamisluvan yhteydessä huolehtia, että kiinteistö on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin ennen rakentamisluvasta pidettävää käyttöönottokatselmusta.

Pykälässä mainitaan kahdessa kohdassa rakennuslupa, kun kyse on rakentamisluvasta.

56 § Purkamisluvan edellytykset

Eduskunnan hyväksymässä rakentamislaisissa toimivalta rakennuksen purkamisluvan myöntämiseen on osoitettu kunnalle, joka hallintosäännössä päättäisi, mikä kunnan toimitilien tai viranhaltija purkamisluvan myöntää. Luonnoksen mukaan toimivalta purkamisluvan myöntämiseen osoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle, kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa osoitettu.



13.02.2024

Muutos on toimivaltasuhteiden selkeyden kannalta perusteltu ja kannatettava. Luonnos selkeyttää jonkin verran purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä, mutta jättää kuitenkin edelleen tulkinnanvaraa. Eduskunnan hyväksymässä rakentamislainsäädännön rakennusten purkamista on helpotettu maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna ja luonnoksessa purkamista helpotetaan vielä huomattavasti lisää. Luonnoksesta ei ilmene, mikä vaikutus purkamisen helpottamisella on ilmastotavoitteisiin.

Olisi perusteltua, että lakimuutoksella annettaisiin kunnille rakennuskiellon ja asemakaavasuojelun lisäksi muitakin työkaluja rakennusten purkamisen hallintaan. Yksi työkalu olisi laskea rakennuspaikalta purettavan rakennuksen hiilijalanjälki, ainakin osaksi, uuden rakennuksen hiilijalanjälkeen mukaan.

Eduskunnan hyväksymän rakentamislain mukaan eräissä purkamishankkeissa purkamisluvan myöntämisen kannalta on merkitystä sillä, että purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen. Luonnoksen mukaan sana merkittävä poistetaan säännöksestä, jolloin epäselväksi jää, mikä määrä purkamisluvan myöntämiseen vaaditaan. Hallituksen esityksen perusteluissa pitäisi tätä tarkentaa, muutoin voi käydä niin, että luvanhakija katsoo muutaman oven tai/ja ikkunan irrottamisen riittävän.

Purkamisesta ja uudisrakentamisesta aiheutuu merkittäviä ilmastovaiikutuksia lyhyellä aikavälillä. Tämän lisäksi uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja. Suomen hiilineutraaliuus- ja kiertotaloustavoitteiden kannalta ensisijaisena tavoitteena tulisi olla olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja hyödyntäminen. Mikäli kuitenkin rakennus halutaan purkaa, tulisi sille esittää riittävät perustelut. Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä tulisi olla, että purkuhankkeeseen ryhtyvä osoittaa luotettavalla tavalla, ettei rakennukselle löydy käyttötarkoitusta tai että rakennuksen korjaaminen ei ole kustannustehokasta.

Luonnoksen mukaan kunnanvaltuusto voisi jatkossa myöntää luvan asemakaavalla suojellun kunnan omistaman rakennuksen purkamiseen, mikäli säännöksessä mainitut ehdot täyttyvät. Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki ja eduskunnan hyväksymä rakentamislaki mahdollistaa jo nyt, että hallintosäännössä määrätty kunnan toimielin tai viranhaltija voi myöntää poikkeamispäätöksen asemakaavan suojelumääräyksestä. Poikkeamispäätöksen nojalla rakennusvalvonta myöntää rakennuksen purkamisluvan.

Se, että kunnanvaltuusto tulisi toimimaan näissä asioissa lupaviranomaisena on kokonaan uusi avaus. Ilmeisesti kaupunginvaltuuston lupapäätöksen on tarkoitus kattaa kummatkin lupatyypit: Poikkeamispä-



tös asemakaavan suojelumääräyksestä ja rakennuksen purkamislupapäätös. Tämä olisi kokonaan uusi lupatyyppejä.

Edellä mainittu kaupunginvaltuuston toimivaltaa koskeva säännös olisi perusteltua olla edellä mainitusta syystä kokonaan oma pykälänsä, eikä purkamislupapykälän momentti. Luonnos asettaa kunnan omistamat rakennukset erilaiseen asemaan suhteessa yksityisten ja valtion omistamien rakennusten suhteen.

61 § Rakentamislupahakemus

Ensimmäisen momentin mukaan rakentamislupaa on haettava kunnalta. Tarkoituksena on, että kunta hallintosäännössä päättää, mikä elin tai viranhaltija tekee rakentamislupapäätöksen.

Selkeintä olisi osoittaa rakentamislupatoimivalta suoraan rakennusvalvontaviranomaiselle. Perusteluna sille, minkä vuoksi toimivalta osoitetaan kunnalle, on ilmeisesti se, että mikäli luvanhakija niin haluaa, rakentamislupa voidaan jakaa kahteen erilliseen lupaan: Sijoittamislupa ja toteuttamislupa. Tällöin joku muu kunnan toimielin kuin rakennusvalvonta voisi päättää sijoittamislupasta. Näitä tapauksia olisi ehkä yhdestä viiteen tapaukseen vuodessa. On kuitenkin todennäköistä, että rakentajat haluavat lupansa yhtenä lupana, eivätkä kahtena eri lupana.

Luonnoksen mukaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä pääpiirustukset, pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa sekä selvitys rakennuspaikan hallinnasta. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää muita selvityksiä ja täydennyksiä vain perustellusta syystä.

Jos kunta osoittaa rakentamislupatoimivallan jollekin muulle viranomaiselle, tulee sillä olla toimivalta vaatia edellä mainittuja liitteitä.

Luonnoksen tarkoitus on vähentää asiakirjoja, joita rakentamislupahakemuksen mukaan tarvitsee liittää. Tämä tavoite siirtää rakennusvalvonnan painopistettä etukäteisestä lupahakemuksen käsittelyvaiheen valvonnasta jälkikäteiseen rakentamisvaiheen aikaiseen ja loppukatselmuksen pitämisen jälkeiseen valvontaan.

Kun lupahakemuksen valmistelua helpotetaan ja nopeutetaan tällä tavalla, on todennäköistä, että rakennushankkeen suunnittelun taso laskee ja sitä myötä rakentamisen virheet lisääntyvät. Rakennusvirheiden korjaaminen jälkikäteen on aina kalliimpaa, työläämpää ja aikaa vievämpää.

Luonnos voi johtaa siihen, että jossakin kunnassa vaaditaan jotakin liitettä ja toisessa kunnassa ei vaadita. Asiakkaan näkökulmasta tätä ei



voida pitää hyvänä. Säännöksen jatkovalmistelussa tulee määritellä rakennuslupahakemuksen pakolliset liitteet; niiden vähimmäisisältö ja esitystapa, jotta lupahakemuksen jättämiseen tarvittavat perustelulliset tiedot ja käsittelyajan alku ovat selkeitä asiakkaalle.

62 § Sijoittamislupahakemus

Säännökseen tehdään tekninen tarkistus, johon ei ole huomautettavaa.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Luonnoksessa esitetään, että rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa. Mikäli hakemuksesta puuttuu liite, jonka vaatimiselle rakennusvalvonnalla on perustelut, määräaika ei kulu, kunnes liite on toimitettu.

Tämä säännös on tarkoitus saattaa voimaan samaan aikaan, kun rakentamislaki kaikkine uusine säännöksineen tulee voimaan. Mikäli 61 §:n nojalla rakentamislupapäätöstoimivalta on kunnalla eikä rakennusvalvontaviranomaisella, velvoite ratkaista rakentamislupahakemus kolmessa kuukaudessa on kohdistettava kuntaan eikä rakennusvalvontaviranomaiseen.

Kokonaan uuden lain soveltamisessa tulee alkuvaiheessa olemaan haasteita myös rakentamisluvan hakijoilla. Mikäli samanaikaisesti edellytetään nopeaa rakentamislupapäätösten tekemistä, saattaa tämä johtaa siihen, että rakentamislupahakemuksia joudutaan hylkäämään tai näihin rakentamislupiin joudutaan liittämään nykyistä enemmän lupamääräyksiä. Jos näin käy, saattaa tästä aiheutua luvanhakijalle ylimääräisiä kustannuksia ja viivettä rakentamisen aloittamisen suhteen.

Edellä mainittu saattaa myös johtaa siihen, että kun resurssit joudutaan tämän säännöksen vuoksi keskittämään rakentamislain mukaisten hakemusten käsittelyyn, maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana jätetyt rakennuslupahakemukset jäävät vähemmälle huomiolle. Aikaisempien kokemusten valossa on myös odotettavissa, että vuoden 2024 lopussa pannaan vireille suurehko määrä rakennuslupahakemuksia.

Mikäli tätä kolmen kuukauden määräaikaa pidetään tarpeellisena, olisi edellä mainituista syistä perusteltua siirtää tämän säännöksen voimaan tuloa vuodella. Sähköiseen asiointijärjestelmään pitää rakentaa käsitteilyaikalaskuri, joka laskee automaattisesti käsittelijän ja asiakkaan toi-



minnan viipeitä. Sähköiset palvelut ovat olleet asiakasnäkökulmasta joustavia: hakemusta on voinut koota hankkeen tahdissa rakennusvalvonnan käsittelyyn.

Luonnoksen mukaan lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä kunta on velvollinen hakemuksesta palauttamaan osan tai koko maksun. Mikäli viivästyminen johtuu hakijasta, maksua ei tarvitse palauttaa.

On mahdotonta arvioida, kuinka monesta rakentamislupamaksupäätöksestä tullaan hakemaan palautusta ja kuinka monessa tapauksessa on perusteita maksun palauttamiseen. Joka tapauksessa tämä tulee aiheuttamaan työtä ja kustannuksia, kun näitä päätöksiä tehdään ensin viranhaltijatasolla, sitten kaupunkiympäristölautakunnassa ja mahdollisesti vielä hallinto-oikeudessa. Kunnalle ja valtiolle aiheutuvat käsittelykustannukset saattavat olla suuremmat kuin itse maksu.

Maksun palautusasiat ratkaistaan viime kädessä hallintotuomioistuimissa ja vahingonkorvausasiat yleisissä tuomioistuimissa. Asia saattaa olla siten vireillä kahdessa eri tuomioistuimessa samanaikaisesti.

69 § Erityissuunnitelman toimittaminen

Pykälä muutettaisiin vastaamaan pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:ää. Rakentamislain lähtökohtana oli, että rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia erityissuunnitelmia. Luonnoksen mukaan perustellusta syystä voidaan vaatia.

Tämä muutos on perusteltu. Erityissuunnitelmat, kuten rakennuksen rakennesuunnitelmat, ovat erittäin tärkeä osa rakentamista.

82 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat, 83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset, 86 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Näihin teknisiin muutoksiin ei ole huomautettavaa.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Luonnoksen mukaan pykälään lisätään uusi momentti, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimuksen täyttymisen rakennushankkeessa.

Tämä muutos selkeyttää rakennusvalvonnan tehtäviä suhteessa päävastuulliseen toteuttajaan. Päävastuullisen toteuttajan asema suhteessa pääsuunnittelijaan ja vastaavaan työnjohtajaan on edelleen epäselvä.



Lakiluonnoksen mukaan päävastuullinen toteuttaja vastaa suorituksesta aliurakoitsijoiden osalta, kuitenkin rinnakkaistekstin mukaan päävastuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta.

Valitusoikeudet eräistä lupapäätöksistä 179 §, 181 §, 182 §, 183 §

Eduskunnan hyväksymä rakentamislaki laajensi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeutta ja antoi eräissä tapauksissa valitusoikeuden museoviranomaisille ja eräille rekisteröidyille yhteisöille. Luonnoksen mukaan viranomaisten valitusoikeutta rajataan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin ja yhteisöjen valitusoikeus poistetaan kokonaan.

Valitusoikeuden rajaamista hallituksen esityksessä esitetyllä tavalla voidaan pitää perusteltuna, mikäli tavoitteeksi asetetaan rakennushankkeiden nopea toteuttaminen, eikä muita tekijöitä huomioida.

Huomioita rakentamislain kokonaisuudesta

Helsingin kaupunki haluaa nostaa esille pyydettyjen pykäläkohtien lisäksi erityisesti poikkeamislupaan (57 §) liittyvät huolet. Lisäksi pykälä 43 on korjausesityksen ulkopuolella, mutta olisi tärkeää huomioida, että uusi kaksivaiheinen lupakäsittely avaa mahdollisuuden kahteen valitusprosessiin.

57 § Poikkeamislupa

Hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta puuttuu 57 §:n poikkeamislupaa käsittelevän lisäyksen muutos. Seuraava rakentamislain 57 §:n 3 momenttiin tullut lisäys tulee poistaa:

"Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asema-kaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä."

Helsingin kaupunki pitää em. rakentamislain 57 §:n 3 momentin muutosta haitallisena, harkitsemattomana ja ei-toivottavana useilla jäljempänä mainituilla perusteilla, ja katsoo, että 57 §:n 3 momenttia on välttämätöntä muuttaa merkittävien haitallisten alueidenkäyttöön kohdistuvien vaikutusten estämiseksi poistamalla eduskunnan ympäristövaliokunnan lisäämä säännös.



Hyväksytty lakimuutos vesittää mahdollisuuden kaupungin pitkän aikavälin kehittämiseen ja toteuttamiseen yleinen etu huomioon ottaen. Lisäksi lakimuutos murentaa alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Asemaakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon ylemmän asteinen kaava sekä arvioida kaavamuutoksen vaikutukset ja selvittää kaavan merkittävät vaikutukset ympäristöön, mutta nyt hyväksytyllä muutoksella poikkeamispykälään alueiden käyttöön vaikuttavan muutoksen voisi tehdä huomioimatta edellä mainittuja vaatimuksia. Vastoin poikkeamissäännöksen tarkoitusta, jona voidaan pitää sitä, että vain poikkeustapauksissa olisi mahdollista myöntää lupa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta, on 57 §:ään kirjatun lisäyksen perusteella jatkossa pääsääntöisesti mahdollista muuttaa asemakaavan mukaisia teollisuus-, liike- ja toimirakennuksia tai kivijalkaliikeitä asumiskäyttöön.

Alueidenkäyttölaki edellyttää terveellisen, viihtyisän ja turvallisen ympäristön takaamista kaavoituksessa (54 §). MRL:n 9 § edellyttää, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavoituksessa vaikutusten arvioinnit tehdään huolella ja asuminen pyritään sijoittamaan paikkaan, jossa on mahdollisimman vähän ympäristöhäiriöitä, ja lisäksi niitä torjutaan kaavamääräyksin. Kaavoituksen yhteydessä huomioidaan mm. liikenteen vaikutukset alueen ilmanlaatuun ja melutilanteeseen, teollisen toiminnan ympäristöhäiriöt sekä maaperän ja rakennuksen rakenteiden pilaantuneisuus ja kunnostustarve. Asumista ei voi ympäristöhäiriöiden takia sallia millä tahansa alueella. Asiassa ei ole kyse pelkästään asumista haittaavista ympäristöhäiriöistä, vaan myös yritys- ja elinkeinovaikutuksista, yritysverkostojen ylläpitämisestä ja riittävän toimitilatarjonnan takaamisesta saavutettavilla sijainneilla. Käyttöasteet esimerkiksi Helsingin keskustassa ovat viime aikojen lehtiarikkeleista huolimatta korkeita.

57 §:n muutoksen myötä rakennuksen tai sen osan muuttaminen asuinkäyttöön olisi mahdollista ilman edellä mainittuja asemakaavoituksessa vaadittavia selvityksiä. Pykälässä todetaan suoraan, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai muulle alueen järjestämiselle ja sitä ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. MRL:n 171 §:n poikkeamissäännöstä koskevan hallituksen esityksen perusteissa on todettu merkittävänä rakentamisen tarkoittavan ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esim. kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella (HE 101/1998 vp s. 116). Oikeuskäytännössäkin (KHO 20.12.2017/6654) on katsottu, että asuinkäytön mahdollisuus teollisuus- ja varastorakennusten



korttelialueeksi (T) osoitetulla alueella tulee arvioida asemakaavan muuttamisesta säädettyssä järjestyksessä. Tällöin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen voidaan arvioida koko alueen kattavasti tarkempien selvitysten pohjalta

57 §:n muutoksen myötä ei pystytä varmistamaan, että yksittäinen tontti soveltuu ominaisuuksiensa puolesta asuinkäyttöön. Toimitilakiinteistöjen muuttaminen asumiskäyttöön edellyttää aina yksittäistä tonttia laajempaa maankäytöllistä harkintaa mm. riittävien julkisten palveluiden kuten päiväkotien ja koulujen suunnitelmallisen toteutumisen varmistamiseksi. Toimitilakiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön nostanee pääsääntöisesti kiinteistön arvoa merkittävästi, mikä houkuttelisi todennäköisesti kiinteistöjen omistajia tällaisiin muutoksiin, vaikka toimitilakiinteistössä ei olisikaan tavanomaisesta poikkeavaa vajaakäyttöä. Käyttötarkoituksen muutoksen helpottamisella voisi olla pitkällä aikavälillä merkittäviä elinkeinopoliittisia ja kaupunkirakenteen yksipuolistumiseen johtavia vaikutuksia. Kunnalla tulee säilyä edellytykset tällaisen kehityksen ehkäisemiseksi. Ehdotettu muutos heikentäisi olennaisesti kunnan edellytyksiä suunnitelmalliseen ja pitkäjänteiseen elinkeinopoliikkaan sekä toiminnallisesti monipuolisen kaupunkirakenteen varmistamiseen. Muutos kiihdyttäisi esimerkiksi segregatiota kaupungeissa. Lähiöiden palvelut ja elinvoimaisuus kuihtuvat, jos liiketilat ja työpaikat muuttuisivat hallitsemattomasti asumiseen.

Vaikka ilmastonmuutoksen torjuminen ja vähähiilisyys ovat erittäin tärkeitä lähtökohtia maankäytössä ja maankäytön suunnittelussa, kaupunki näkee, että nyt rakentamislakiin kirjatulla lisäyksellä poikkeamispykälään on puututtu merkittävästi kaupungin mahdollisuuteen ottaa huomioon kaupunkirakentamisessa myös muita merkittäviä huomioitava seikkoja, kuten kaupunginosien tasapuolinen kehitys, segregatiion ehkäisy, kaupungin elinkeinopoliittiset tavoitteet, palveluverkon suunnittelu sekä kaupungin elävyys ja viihtyisyys. Vähähiilisyyden tavoittelussa kaupunki kehittää jatkuvasti useita keinoja, kuten hiilijalanjäljen määrittelyä kaavoituksen tukena ja kiertotalouteen pohjaavia kaavamääräyksiä ja ohjeita. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei ole ainoa keino säilyttää vanha rakennus, vaan se voidaan myös korjata samaan käyttötarkoitukseen ja silti tiivistää aluetta.

Ongelmat maankäyttökorvauksiin liittyen

57 §:n muutos johtaisi siihen, että kunnalla ei olisi mahdollisuutta velvoittaa maanomistajaa osallistumaan yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin (maankäyttömaksu/-korvaus) niissä tapauksissa, joissa käyttötarkoituksen muutos poikkeamispäätöksellä aiheuttaisi maanomistajalle merkittävää hyötyä, kiinteistön arvonnousua.



Maankäyttömaksua ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n nojalla mahdollista periä kuin asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Maankäyttökorvauksella on tarkoitettu kattaa kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia, kuten katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannuksia. Lisäksi niillä on katsottu voitavan kattaa kunnalle kaava-alueen maaperän kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä melun- torjunnasta aiheutuvat kustannukset.

Toimitilarakennusten muuttuessa asumiseen alueen yleisten palvelujen kuten koulujen ja päiväkotien tarve nimenomaisesti lisääntyy, koska todennäköistä on, että kyseisiä palveluita ei alueella ole ja lisäksi ympäristön saattaminen asumiseen soveltuvaksi edellyttää yleisten alueiden parantamista kuten puistojen ja katujen rakentamista.

Muutos asettaisi kiinteistöjen omistajat epätasa-arvoiseen asemaan. Iso osa toimitilakiinteistöjen omistajista voisi saada käyttötarkoituksen muutoksen ilman asemakaavaprosessia, jolloin nämä vapautuisivat myös maankäyttökorvauksen suorittamiseen liittyvistä velvoitteista. Ne kiinteistönomistajat, joiden kiinteistöjen konversio, eli käyttötarkoituksen muutos, sen sijaan edellyttäisi asemakaavoitusta (esim. tilanteessa, jossa tonttiin joudutaan liittämään vähäinen määrä toiseen käyttötarkoitukseen kaavoitettua aluetta), joutuisivat maankäyttökorvauksen maksamaan. Kaupungeilla on myös hyvin vähän mahdollisuuksia vaikuttaa yksityisomisteisen kiinteistön konversion kautta syntyvien asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Tällä voi olla monilla alueilla merkittäviä negatiivisia vaikutuksia alueiden segregaatiokehitykseen esimerkiksi vuokra-asuntovaltaisilla alueilla.

Säännösmuutoksen perustelut ovat riittämättömät ja muutos rapauttaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän kokonaisuutta

Mikäli 57 §:n 3 momentin muutos tulisi voimaan, sillä olisi merkittäviä maankäytön suunnittelujärjestelmää rapauttavia vaikutuksia käyttötarkoituksen muutoksia koskevien poikkeamisasioiden päätöksenteon osalta. Poikkeaminen menettelynä liittyy kiinteästi alueidenkäytön suunnitteluun ja kaavoitukseen, joita tulevaisuudessa tullaan sääntelemään alueidenkäyttölailla. Poikkeamisen sääntely osana rakentamislakia ei ole tarkoituksenmukaista, ja se tulisi siirtää tulevassa alueidenkäyttölain muutoksessa osaksi alueidenkäyttölakia. Kaupunki katsoo kuitenkin, että kyseessä oleva YmV:n muutos 57 §:n 3 momentin osalta tulisi poistaa pikaisesti, ennen rakentamislain voimaantuloa ja ennen alueidenkäyttölain uudistusta, sillä alueidenkäyttölain kokonaisuudistus oletettavasti kestää useita vuosia, eikä poikkeamissäännöksen muuttaminen voi odottaa siihen asti.



57 §:n 3 momentin muutetun säännöksen vaikutusten arviointia ja yksityiskohtaisia perusteluita ei ole laadittu tavanomaiseen tapaan kuten hallituksen esityksissä tehdään, koska kyseessä on eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnössään tekemä muutosehdotus. Ympäristövaliokunnalla ei ymmärrettävästi ole ollut mahdollisuuksia laatia asiassa tarkkuudeltaan ja laajuudeltaan hallituksen esityksen laatutasoa vastaavia perusteluita, eikä ympäristöministeriön hallitusneuvos Kirsi Martinkaupin 10.11.2022 asiantuntijalausunnossa valiokunnalle (Ympäristöministeriön vastine ympäristövaliokunnalle rakentamislain kuulemiseen, s. 26-27,

<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-60212.pdf>), josta tekstin kirjoitusasu on oletettavasti kopioitu, myöskään ole arvioitu muutosehdotuksen vaikutuksia. Muutoksen perustelut ko. asiantuntijalausunnossa antavat sellaisen vaikutelman, että käyttötarkoituksen muutokselle ei pitäisi asettaa mitään esteitä. Asiantuntijalausunnossa todetaan, että "Raklin ehdotus ei sellaisenaan riitä, sillä on mahdollista, että lupaa ei myönnettäisi, koska sen katsottaisiin aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle tai se tulkittaisiin merkittäväksi rakentamiseksi. Siksi myös näistä seikoista olisi mainittava 3 momentissa. Erityinen syy olisi puolestaan rajattava kiertoalouden ja vähähiilisyiden tukemiseen, sillä pelkkä muutos ei voisi sellaisenaan olla erityinen syy." Tämän muutosehdotuksen kohdalla lainsäätäjän perusteluita tarvittaisiin erityisesti selkiyttämään sitä, miten muutoksen on tarkoitus vaikuttaa poikkeamisasioihin perinteisesti kuuluvaan tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Koska liityntää ja vaikutuksia tarkoituksenmukaisuusharkintaan ei ole YmV:n mietinnössä taikka edellä mainitussa asiantuntijalausunnossa lainkaan mainittu, asiaan liittyvät epäselvyydet jäävät viime kädessä hallintotuomioistuinten ratkaistavaksi. Ennen hallintotuomioistuimen ennakkoratkaisua lain soveltajan on mahdotonta tietää tarkasti, kuinka uutta sääntelyä tulisi soveltaa esimerkiksi tapauksessa, jossa käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ei olisi jostain syystä sopivaa tai toivottavaa. Muutosehdotus ei palvele sitä tarkoitusta, jota ympäristövaliokunta lienee tavoitellut, vaan se on omiaan lisäämään lain soveltamisen epävarmuutta ja tästä johtuen myös valitusten määrää hallintotuomioistuimissa.

MRL:n ja sitä edeltäneen rakennuslain aikana muotoutuneeseen poikkeamisasioiden oikeuskäytäntöön ja vakiintuneisiin tulkintoihin nähden 57 §:n muutos edustaa aiemman sääntelyn logiikasta poikkeavaa ajattelutapaa. Pidämme harkitsemattomana sellaista kehityssuuntaa, jossa oikeusharkintaisia, luonteeltaan joustavia poikkeamisen edellytyksiä ryhdytään kaventamaan rajaamalla pois tiettyjä erityistilanteita tarkoitushakuisesti ja epäselvin motiivein, selvittämättä siitä aiheutuvia vaikutuksia säännöskokonaisuudelle taikka tapauskohtaisille tulkintatilanteille.



Vaikka tuulivoimaa koskevan 3 momentin ensimmäisen virkkeen (MRL:n 171 §:n 3 momentti) voidaan katsoa noudattavan vastaavanlaista poikkeussäännöksen rakennetta, sillä ei ole yhtä laajaa vaikuttavuutta kuin kyseessä olevalla muutoksella. Tuulivoimaa koskeva poikkeussäännös koskee ainoastaan merkittävän rakentamisen käsitteen rajaamista pois jo rakennetuilla teollisuus- ja satama-alueilla tapahtuvassa tuulivoimalan rakentamisessa. Se on siten varsin tarkkarajainen ja perusteltu säännös, eikä vaikuta toisen huomattavan laajan ja joustavan poikkeamisen edellytyksen, eli kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle aiheutuvan haitan, tulkintaan. Jos tuulivoimarakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, poikkeamista ei saisi myöntää. 57 §:n uudessa YmV:n lisäyksessä kuitenkin käyttötarkoituksen muutosta asumiseen ei samalla tavalla estettäisi, jos se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi on huomioitava, että tuulivoiman rakentaminen teollisuus- tai satama-alueelle ei edellytä samanlaista herkkyttä, jota asumiseen käyttötarkoituksena liittyy.

Tarkoituksenmukaisuusharkinnan merkitys on jatkossa epäselvä

57 §:n muutoksen vaikutukset poikkeamisten yhteydessä kaupungilla olevaan tarkoituksenmukaisuusharkintaan jäävät epäselväksi. Ei ole selvää, onko ehdotetun muutoksen ajateltu rajoittavan tätä harkintaa niin, ettei mm. kaavoituksellisille seikoille tai rakentamisen vaikutusten merkittävyydelle voitaisi jatkossa antaa lainkaan painoarvoa, kun niitä ei enää oikeusharkintaisina edellytyksinä oteta huomioon, mikäli kyseessä on rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.

57 §:n 3 momentin muutos, josta yksityiskohtaiset perustelut ja vaikutusten arvioinnit puuttuvat, lienee tulkittavissa niin, että kunnan harkintavaltaa on merkittävästi rajoitettu tai se on jopa kokonaan poistettu. Kyseiseen 57 §:n sanamuotoon on edelleen jätetty sana ”voi”. Säännöksen mukaan kunta voi myöntää luvan poiketa, eli kunnilla säilyy periaatteessa mahdollisuus tarkoituksenmukaisuusharkintaan poikkeamisasioissa. Tästä johtuen muutoksen ei katsota suoraan pakottavan kuntaa hyväksymään käyttötarkoituksen muutosta koskevaa poikkeamishakemusta.

Kuitenkin oikeuskirjallisuudessa tarkoituksenmukaisuusharkintaa on poikkeamisen kohdalla nykyään pidetty ikään kuin jäänteenä sääntelyn tarkennuttua, ja pääsääntöisesti poikkeamispäätökset ratkaistaan oikeusharkintaa käyttäen. Helsingissäkin kielteiset poikkeamispäätökset on pääsääntöisesti ratkaistu oikeusharkinnan perusteella, usein perus-



tuen juuri siihen, että poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Jos ko. muutos tulisi voimaan, se oletettavasti lisäisi sellaisia poikkeamishakemuksia, joissa haettu käyttötarkoituksen muutos asumiseen tosiasiallisesti aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, mutta kielteistä päätöstä ei enää voitaisi perustaa tähän poikkeamisen edellytykseen. Tällaisten poikkeamisten kohdalla kunnille syntyisi painetta palata vanhanaikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Jos kielteiset päätökset perusteltaisiin vain kunnan tarkoituksenmukaisuusharkinnalla, olisi tutkittava tarkasti, onko päätös yleisten hallinto-oikeudellisten periaatteiden (mm. yhdenvertaisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaate) mukainen. Tämä merkitsisi suunnanmuutosta nykyiseen oikeusharkintaa painottavaan lainsoveltamiskäytäntöön, eikä sitä voitane pitää lainsäädännön kehityksen näkökulmasta toivottavana. Tarkoituksenmukaisuusharkinnan yleistymisen edellyttäisi kunnilta lisää resursseja ja juridista osaamista lain soveltajana poikkeamispäätösten valmistelussa ja lisäisi riskiä siitä, että kielteinen poikkeamispäätös kumottaisiin muutoksenhaussa sen johdosta, ettei tulkinnanvaraista ja epä johdonmukaista sääntelyä ole osattu kunnassa soveltaa oikein.

On hyvin epäselvää, rajoittaako 57 §:n muutos tosiasiallisesti kunnan tarkoituksenmukaisuusharkintaa tai poistaako muutos sen käytännössä kokonaan. On myös epäselvää, johtaisiko se siihen, että 2 momentin 1 kohtaan (aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle) liittyviin seikkoihin ei voisi vedota tarkoituksenmukaisuusharkinnassa. Yksittäisessä käyttötarkoituksen muutosta koskevassa poikkeamisasiassa saattaisi käydä niin, että tarkoituksenmukaisuusperusteella hylätty poikkeaminen olisikin tarkoitussidonnaisuusperiaatteen vastainen, ainakin jos päätöksen perustelut keskittyvät ainoastaan 2 momentin 1 kohtaan. Tarkoitussidonnaisuuden periaatteella tarkoitetaan sitä, että viranomaisen on käytettävä toimivaltaansa vain siihen tarkoitukseen, johon se on määritelty tai tarkoitettu käytettäväksi, ja sen kannalta ovat keskeisessä asemassa ne normit ja niiden taustalla olevat tavoitteet, joita kussakin päätöksentekotilanteessa noudatetaan (Ekroos & Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, Edita Publishing Oy 2018, s. 844). Kun otetaan huomioon 57 §:n muutoksen sanamuoto ja tavoite tarkoitussidonnaisuuden periaatteen ohella, ei päätöstä voitaisi perustella vain yleisluontoisesti sillä, että siitä aiheutuu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kyseinen 2 momentin 1 kohta on kuitenkin joustava ja tapauskohtaiseen tulkintaan perustuva poikkeamisen edellytys, ja ne tapauskohtaiset tosiseikat, jotka osaltaan johtaisivat haitan aiheutumiseen kaavoitukselle,



tukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, voivat liittyä myös poikkeamisasian tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Jos päätöksen tarkoituksenmukaisuutta perustellaan tarkemmin tosiasioilla (esim. alueen tai rakennuksen soveltuvuudella asumiskäyttöön) ja muulla sääntelyllä (esim. valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla, tulevalla alueidenkäyttölailla tai asumisterveyttä koskevalla sääntelyllä), lienee mahdollista välttää tarkoitussidonnaisuuden periaatteen rikkominen tarkoituksenmukaisuusharkinnassa. Edellä tarkoituksenmukaisuusharkinnasta lausuttu on kuitenkin teoreettista pohdintaa, ja käytännössä voinee käydä myös niin, ettei tarkoituksenmukaisuusharkinnalle jää hallinto-oikeudelliset periaatteet huomioiden juuri merkitystä, ja kunta olisi pakotettu myöntämään haitallista kehitystä aiheuttava poikkeaminen.

Riskit muutoksen voimaantullessa

Mikäli muutos tulee voimaan vuonna 2025, se tulee aiheuttamaan merkittävää haittaa pitkäjänteiselle alueidenkäytön suunnittelulle ja edistämään sellaista kehitystä, jota MRL:lla ja muulla sääntelyllä on tähän saakka pyritty estämään. Poikkeamiset, joilla kokonaisten rakennusten käyttötarkoituksia muutetaan asumiseen, ovat vaarassa lisääntyä kertaustuvasti tietyllä alueella, sillä yhdelle rakennukselle myönnetyn poikkeamispäätöksen myötä myös muille samassa asemassa oleville lähialueen rakennuksille tulee myöntää vastaava poikkeaminen yhdenvertaisuuden vuoksi. Tämä hallitsematon kehityskulku vesittäisi kaavoituksen perimmäisen tarkoituksen, etenkin jos asemakaavan laatimiskohdalla ei olisi mitään oikeudellista merkitystä poikkeamisen myöntämiselle. Tällöin tuoreesta ja juuri hyväksytystä asemakaavasta voitaisiin poiketa, ja edellä mainitulla tavalla kunnan saattaisi olla jossain tapauksessa pakko myöntää poikkeaminen, kun kaavan toteuttamiselle aiheutuvaan haittaan ei voitaisi vedota ja tarkoituksenmukaisuusharkinnan rooli on epäselvä. Asemakaavan käyttötarkoituseräyksille ei tällöin jäisi käytännössä mitään merkitystä, kun kaikki käyttötarkoitukset olisivat kuitenkin muutettavissa asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön poikkeamisella, eikä kunnalla olisi oikeudellisesti varmaa keinoa poikkeamishakemusten hylkäämiseen.

Lisäksi liike- ja teollisuusalueiden toimintaedellytykset heikkenevät, mikäli niille alkaa ilmaantua enenevässä määrin asumista. Mahdollisilla poikkeamispäätöksillä voi olla varsin laajaakin vaikutusta yritystoiminnan sijoittumiseen. Ympäristöluvanvaraisen eli ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavan toiminnan sijoittuminen edellyttää riittäviä suojaetäisyyksiä lähimpään asutukseen. Jos teollisuus- tai työpaikka-alueelle sijoittuu asumista, voi siitä aiheutua esteitä sijoittaa alueelle jatkossa teollista toimintaa. Vaikutukset voivat ulottua myös jo olemas-



sa olevaan toimintaan, mikäli sen edellytyksiä ei riittävästi poikkeuslu-paharkinnassa turvata.

Edelleen mikä tahansa toiminta, josta voi aiheutua naapuruussuhdelain 17 §:ssä tarkoitettu kohtuuton rasitus, on ympäristöluvanvaraista. Asu-minen on kohtuuttomuutta harkittaessa huomattavasti herkempää toi-mintaa kuin esim. toimitilat.

Lisäksi tulee huomioida, että useimmiten rakennukset, joiden sanee-raaminen toimitilakäyttöön on hankalaa tai kallista, eivät ole optimaali-sia myöskään asumiskäyttöön. Rakennusten runkosyvyydet ovat suu-ria, kerrokorkeudet matalia ja asuinkäyttöön soveltuvia piha-alueita ei saada aikaan. Tällaisissa tapauksissa kunnalla pitäisi olla aina mahdol-lisuus tapauskohtaiseen harkintaan, joka toteutetaan osana kaavamuu-toksia tai huolella perusteltuja ja arvioituja poikkeamispäätöksiä. Ra-kennusten muuttaminen asuinkäyttöön alueilla, joita ei ole käyttötarkoi-tukseltaan suunniteltu asumiseen ja jotka eivät siihen ominaisuuksil-taan sovi, on omiaan heikentämään myös asumisen laatua

Muutosehdotus 57 §:n 3 momenttiin

1. Kaupunki katsoo, että edellä mainittujen haittojen estämiseksi YmV:n 57 §:n 3 momenttiin tekemä lisäys tulisi ensisijaisesti poistaa kokonai-suudessaan. 3 momentti vastaisi tällöin käytännössä täysin MRL 171 §:n 3 momenttia. Myös 3 momentin viimeinen virke erityisestä syystä tulisi poistaa tarpeettomana, sillä käyttötarkoituksen muutoksiin ei välit-tömästi liity kiertotalouteen tai vähähiilisyteen liittyviä syitä, vaan syyt ovat lähinnä taloudellisia. Kiertotalous ja vähähiilisyys saattavat näyt-täytyä hankekokonaisuuden osana välillisesti verrattaessa käyttötarkoi-tuksen muutosta rakennuksen purkamiseen, mutta tällaisessa vertai-lussa ei ole kyse puhtaasti poikkeamisesta. Jo voimassa olevan MRL:n sääntelyn puolesta kiertotalouteen tai vähähiilisyteen liittyvä syy voi-daan katsoa erityiseksi syyksi, joten asiaa ei ole tarpeen kirjata erik-seen lakiin. Erityisen syyn määrittäminen 57 §:ssä muuttaisi vakiintu-nutta erityisen syyn tulkintaa, eikä tällainen joustavaa sääntelyä yksit-täisessä asiaryhmässä kaventava kehityssuunta ole lainsäädännön yh-tenäisyyden kannalta toivottavaa.

2. Mikäli YmV:n tekemän lisäyksen poistamiseen kokonaisuudessaan ei ryhdytä, toissijaisesti 57 §:ää tulisi muuttaa niin, että 3 momentista poistetaan se, ettei rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muut-tamista asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäi-riötä aiheuttamattomaan käyttöön ”katsota 2 momentin 1 kohdan tar-koittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutta-miselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle”. Vähintäänkin tulisi li-sätä edellytys siitä, että rakennuksen ja rakennuksen sijainnin tulee so-



veltua asumiseen, ja että käyttötarkoituksen muutos ei saisi aiheuttaa haittaa lähiympäristölle, ympäröivän alueen toiminnalle ja käytölle tai naapureille. Lisäksi käyttötarkoituksen muutos ei saisi olla vastoin kunnan alueidenkäytön suunnittelun tavoitteita. Nämä muutokset palauttaisivat kunnan mahdollisuudet pitkäjänteiseen ja onnistuneeseen alueidenkäytön suunnitteluun.

Lopuksi

57 §:n lakimuutos aiheuttaa merkittävää haittaa alueiden kehittämiselle tavoiteltuun suuntaan sekä alueidenkäytön tavoitteiden toteuttamiselle. Kaupunki katsoo, että edellä mainitulla tavalla 57 §:n muutos aiheuttaa ongelmia lain soveltamistilanteissa, eikä yksittäistapauksessa olisi selvää, millä perustein poikkeamispäätös voidaan tehdä. Kaupungin näkemyksen mukaan tapauskohtaista harkintaa vaativissa poikkeamissioissa ei tulisi rajata oikeusharkintaisten poikkeamisen edellytysten sisältöä ja etenkin 2 momentin 1 kohtaa, joka on luonteeltaan joustava ja liittyy poikkeamisen tapauskohtaisen kokonaisharkinnan toteutumiseen.

Mikäli kyseinen muutos tulisi voimaan vuonna 2025, kunnat oletettavasti päätyisivät, ja olisivat jopa pakotettuja, edellä lausuttu huomioon ottaen soveltamaan lakia käytännön soveltamistilanteissa siten, että ne katsovat mahdollisuuden täysmääräiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan säilyvän, ja näin tarkoituksenmukaisuusperustein ratkaistut poikkeamiset yleistyivät. Tästä johtuen myös muutoksenhakutuomioistuimille aiheutuisi oletettavasti lisätyötä. Tämä ei arvatenkaan ole se kehityssuunta, jota lain valmistelijat taikka lainsäätäjät tavoittelevat.

Hallitusohjelman mukaan vaalikaudella varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Tämän johdosta lautakunnan näkemyksen mukaan lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta asuinhuoneistoissa tulisi selkeyden vuoksi säätää rakentamislain tasolla.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Ville Lehmoskoski: Esittelijän muutos: Korvataan kohdassa "Tiivistelmä" kappale 15 seuraavasti: "Jako rakennuksen ja rakennuspaikan välillä on tulkinnanvarainen ja vaatii selkeyttämistä. Rakennuspaikan hiilijalanjälki (sis. rakennuksen perustukset) tulee esittää osana ilmastoselvitystä, sillä perustamisesta syntyvien päästöjen osuus rakentamisen kokonaispäästöistä voi olla merkittävä. Perustuksia ei kuitenkaan tule



sisällyttää tässä vaiheessa osaksi raja-arvo-ohjauksen piirissä olevaa rakennuksen hiilijalanjälkeä. Perustusten huomioiminen raja-arvossa vaatii poikkeamismenettelyn rakennusolosuhteiltaan haastavien paikkojen tasavertaisen kohtelun takaamiseksi. Siten muutos ei vaikuttaisi rakentamisesta syntyviin kokonaispäästöihin, mutta monimutkaisuudellaan lisäksi sekä rakennusvalvonnan että rakennushankkeeseen ryhtyvän työtä. Vaikka rakennushankkeisiin ryhtyvät voivat vaikuttaa pohjarakentamisen päästöihin, on vaikuttavin päätös tehty jo rakennuspaikkaa määriteltäessä. Lisäksi näin merkittävä muutos viivyttäisi ilmastojä ja raja-arvoasetusten hyväksymistä ja käyttöönottoa. Asetuksen mahdollisimman nopea eteneminen on tärkeää sekä raja-arvotyön käynnistämisen että käynnissä olevien hankkeiden näkökulmasta. Perustusten sisällyttämistä osaksi raja-arvo-ohjausta on tarpeen arvioida myöhemmin uudelleen. Erilaisten rakennuspaikkaolosuhteiden vaikutus päästöihin tulisi arvioida esimerkiksi osana alueidenkäyttöä ohjaavaa lainsäädäntöä.”

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Lisätään lausuntoehdotuksen viimeiseksi kappaleeksi: "Hallitusohjelman mukaan vaalikaudella varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin. Tämän johdosta lautakunnan näkemyksen mukaan lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta asuinhuoneistoissa tulisi selkeyden vuoksi säätää rakentamislain tasolla."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mika Raatikainen: Lausuntoehdotuksessa kappale 15 säilytetään ennallaan eli pohjan mukaisena.

Mika Raatikaisen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Immonen, rakennusvalvontapäällikkö, puhelin: 09 310 52211
leena.immonen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 9.1.2024
- 2 Lausuntopyyntö 9.1.2024, liite, esityksen pääasiallinen sisältö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Eduskunnan hyväksymä rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 ja hallitusohjelmasta johtuen lakia ollaan muuttamassa yhteensä 17 pykälän osalta siten, että myös muutokset tulevat voimaan 1.1.2025. Eduskunnan hyväksymän lain muuttaminen ennen sen voimaantuloa ja vielä näin mittavassa määrin on poikkeuksellista.

Kun hallituksen esitys (lausunto annetaan luonnoksesta) eduskunnalle annetaan vasta syyskuussa, ja kun on mahdollista, että eduskunta tekee muutoksia esitettyihin säännöksiin, nämä säännösmuutokset tulevat voimaan ilman riittävää valmistautumisaikaa. Rakennushankkeiden suunnittelu on tällöin ollut käynnissä jo pidemmän aikaa ja suunnitelmien muuttaminen viime hetkellä aiheuttaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle lisätyötä, lisäkustannuksia ja rakennushankkeen viivästymistä.

Myös rakentamislain nojalla annettavien asetusten valmistelu on edelleen kesken ja kun myös asetukset tulevat voimaan 1.1.2025, ei rakennushankkeeseen ryhtyville jää riittävästi valmistautumisaikaa.

Tiivistelmä

Olenneisimmat muutokset tässä lausuttavassa luonnoksessa liittyvät rakentamisluvan käsittelyaikatakuuseen ja lupa-asiakirjojen vähimmäisvaatimuksiin, rakennuksen vähähiilisyystavoitteisiin ja purkamisluvan edellytyksiin.

Helsingin kaupunki näkee tarkoituksenmukaisena, että mekaanisen käsittelyaikatakuun ja siihen liittyvän sanktioinnin sijaan tulisi hakijan ja lupaviranomaisen olla mahdollista sopia yhteinen tavoiteaikataulu hankkeen erityispiirteet huomioiden. Sujuva lupaprosessi edellyttää ennakkoneuvottelua viranomaisen ja hankkeeseen ryhtyvän välillä sekä yhteistä näkemystä lupaprosessista ja siinä vaadittavista asiakirjoista ja tarvittavista tiedoista.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan rakentamislain ja siihen liittyvien asetusten tulee tukea kaupungin kunniainhimoisten ilmastota-



voitteiden saavuttamista. Valtioneuvoston asetus hiilijalanjäljen raja-arvoista tulee hyväksyä mahdollisimman pian, jotta raja-arvot voidaan ottaa ajoissa suunnittelussa huomioon. Raja-arvot tulevat voimaan 1.1.2025 alkaen, ja hankkeita, joissa rakennuslupa tullaan hakemaan tuon ajankohdan jälkeen, suunnitellaan jo nyt ilman tietoa tulevasta raja-arvosta tai varmuutta laskentamenetelmästä ylipäänsä. Luonnos mahdollistaa lisäksi rakennusten purkamisen nykyistä laajemmassa määrin.

Lisäksi Helsingin kaupunki haluaa nostaa edelleen esille huolen poikkeamispöytäkirjään (57 §) liittyen. Kuten kaupunki on aiemmissakin lausunnoissa todennut, jo hyväksytyt lakimuutokset vesittää mahdollisuuden kaupungin pitkän aikavälin kehittämiseen ja toteuttamiseen. Lakimuutos murentaa tarpeettomasti alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon ylemmän asteinen kaava sekä arvioida kaavamuutoksen vaikutukset ja selvittää kaavan merkittävät vaikutukset ympäristöön. Nyt hyväksytyllä muutoksella poikkeamispöytäkirjään alueiden käyttöön vaikuttavan muutoksen voisi tehdä huomioimatta edellä mainittuja vaatimuksia. Vastoin poikkeamissäännöksen tarkoitusta on 57 §:ään kirjatun lisäyksen perusteella jatkossa pääsääntöisesti mahdollista muuttaa asemakaavan mukaisia teollisuus-, liike- ja toimirakennuksia tai kivijalkaliikeitä asumiskäyttöön.

Kaupungin näkemyksen mukaan 57 § kolmanteen momenttiin tullut lisäys tulee poistaa. "Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä."

Pykäläkohtainen tarkastelu

17 § Rakennusjärjestys

Pykälään on tarkoitus lisätä uusi momentti, jonka mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa, mitä rakentamislain 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Tämä lisäys selkeyttää rakentamislain tämän pykälän säännösten tulkintaa ja momentin lisäys on siten perusteltua.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys



13.02.2024

Pykälän säännöksiä on tarkoitus muuttaa muun muassa siten, että säännöksessä lueteltaisiin rakennustyyppikohtaisesti, mitä uusia rakennuksia vähähiilisyystavoitteet koskevat. Rakennustyyppikohtainen luettelo lähtökohtaisesti selkeyttää ja helpottaa säännöksen soveltamista ja on siten perusteltu.

Pelkästään 38 §:n säännöstä lukemalla ei kuitenkaan selviä, mitä uusia rakennuksia vähähiilisyysäännökset koskevat. Perusteluissa on viitattu rakentamislain 37 §:ään ja uuden rakennuksen energiatehokkuusasetukseen, joiden perusteella eräät muutkin rakennukset on rajattu pois säännöksen soveltamisesta. Näitä ovat muun muassa varastorakennukset, jäähallit ja uimahallit. 38 §:n säännöstä tulee selkeyttää tältä osin.

Helsingissä toteutetaan jonkin verran erilaisia siirtokelpoisia rakennuksia, kuten erilaisia tilapäisiä päiväkoteja ja kouluja. Hallituksen esityksestä ei selviä, sovelletaanko vähähiilisyysäännöksiä näihin kohteisiin ja säännöstä tulee tältä osin selkeyttää.

Luonnoksesta ei myöskään käy ilmi, koskevatko vähähiilisyysäännökset rakennuksen laajentamista. Rakennuksen laajennus voi olla niin pieni, että on perusteltua, että vähähiilisyysäännöksiä ei sovelleta ja toisaalta joskus voi olla kyse uuden rakennuksen rakentamista suuremmasta rakennuksen laajennuksesta, joten vähähiilisyysäännöksiä olisi perusteltua soveltaa. Hallituksen esityksessä tulisi ottaa kantaa tähän asiaan.

Rakennuksen hiilijalanjälkeen tulee laskea mukaan rakennuksen perustusten ja rakennuksen kellarirakenteiden hiilijalanjälki. Niiden laskeminen rakennuspaikan hiilijalanjälkeen ja niiden rajaaminen tällä tavalla pois rakennuksen hiilijalanjäljestä ei ole perusteltua. Rakentamislain nojalla annettavassa valtioneuvoston asetuksessa hiilijalanjäljen raja-arvoista voidaan huomioida muun muassa vaikeiden rakennuspaikkojen perustamisolosuhteista johtuvat tekijät. Rakennuspaikan hiilijalanjäljelle ei olla asettamassa raja-arvoja.

Helsingin kaupunki on käyttänyt ilmastoasetuksen mukaista hiilijalanjäljen laskentamenetelmää kaikissa omissa uudisrakennushankkeissaan vuoden 2022 alusta lähtien. Laskelmia on kertynyt tähän mennessä yli 40 kohteesta. Hiilijalanjälkilaskelmia on käytetty rakennushankkeiden vähähiilisyiden ohjauksessa hankesuunnitteluvaiheesta lähtien ja päivitetty suunnittelun edetessä. Menetelmän on todettu toimivan hyvin ja ohjaavaan järkeviin sekä vähähiilisyttä tukeviin ratkaisuihin ilman, että elinkaarikestävyydestä tai laadusta olisi jouduttu tinkimään. Ilmastoasetuksen mukainen laskentamenetelmä on alalla jo niin laajasti käytössä, että se olisi mielestämme hyväksyttävissä nykyisessä muodossaan.



Kaupunki näkee erittäin kriittisenä, että asetukset ilmastaselvityksestä ja materiaaliselosteesta hyväksytään mahdollisimman pian, jotta markkinaan vaikuttava raja-arvokeskustelu voidaan avata ja raja-arvon määrittäminen tehdä laadukkaasti mahdollisimman laajaan laskentadataan ja siitä tehtyihin huomioihin perustuen. Tälle työlle jää nyt hyvin vähän aikaa. Kannamme myös erityisesti huolta siitä, että raja-arvot astuvat voimaan 1.1.2025 alkaen, ja hankkeita, joissa rakennuslupa tullaan hakemaan tuon ajankohdan jälkeen, suunnitellaan jo nyt ilman tietoa tulevasta raja-arvosta tai varmuutta laskentamenetelmästä ylipäänsä.

Raja-arvoissa huomioitavat erilaisten teknisten ominaisuuksien vaikutukset on sinänsä kannatettava asia. Tämä voi kuitenkin johtaa hankalaan ja vaikeasti tulkittavaan menettelyyn. Näemme, että kaikki raja-arvoihin tehtävät poikkeamat lisäävät merkittävästi rakennusvalvonnan työtä ja siten hallinnollista taakkaa. Tavoitteena tulisi siten olla mahdollisimman selkeä ja yksiselitteinen ohjausmenetelmä.

On hyvä, että ilmastaselvityksen päivittäminen on nostettu lain tasolle ja sitä voidaan asetuksessa tarkentaa. Näemme, että laskelman päivittäminen rakennuksen vastaanoton yhteydessä on ohjauksen uskottavuuden näkökulmasta oleellista. Päivitystyössä laskelmassa osoitetaan, että raja-arvo edelleen alittuu, vaikka muutoksia rakennusluvan hakemisen jälkeen olisi tehty. Sama menettely on ollut käytössä energiaselvityksen osalta jo vuosia ilman ongelmia. Mikäli rakennuslupavaiheen laskelma on tehty päästötietokannan geneerisiä arvoja käyttäen, ei yksittäisen tuotteen vaihtuminen toiseen rakentamisen aikana vaikuta hiilijalanjälkeen lainkaan. Oleellista on osoittaa, että raja-arvo edelleen alitetaan, vaikka esimerkiksi materiaaleja olisi vaihdettu kokonaan toisiin tai rakennuksen energiantarve olisi muuttunut tehtyjen muutosten vuoksi.

Kokemuksemme mukaan myös laajamittaisesti korjattavien rakennusten ilmastovaikutukset ovat usein merkittävät. Hyvän energiatehokkuuden lisäksi ohjausta tulisi niissäkin kohdistaa materiaaleihin sitoutuneisiin päästöihin. Raja-arvon asettaminen korjaushankkeille on haastavaa ja olemme samaa mieltä, ettei siihen tule ryhtyä. Olisi kuitenkin tärkeää kehittää yhteiset laskentasäännöt myös korjaushankkeiden hiilijalanjälkilaskennalle, vaikka ne eivät raja-arvo-ohjauksen piiriin kuuluisikaan. Laskelmia peruskorjauksillekin kuitenkin tehdään ja käytetään päätöksenteon tukena esimerkiksi, kun verrataan korjaamista ja purkamista. Nykyinen menetelmä ei mielestämme suoraan sovellu laajoissa peruskorjauksissa käytettäväksi, koska menetelmästä puuttuu esimerkiksi niihin soveltuvat taulukkoarvot.

Säännöskohtaisten perustelujen perusteella näyttäisi siltä, että hiilikädenjäljestä jäisi pois moduulit D2. Hyödyntäminen energiana ja D6. Is-



tutettavat puut. Pidämme tätä kannatettavana muutoksena. Kokemuksemme perusteella emme näe, että hiilikädenjäljellä saavutettaisiin merkittävää vähähiilisuuden ohjausvaikutusta, joten kädenjäljen laskenta on hyvä pitää mahdollisimman kevyenä ja helposti ymmärrettävänä.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Luonnoksen mukaan materiaaliseloste laaditaan rakennuksen pääpiirustusten perusteella, mikä rajaa osan rakennuksen rakennustuotteista ilmastoselvityksen ja sitä kautta hiilijalanjäljen laskennan ulkopuolelle. Materiaaliselosteen tulisi kattaa rakennuksen rakennustuotteet kattavammin, jotta ilmastotavoitteisiin päästään.

Rakennuttajan näkökulmasta materiaaliselosteen laadintaa tai sen päivittämistä ei pidetä merkittävänä lisätyönä eikä siitä ole syytä muodostaa ongelmaa, joka hidastaisi asetusten hyväksymistä ja käyttöönottoa. Materiaaliseloste syntyy automaattisesti osana hiilijalanjälkilaskentaa ja toimii lain muutosten perusteluissa esitettyjen asioiden lisäksi myös hiilijalanjälkilaskennan tulosten oikeellisuuden arvioinnissa kuvaten laskennassa huomioitua materiaalia ja niiden määrät. Muutokset ovat kannatettavia.

42 § Rakentamislupa

Luonnoksen mukaan tapahtumien järjestämiseen liittyvät tilapäiset tapahtumarakenteet vapautetaan rakentamisluvan hakemisesta. Yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tilapäisyydellä tarkoitettaisiin pisimmillään joidenkin viikkojen ajanjaksoa.

Helsingin voimassa olevan rakennusjärjestyksessä on jo vapautettu tapahtumarakenteet luvan hakemisesta, kun tapahtuma kestää korkeintaan kaksi kuukautta. Kun jotkut tapahtumat voivat kestää kuukausia, hallituksen esityksen perusteluissa esitetty aikajakso on liian lyhyt ja tätä tulisi pidentää.

43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Luonnoksen mukaan rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden toteuttamisen helpottaminen on tärkeää, mutta Helsingin olosuhteissa puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittamisluvan myöntäminen ilman, että sitä on huomioitu kaavoituksessa, voi osoittautua erittäin haastavaksi.



43 b § Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Luonnoksessa esitetään määräaikaisen kokeilulain vakinaistamista. Rakennusvalvonta on myöntänyt määräaikaisen kokeilulain nojalla uudisrakennuslupia ennen tonttijaon laatimista seuraavasti: 7 kappaletta vuonna 2018, 6 kappaletta vuonna 2019, 9 kappaletta vuonna 2020, 4 kappaletta vuonna 2021, 1 kappale vuonna 2022 ja 0 kappaletta vuonna 2023. Kaupunkimittausspalveluissa tonttijaon laatiminen kesti 12 päivää vuonna 2023.

Näin ollen rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista on ollut hyvin vähäistä ja rakennuslupapäätöksen tekeminen ennen tonttijaon laatimista ei juurikaan jouduta rakennuslupien myöntämistä.

Uudistus mahdollistaa jouston rakennushankkeiden etenemiselle. On kuitenkin tärkeää, että samanaikaisesti huolehditaan kiinteistöjärjestelmän selkeydestä ja kiinteistörekisterin luotettavuudesta. Mikäli säännös tulee voimaan, tulee rakentamisluvan yhteydessä huolehtia, että kiinteistö on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin ennen rakentamisluvasta pidettävää käyttöönottokatselmusta.

Pykälässä mainitaan kahdessa kohdassa rakennuslupa, kun kyse on rakentamisluvasta.

56 § Purkamisluvan edellytykset

Eduskunnan hyväksymässä rakentamislaisissa toimivalta rakennuksen purkamisluvan myöntämiseen on osoitettu kunnalle, joka hallintosäännössä päättäisi, mikä kunnan toimitilin tai viranhaltija purkamisluvan myöntää. Luonnoksen mukaan toimivalta purkamisluvan myöntämiseen osoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle, kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa osoitettu.

Muutos on toimivaltasuhteiden selkeyden kannalta perusteltu ja kannatettava. Luonnos selkeyttää jonkin verran purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä, mutta jättää kuitenkin edelleen tulkinnanvaraa. Eduskunnan hyväksymässä rakentamislaisissa rakennusten purkamista on helpotettu maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna ja luonnoksessa purkamista helpotetaan vielä huomattavasti lisää. Luonnoksesta ei ilmene, mikä vaikutus purkamisen helpottamisella on ilmastotavoitteisiin.

Olisi perusteltua, että lakimuutoksella annettaisiin kunnille rakennuskiellon ja asemakaavasuojelun lisäksi muitakin työkaluja rakennusten purkamisen hallintaan. Yksi työkalu olisi laskea rakennuspaikalta purettavan rakennuksen hiilijalanjälki, ainakin osaksi, uuden rakennuksen hiilijalanjälkeen mukaan.



Eduskunnan hyväksymän rakentamislain mukaan eräissä purkamishankkeissa purkamisluvan myöntämisen kannalta on merkitystä sillä, että purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen. Luonnoksen mukaan sana merkittävä poistetaan säännöksestä, jolloin epäselväksi jää, mikä määrä purkamisluvan myöntämiseen vaaditaan. Hallituksen esityksen perusteluissa pitäisi tätä tarkentaa, muutoin voi käydä niin, että luvanhakija katsoo muutaman oven tai/ja ikkunan irrottamisen riittävän.

Purkamisesta ja uudisrakentamisesta aiheutuu merkittäviä ilmastovaiikutuksia lyhyellä aikavälillä. Tämän lisäksi uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja. Suomen hiilineutraaliuus- ja kiertotaloustavoitteiden kannalta ensisijaisena tavoitteena tulisikin olla olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja hyödyntäminen. Mikäli kuitenkin rakennus halutaan purkaa, tulisi sille esittää riittävät perustelut. Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä tulisi olla, että purkuhankkeeseen ryhtyvä osoittaa luotettavalla tavalla, ettei rakennukselle löydy käyttötarkoitusta tai että rakennuksen korjaaminen ei ole kustannustehokasta.

Luonnoksen mukaan kunnanvaltuusto voisi jatkossa myöntää luvan asemakaavalla suojellun kunnan omistaman rakennuksen purkamiseen, mikäli säännöksessä mainitut ehdot täyttyvät. Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki ja eduskunnan hyväksymä rakentamislaki mahdollistaa jo nyt, että hallintosäännössä määrätty kunnan toimielin tai viranhaltija voi myöntää poikkeamispäätöksen asemakaavan suojelumääräyksestä. Poikkeamispäätöksen nojalla rakennusvalvonta myöntää rakennuksen purkamisluvan.

Se, että kunnanvaltuusto tulisi toimimaan näissä asioissa lupaviranomaisena on kokonaan uusi avaus. Ilmeisesti kaupunginvaltuuston lupapäätöksen on tarkoitus kattaa kummatkin lupatyypit: Poikkeamispäätös asemakaavan suojelumääräyksestä ja rakennuksen purkamislupapäätös. Tämä olisi kokonaan uusi lupatyyppi.

Edellä mainittu kaupunginvaltuuston toimivaltaa koskeva säännös olisi perusteltua olla edellä mainitusta syystä kokonaan oma pykälänsä, eikä purkamislupapykälän momentti. Luonnos asettaa kunnan omistamat rakennukset erilaiseen asemaan suhteessa yksityisten ja valtion omistamien rakennusten suhteen.

61 § Rakentamislupahakemus

Ensimmäisen momentin mukaan rakentamislupaa on haettava kunnalta. Tarkoituksena on, että kunta hallintosäännössä päättää, mikä elin tai viranhaltija tekee rakentamislupapäätöksen.



Selkeintä olisi osoittaa rakentamislupatoimivalta suoraan rakennusvalvontaviranomaiselle. Perusteluna sille, minkä vuoksi toimivalta osoitetaan kunnalle, on ilmeisesti se, että mikäli luvanhakija niin haluaa, rakentamislupa voidaan jakaa kahteen erilliseen lupaan: Sijoittamislupa ja toteuttamislupa. Tällöin joku muu kunnan toimielin kuin rakennusvalvonta voisi päättää sijoittamisluvasta. Näitä tapauksia olisi ehkä yhdestä viiteen tapaukseen vuodessa. On kuitenkin todennäköistä, että rakentajat haluavat lupansa yhtenä lupana, eivätkä kahtena eri lupana.

Luonnoksen mukaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä pääpiirustukset, pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa sekä selvitys rakennuspaikan hallinnasta. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää muita selvityksiä ja täydennyksiä vain perustellusta syystä.

Jos kunta osoittaa rakentamislupatoimivallan jollekin muulle viranomaiselle, tulee sillä olla toimivalta vaatia edellä mainittuja liitteitä.

Luonnoksen tarkoitus on vähentää asiakirjoja, joita rakentamislupahakemuksen mukaan tarvitsee liittää. Tämä tavoite siirtää rakennusvalvonnan painopistettä etukäteisestä lupahakemuksen käsittelyvaiheen valvonnasta jälkikäteiseen rakentamisvaiheen aikaiseen ja loppukatselmuksen pitämisen jälkeiseen valvontaan.

Kun lupahakemuksen valmistelua helpotetaan ja nopeutetaan tällä tavalla, on todennäköistä, että rakennushankkeen suunnittelun taso laskee ja sitä myötä rakentamisen virheet lisääntyvät. Rakennusvirheiden korjaaminen jälkikäteen on aina kalliimpaa, työläämpää ja aikaa vievämpää.

Luonnos voi johtaa siihen, että jossakin kunnassa vaaditaan jotakin liitettä ja toisessa kunnassa ei vaadita. Asiakkaan näkökulmasta tätä ei voida pitää hyvänä. Säännöksen jatkovalmistelussa tulee määritellä rakentamislupahakemuksen pakolliset liitteet; niiden vähimmäisisältö ja esitystapa, jotta lupahakemuksen jättämiseen tarvittavat perustellulliset tiedot ja käsittelyajan alku ovat selkeitä asiakkaalle.

62 § Sijoittamislupahakemus

Säännökseen tehdään tekninen tarkistus, johon ei ole huomautettavaa.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräjajan laiminlyömisestä

Luonnoksessa esitetään, että rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu raken-



nusvalvonnassa. Mikäli hakemuksesta puuttuu liite, jonka vaatimiselle rakennusvalvonnalla on perustelut, määräaika ei kulu, kunnes liite on toimitettu.

Tämä säännös on tarkoitus saattaa voimaan samaan aikaan, kun rakentamislaki kaikkine uusine säännöksineen tulee voimaan. Mikäli 61 §:n nojalla rakentamislupapäätöstoimivalta on kunnalla eikä rakennusvalvontaviranomaisella, velvoite ratkaista rakentamislupahakemus kolmessa kuukaudessa on kohdistettava kuntaan eikä rakennusvalvontaviranomaiseen.

Kokonaan uuden lain soveltamisessa tulee alkuvaiheessa olemaan haasteita myös rakentamisluvan hakijoilla. Mikäli samanaikaisesti edellytetään nopeaa rakentamislupapäätösten tekemistä, saattaa tämä johtaa siihen, että rakentamislupahakemuksia joudutaan hylkäämään tai näihin rakentamislupiin joudutaan liittämään nykyistä enemmän lupamääräyksiä. Jos näin käy, saattaa tästä aiheutua luvanhakijalle ylimääräisiä kustannuksia ja viivettä rakentamisen aloittamisen suhteen.

Edellä mainittu saattaa myös johtaa siihen, että kun resurssit joudutaan tämän säännöksen vuoksi keskittämään rakentamislain mukaisten hakemusten käsittelyyn, maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana jätetyt rakennuslupahakemukset jäävät vähemmälle huomiolle. Aikaisempien kokemusten valossa on myös odotettavissa, että vuoden 2024 lopussa pannaan vireille suurehko määrä rakennuslupahakemuksia.

Mikäli tätä kolmen kuukauden määräaikaa pidetään tarpeellisena, olisi edellä mainituista syistä perusteltua siirtää tämän säännöksen voimaan tuloa vuodella. Sähköiseen asiointijärjestelmään pitää rakentaa käsitteilyaikalaskuri, joka laskee automaattisesti käsittelijän ja asiakkaan toiminnan viipeitä. Sähköiset palvelut ovat olleet asiakasnäkökulmasta joustavia: hakemusta on voinut koota hankkeen tahdissa rakennusvalvonnan käsittelyyn.

Luonnoksen mukaan lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä kunta on velvollinen hakemuksesta palauttamaan osan tai koko maksun. Mikäli viivästymisen johtuu hakijasta, maksua ei tarvitse palauttaa.

On mahdotonta arvioida, kuinka monesta rakentamislupamaksupäätöksestä tullaan hakemaan palautusta ja kuinka monessa tapauksessa on perusteita maksun palauttamiseen. Joka tapauksessa tämä tulee aiheuttamaan työtä ja kustannuksia, kun näitä päätöksiä tehdään ensin viranhaltijatasolla, sitten kaupunkiympäristölautakunnassa ja mahdollisesti vielä hallinto-oikeudessa. Kunnalle ja valtiolle aiheutuvat käsittelykustannukset saattavat olla suuremmat kuin itse maksu.



Maksun palautusasiat ratkaistaan viime kädessä hallintotuomioistuin-
missa ja vahingonkorvausasiat yleisissä tuomioistumissa. Asia saattaa
olla siten vireillä kahdessa eri tuomioistuimessa samanaikaisesti.

69 § Erytissuunnitelman toimittaminen

Pykälä muutettaisiin vastaamaan pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain
134 a §:ää. Rakentamislain lähtökohtana oli, että rakennusvalvontavi-
ranomainen ei voi vaatia erityissuunnitelmia. Luonnoksen mukaan pe-
rustellusta syystä voidaan vaatia.

Tämä muutos on perusteltu. Erytissuunnitelmat, kuten rakennuksen
rakennesuunnitelmat, ovat erittäin tärkeä osa rakentamista.

82 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat, 83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaati- mukset, 86 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Näihin teknisiin muutoksiin ei ole huomautettavaa.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Luonnoksen mukaan pykälään lisätään uusi momentti, jonka mukaan
rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kan-
nalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten
vaatimuksen täyttymisen rakennushankkeessa.

Tämä muutos selkeyttää rakennusvalvonnan tehtäviä suhteessa pää-
vastuulliseen toteuttajaan. Päävastuullisen toteuttajan asema suhtees-
sa pääsuunnittelijaan ja vastaavaan työnjohtajaan on edelleen epäsel-
vä.

Lakiluonnoksen mukaan päävastuullinen toteuttaja vastaa suoritukses-
ta aliurakoitsijoiden osalta, kuitenkin rinnakkaistekstin mukaan päävas-
tuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta.

Valitusoikeudet eräistä lupapäätöksistä 179 §, 181 §, 182 §, 183 §

Eduskunnan hyväksymä rakentamislaki laajensi elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskuksen valitusoikeutta ja antoi eräissä tapauksissa valitu-
soikeuden museoviranomaisille ja eräille rekisteröidyille yhteisöille.
Luonnoksen mukaan viranomaisten valitusoikeutta rajataan valtakun-
nallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohtei-
siin ja yhteisöjen valitusoikeus poistetaan kokonaan.

Valitusoikeuden rajaamista hallituksen esityksessä esitetyllä tavalla
voidaan pitää perusteltuna, mikäli tavoitteeksi asetetaan rakennus-
hankkeiden nopea toteuttaminen, eikä muita tekijöitä huomioida.

Huomioita rakentamislain kokonaisuudesta



Helsingin kaupunki haluaa nostaa esille pyydettyjen pykäläkohtien lisäksi erityisesti poikkeamislupaan (57 §) liittyvät huolet. Lisäksi pykälä 43 on korjausesityksen ulkopuolella, mutta olisi tärkeää huomioida, että uusi kaksivaiheinen lupakäsittely avaa mahdollisuuden kahteen valitusprosessiin.

57 § Poikkeamislupa

Hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta puuttuu 57 §:n poikkeamislupaa käsittelevän lisäyksen muutos. Seuraava rakentamislain 57 §:n 3 momenttiin tullut lisäys tulee poistaa:

"Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asema-kaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä."

Helsingin kaupunki pitää em. rakentamislain 57 §:n 3 momentin muutosta haitallisena, harkitsemattomana ja ei-toivottavana useilla jäljempänä mainituilla perusteilla, ja katsoo, että 57 §:n 3 momenttia on välttämätöntä muuttaa merkittävien haitallisten alueidenkäyttöön kohdistuvien vaikutusten estämiseksi poistamalla eduskunnan ympäristövaliokunnan lisäämä säännös.

Hyväksytty lakimuutos vesittää mahdollisuuden kaupungin pitkän aikavälin kehittämiseen ja toteuttamiseen yleinen etu huomioon ottaen. Lisäksi lakimuutos murentaa alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Asemaakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon ylemmän asteinen kaava sekä arvioida kaavamuutoksen vaikutukset ja selvittää kaavan merkittävät vaikutukset ympäristöön, mutta nyt hyväksytyllä muutoksella poikkeamispöytäkirjassa alueiden käyttöön vaikuttavan muutoksen voisi tehdä huomioimatta edellä mainittuja vaatimuksia. Vastoin poikkeamissäännöksen tarkoitusta, jona voidaan pitää sitä, että vain poikkeustapauksissa olisi mahdollista myöntää lupa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta, on 57 §:ään kirjatun lisäyksen perusteella jatkossa pääsääntöisesti mahdollista muuttaa asemakaavan mukaisia teollisuus-, liike- ja toimirakennuksia tai kivijalkaliikeitä asumiskäyttöön.

Alueidenkäyttölaki edellyttää terveellisen, viihtyisän ja turvallisen ympäristön takaamista kaavoituksessa (54 §). MRL:n 9 § edellyttää, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset,



13.02.2024

mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavoituksessa vaikutusten arvioinnit tehdään huolella ja asuminen pyritään sijoittamaan paikkaan, jossa on mahdollisimman vähän ympäristöhäiriöitä, ja lisäksi niitä torjutaan kaavamääräyksin. Kaavoituksen yhteydessä huomioidaan mm. liikenteen vaikutukset alueen ilmanlaatuun ja melutilanteeseen, teollisen toiminnan ympäristöhäiriöt sekä maaperän ja rakennuksen rakenteiden pilaantuneisuus ja kunnostustarve. Asumista ei voi ympäristöhäiriöiden takia sallia millä tahansa alueella. Asiassa ei ole kyse pelkästään asumista haittaavista ympäristöhäiriöistä, vaan myös yritys- ja elinkeinovaikutuksista, yritysverkostojen ylläpitämisestä ja riittävän toimitilatarjonnan takaamisesta saavutettavilla sijainneilla. Käytöstä esteet esimerkiksi Helsingin keskustassa ovat viime aikojen lehtiartikkeleista huolimatta korkeita.

57 §:n muutoksen myötä rakennuksen tai sen osan muuttaminen asuinkäyttöön olisi mahdollista ilman edellä mainittuja asemakaavoituksessa vaadittavia selvityksiä. Pykälässä todetaan suoraan, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai muulle alueen järjestämiselle ja sitä ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. MRL:n 171 §:n poikkeamissäännöstä koskevan hallituksen esityksen perusteissa on todettu merkittävän rakentamisen tarkoittavan ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esim. kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella (HE 101/1998 vp s. 116). Oikeuskäytännössäkin (KHO 20.12.2017/6654) on katsottu, että asuinkäytön mahdollisuus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) osoitetulla alueella tulee arvioida asemakaavan muuttamisesta säädettyssä järjestyksessä. Tällöin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen voidaan arvioida koko alueen kattavasti tarkempien selvitysten pohjalta

57 §:n muutoksen myötä ei pystytä varmistamaan, että yksittäinen tontti soveltuu ominaisuuksiensa puolesta asuinkäyttöön. Toimitilakiinteistöjen muuttaminen asumiskäyttöön edellyttää aina yksittäistä tonttia laajempaa maankäytöllistä harkintaa mm. riittävien julkisten palveluiden kuten päiväkotien ja koulujen suunnitelmallisen toteutumisen varmistamiseksi. Toimitilakiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön nostanee pääsääntöisesti kiinteistön arvoa merkittävästi, mikä houkuttelisi todennäköisesti kiinteistöjen omistajia tällaisiin muutoksiin, vaikka toimitilakiinteistössä ei olisikaan tavanomaisesta poikkeavaa vajaakäyttöä. Käyttötarkoituksen muutoksen helpottamisella voisi olla pitkällä aikavälillä merkittäviä elinkeinopoliittisia ja kaupunkirakenteen yksipuolistumiseen johtavia vaikutuksia. Kunnalla tulee säilyä edellytykset tällaisen



kehityksen ehkäisemiseksi. Ehdotettu muutos heikentäisi olennaisesti kunnan edellytyksiä suunnitelmalliseen ja pitkäjänteiseen elinkeinopoliittikkaan sekä toiminnallisesti monipuolisen kaupunkirakenteen varmistamiseen. Muutos kiihdyttäisi esimerkiksi segregatiota kaupungeissa. Lähiöiden palvelut ja elinvoimaisuus kuihtuvat, jos liiketilat ja työpaikat muuttuisivat hallitsemattomasti asumiseen.

Vaikka ilmastonmuutoksen torjuminen ja vähähiilisyys ovat erittäin tärkeitä lähtökohtia maankäytössä ja maankäytön suunnittelussa, kaupunki näkee, että nyt rakentamislakiin kirjatulla lisäyksellä poikkeamispykälään on puututtu merkittävästi kaupungin mahdollisuuteen ottaa huomioon kaupunkirakentamisessa myös muita merkittäviä huomioitava seikkoja, kuten kaupunginosien tasapuolinen kehitys, segregatiion ehkäisy, kaupungin elinkeinopoliittiset tavoitteet, palveluverkon suunnittelu sekä kaupungin elävyys ja viihtyisyys. Vähähiilisyys tavoittelussa kaupunki kehittää jatkuvasti useita keinoja, kuten hiilijalanjäljen määrittelyä kaavoituksen tukena ja kiertotalouteen pohjaavia kaavamääräyksiä ja ohjeita. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei ole ainoa keino säilyttää vanha rakennus, vaan se voidaan myös korjata samaan käyttötarkoitukseen ja silti tiivistää aluetta.

Ongelmat maankäyttökorvauksiin liittyen

57 §:n muutos johtaisi siihen, että kunnalla ei olisi mahdollisuutta velvoittaa maanomistajaa osallistumaan yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin (maankäyttömaksu/-korvaus) niissä tapauksissa, joissa käyttötarkoituksen muutos poikkeamispäätöksellä aiheuttaisi maanomistajalle merkittävää hyötyä, kiinteistön arvonnousua. Maankäyttömaksua ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n nojalla mahdollista periä kuin asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Maankäyttökorvauksella on tarkoitettu kattaa kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia, kuten katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannuksia. Lisäksi niillä on katsottu voitavan kattaa kunnalle kaava-alueen maaperän kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset.

Toimitilarakennusten muuttuessa asumiseen alueen yleisten palvelujen kuten koulujen ja päiväkotien tarve nimenomaisesti lisääntyy, koska todennäköistä on, että kyseisiä palveluita ei alueella ole ja lisäksi ympäristön saattaminen asumiseen soveltuvaksi edellyttää yleisten alueiden parantamista kuten puistojen ja katujen rakentamista.

Muutos asettaisi kiinteistöjen omistajat epätasa-arvoiseen asemaan. Iso osa toimitilakiinteistöjen omistajista voisi saada käyttötarkoituksen muutoksen ilman asemakaavaprosessia, jolloin nämä vapautuisivat



myös maankäyttökorvauksen suorittamiseen liittyvistä velvoitteista. Ne kiinteistönomistajat, joiden kiinteistöjen konversio, eli käyttötarkoituksen muutos, sen sijaan edellyttäisi asemakaavoitusta (esim. tilanteessa, jossa tonttiin joudutaan liittämään vähäinen määrä toiseen käyttötarkoitukseen kaavoitettua aluetta), joutuisivat maankäyttökorvauksen maksamaan. Kaupungeilla on myös hyvin vähän mahdollisuuksia vaikuttaa yksityisomisteisen kiinteistön konversion kautta syntyvien asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Tällä voi olla monilla alueilla merkittäviä negatiivisia vaikutuksia alueiden segregatiokehitykseen esimerkiksi vuokra-asuntovaltaisilla alueilla.

Säännösmuutoksen perustelut ovat riittämättömät ja muutos rapauttaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän kokonaisuutta

Mikäli 57 §:n 3 momentin muutos tulisi voimaan, sillä olisi merkittäviä maankäytön suunnittelujärjestelmää rapauttavia vaikutuksia käyttötarkoituksen muutoksia koskevien poikkeamisasioiden päätöksenteon osalta. Poikkeaminen menettelynä liittyy kiinteästi alueidenkäytön suunnitteluun ja kaavoitukseen, joita tulevaisuudessa tullaan sääntelemään alueidenkäyttölailla. Poikkeamisen sääntely osana rakentamislakia ei ole tarkoituksenmukaista, ja se tulisi siirtää tulevassa alueidenkäyttölain muutoksessa osaksi alueidenkäyttölakia. Kaupunki katsoo kuitenkin, että kyseessä oleva YmV:n muutos 57 §:n 3 momentin osalta tulisi poistaa pikaisesti, ennen rakentamislain voimaantuloa ja ennen alueidenkäyttölain uudistusta, sillä alueidenkäyttölain kokonaisuudistus oletettavasti kestää useita vuosia, eikä poikkeamissäännöksen muuttaminen voi odottaa siihen asti.

57 §:n 3 momentin muutetun säännöksen vaikutusten arviointia ja yksityiskohtaisia perusteluita ei ole laadittu tavanomaiseen tapaan kuten hallituksen esityksissä tehdään, koska kyseessä on eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnössään tekemä muutosehdotus. Ympäristövaliokunnalla ei ymmärrettävästi ole ollut mahdollisuuksia laatia asiassa tarkkuudeltaan ja laajuudeltaan hallituksen esityksen laatutasoa vastaavia perusteluita, eikä ympäristöministeriön hallitusneuvos Kirsi Martinkaupin 10.11.2022 asiantuntijalausunnossa valiokunnalle (Ympäristöministeriön vastine ympäristövaliokunnalle rakentamislain kuulemiseen, s. 26-27,

<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-60212.pdf>), josta tekstin kirjoitusasu on oletettavasti kopioitu, myöskään ole arvioitu muutosehdotuksen vaikutuksia. Muutoksen perustelut ko. asiantuntijalausunnossa antavat sellaisen vaikutelman, että käyttötarkoituksen muutokselle ei pitäisi asettaa mitään esteitä. Asiantuntijalausunnossa todetaan, että "Raklin ehdotus ei sellaisenaan riitä, sillä on mahdollista, että lupaa ei myönnettäisi, koska sen katsottaisiin aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle tai se tul-



kittäisiin merkittäväksi rakentamiseksi. Siksi myös näistä seikoista olisi mainittava 3 momentissa. Erityinen syy olisi puolestaan rajattava kierto-
talouden ja vähähiilisuuden tukemiseen, sillä pelkkä muutos ei voisi sel-
laisenaan olla erityinen syy.” Tämän muutosehdotuksen kohdalla lain-
säätäjän perusteluita tarvittaisiin erityisesti selkiyttämään sitä, miten
muutoksen on tarkoitus vaikuttaa poikkeamisasioihin perinteisesti kuu-
luvaan tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Koska liityntää ja vaikutuksia
tarkoituksenmukaisuusharkintaan ei ole YmV:n mietinnössä taikka
edellä mainitussa asiantuntijalausunnossa lainkaan mainittu, asiaan liit-
tyvät epäselvyydet jäävät viime kädessä hallintotuomioistuinten ratkais-
tavaksi. Ennen hallintotuomioistuimen ennakkoratkaisua lain soveltajan
on mahdotonta tietää tarkasti, kuinka uutta sääntelyä tulisi soveltaa
esimerkiksi tapauksessa, jossa käyttötarkoituksen muuttaminen asumi-
seen ei olisi jostain syystä sopivaa tai toivottavaa. Muutosehdotus ei
palvele sitä tarkoitusta, jota ympäristövaliokunta lienee tavoitellut, vaan
se on omiaan lisäämään lain soveltamisen epävarmuutta ja tästä joh-
tuen myös valitusten määrää hallintotuomioistuimissa.

MRL:n ja sitä edeltäneen rakennuslain aikana muotoutuneeseen poik-
keamisasioiden oikeuskäytäntöön ja vakiintuneisiin tulkintoihin nähden
57 §:n muutos edustaa aiemman sääntelyn logiikasta poikkeavaa ajat-
telutapaa. Pidämme harkitsemattomana sellaista kehityssuuntaa, jossa
oikeusharkintaisia, luonteeltaan joustavia poikkeamisen edellytyksiä
ryhdytään kaventamaan rajaamalla pois tiettyjä erityistilanteita tarkoi-
tushakuisesti ja epäselvin motiivein, selvittämättä siitä aiheutuvia vaiku-
tuksia säännöskokonaisuudelle taikka tapauskohtaisille tulkintatilanteil-
le.

Vaikka tuulivoimaa koskevan 3 momentin ensimmäisen virkkeen
(MRL:n 171 §:n 3 momentti) voidaan katsoa noudattavan vastaavan-
laista poikkeussäännöksen rakennetta, sillä ei ole yhtä laajaa vaikutta-
vuutta kuin kyseessä olevalla muutoksella. Tuulivoimaa koskeva poik-
keussäännös koskee ainoastaan merkittävän rakentamisen käsitteen
rajaamista pois jo rakennetuilla teollisuus- ja satama-alueilla tapahtu-
vassa tuulivoimalan rakentamisessa. Se on siten varsin tarkkarajainen
ja perusteltu säännös, eikä vaikuta toisen huomattavan laajan ja jous-
tavan poikkeamisen edellytyksen, eli kaavoitukselle, kaavan toteutta-
miselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle aiheutuvan haitan, tul-
kintaan. Jos tuulivoimarakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle,
poikkeamista ei saisi myöntää. 57 §:n uudessa YmV:n lisäyksessä kui-
tenkin käyttötarkoituksen muutosta asumiseen ei samalla tavalla estet-
täisi, jos se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja
alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi on huomioitava, että
tuulivoiman rakentaminen teollisuus- tai satama-alueelle ei edellytä
samanlaista herkkyyttä, jota asumiseen käyttötarkoituksena liittyy.



Tarkoituksenmukaisuusharkinnan merkitys on jatkossa epäselvä

57 §:n muutoksen vaikutukset poikkeamisten yhteydessä kaupungilla olevaan tarkoituksenmukaisuusharkintaan jäävät epäselväksi. Ei ole selvää, onko ehdotetun muutoksen ajateltu rajoittavan tätä harkintaa niin, ettei mm. kaavoituksellisille seikoille tai rakentamisen vaikutusten merkittävyydelle voitasi jatkossa antaa lainkaan painoarvoa, kun niitä ei enää oikeusharkintaisina edellytyksinä oteta huomioon, mikäli kyseessä on rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.

57 §:n 3 momentin muutos, josta yksityiskohtaiset perustelut ja vaikutusten arvioinnit puuttuvat, lienee tulkittavissa niin, että kunnan harkintavaltaa on merkittävästi rajoitettu tai se on jopa kokonaan poistettu. Kyseiseen 57 §:n sanamuotoon on edelleen jätetty sana ”voi”. Säännöksen mukaan kunta voi myöntää luvan poiketa, eli kunnilla säilyy periaatteessa mahdollisuus tarkoituksenmukaisuusharkintaan poikkeamisasioissa. Tästä johtuen muutoksen ei katsota suoraan pakottavan kuntaa hyväksymään käyttötarkoituksen muutosta koskevaa poikkeamishakemusta.

Kuitenkin oikeuskirjallisuudessa tarkoituksenmukaisuusharkintaa on poikkeamisen kohdalla nykyään pidetty ikään kuin jäänteinä sääntelyn tarkennuttua, ja pääsääntöisesti poikkeamispäätökset ratkaistaan oikeusharkintaa käyttäen. Helsingissäkin kielteiset poikkeamispäätökset on pääsääntöisesti ratkaistu oikeusharkinnan perusteella, usein perustuen juuri siihen, että poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Jos ko. muutos tulisi voimaan, se oletettavasti lisäisi sellaisia poikkeamishakemuksia, joissa haettu käyttötarkoituksen muutos asumiseen tosiasiallisesti aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, mutta kielteistä päätöstä ei enää voitaisi perustaa tähän poikkeamisen edellytykseen. Tällaisten poikkeamisten kohdalla kunnille syntyisi painetta palata vanhanaikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Jos kielteiset päätökset perusteltaisiin vain kunnan tarkoituksenmukaisuusharkinnalla, olisi tutkittava tarkasti, onko päätös yleisten hallinto-oikeudellisten periaatteiden (mm. yhdenvertaisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaate) mukainen. Tämä merkitsisi suunnanmuutosta nykyiseen oikeusharkintaa painottavaan lainsoveltamiskäytäntöön, eikä sitä voitane pitää lainsäädännön kehityksen näkökulmasta toivottavana. Tarkoituksenmukaisuusharkinnan yleistymisen edellyttäisi kunnilta lisää resursseja ja juridista osaamista lain soveltajana poikkeamispäätösten valmistelussa ja lisäisi riskiä siitä, että kielteinen poikkeamispäätös kumottaisiin muutoksenhaussa sen



johdosta, ettei tulkinnanvaraista ja epä johdonmukaista sääntelyä ole osattu kunnassa soveltaa oikein.

On hyvin epäselvää, rajoittaako 57 §:n muutos tosiasiallisesti kunnan tarkoituksenmukaisuusharkintaa tai poistaako muutos sen käytännössä kokonaan. On myös epäselvää, johtaisiko se siihen, että 2 momentin 1 kohtaan (aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle) liittyviin seikkoihin ei voisi vedota tarkoituksenmukaisuusharkinnassa. Yksittäisessä käyttötarkoituksen muutosta koskevassa poikkeamisasiassa saattaisi käydä niin, että tarkoituksenmukaisuusperusteella hylätty poikkeaminen olisikin tarkoituksidonnaisuusperiaatteen vastainen, ainakin jos päätöksen perustelut keskittyvät ainoastaan 2 momentin 1 kohtaan. Tarkoituksidonnaisuuden periaatteella tarkoitetaan sitä, että viranomaisen on käytettävä toimivaltaansa vain siihen tarkoitukseen, johon se on määritelty tai tarkoitettu käytettäväksi, ja sen kannalta ovat keskeisessä asemassa ne normit ja niiden taustalla olevat tavoitteet, joita kussakin päätöksentekotilanteessa noudatetaan (Ekroos & Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, Edita Publishing Oy 2018, s. 844). Kun otetaan huomioon 57 §:n muutoksen sanamuoto ja tavoite tarkoituksidonnaisuuden periaatteen ohella, ei päätöstä voitaisi perustella vain yleisluontoisesti sillä, että siitä aiheutuu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kyseinen 2 momentin 1 kohta on kuitenkin joustava ja tapauskohtaiseen tulkintaan perustuva poikkeamisen edellytys, ja ne tapauskohtaiset tosiseikat, jotka osaltaan johtaisivat haitan aiheutumiseen kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, voivat liittyä myös poikkeamisasian tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Jos päätöksen tarkoituksenmukaisuutta perustellaan tarkemmin tosiasioilla (esim. alueen tai rakennuksen soveltuvuudella asumiskäyttöön) ja muulla sääntelyllä (esim. valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla, tulevilla alueidenkäyttölailla tai asumisterveyttä koskevalla sääntelyllä), lienee mahdollista välttää tarkoituksidonnaisuuden periaatteen rikkominen tarkoituksenmukaisuusharkinnassa. Edellä tarkoituksenmukaisuusharkinnasta lausuttu on kuitenkin teoreettista pohdintaa, ja käytännössä voinee käydä myös niin, ettei tarkoituksenmukaisuusharkinnalle jää hallinto-oikeudelliset periaatteet huomioiden juuri merkitystä, ja kunta olisi pakotettu myöntämään haitallista kehitystä aiheuttava poikkeaminen.

Riskit muutoksen voimaantullessa

Mikäli muutos tulee voimaan vuonna 2025, se tulee aiheuttamaan merkittävää haittaa pitkäjänteiselle alueidenkäytön suunnittelulle ja edistämään sellaista kehitystä, jota MRL:lla ja muulla sääntelyllä on tähän



saakka pyritty estämään. Poikkeamiset, joilla kokonaisten rakennusten käyttötarkoituksia muutetaan asumiseen, ovat vaarassa lisääntyä ker-
tautuvasti tietyllä alueella, sillä yhdelle rakennukselle myönnetyn poik-
keamispäätöksen myötä myös muille samassa asemassa oleville lähia-
luen rakennuksille tulee myöntää vastaava poikkeaminen yhdenver-
taisuuden vuoksi. Tämä hallitsematon kehityskulku vesittäisi kaavoituk-
sen perimmäisen tarkoituksen, etenkin jos asemakaavan laatimisaika-
kohdalla ei olisi mitään oikeudellista merkitystä poikkeamisen myöntä-
miselle. Tällöin tuoreesta ja juuri hyväksytystä asemakaavasta voitai-
siin poiketa, ja edellä mainitulla tavalla kunnan saattaisi olla jossain ta-
pauksessa pakko myöntää poikkeaminen, kun kaavan toteuttamiselle
aiheutuvaan haittaan ei voitaisi vedota ja tarkoituksenmukaisuushar-
kinnan rooli on epäselvä. Asemakaavan käyttötarkoituseräyksille ei
tällöin jäisi käytännössä mitään merkitystä, kun kaikki käyttötarkoitukset
olisivat kuitenkin muutettavissa asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriö-
tä aiheuttamattomaan käyttöön poikkeamisella, eikä kunnalla olisi oi-
keudellisesti varmaa keinoa poikkeamishakemusten hylkäämiseen.

Lisäksi liike- ja teollisuusalueiden toimintaedellytykset heikkenevät, mi-
käli niille alkaa ilmaantua enenevässä määrin asumista. Mahdollisilla
poikkeamispäätöksillä voi olla varsin laajaakin vaikutusta yritystoimin-
nan sijoittumiseen. Ympäristöluvanvaraisen eli ympäristön pilaantumi-
sen vaaraa aiheuttavan toiminnan sijoittuminen edellyttää riittäviä suo-
jaetäisyyksiä lähimpään asutukseen. Jos teollisuus- tai työpaikka-
alueelle sijoittuu asumista, voi siitä aiheutua esteitä sijoittaa alueelle
jatkossa teollista toimintaa. Vaikutukset voivat ulottua myös jo olemas-
sa olevaan toimintaan, mikäli sen edellytyksiä ei riittävästi poikkeuslu-
paharkinnassa turvata.

Edelleen mikä tahansa toiminta, josta voi aiheutua naapuruussuhdelain
17 §:ssä tarkoitettu kohtuuton rasitus, on ympäristöluvanvaraista. Asu-
minen on kohtuuttomuutta harkittaessa huomattavasti herkempää toi-
mintaa kuin esim. toimitilat.

Lisäksi tulee huomioida, että useimmiten rakennukset, joiden sanee-
raaminen toimitilakäyttöön on hankalaa tai kallista, eivät ole optimaali-
sia myöskään asumiskäyttöön. Rakennusten runkosyvyydet ovat suu-
ria, kerrokorkeudet matalia ja asuinkäyttöön soveltuvia piha-alueita ei
saada aikaan. Tällaisissa tapauksissa kunnalla pitäisi olla aina mahdol-
lisuus tapauskohtaiseen harkintaan, joka toteutetaan osana kaavamuu-
toksia tai huolella perusteltuja ja arvioituja poikkeamispäätöksiä. Ra-
kennusten muuttaminen asuinkäyttöön alueilla, joita ei ole käyttötarkoi-
tukseltaan suunniteltu asumiseen ja jotka eivät siihen ominaisuuksil-
taan sovi, on omiaan heikentämään myös asumisen laatua

Muutosehdotus 57 §:n 3 momenttiin



1. Kaupunki katsoo, että edellä mainittujen haittojen estämiseksi YmV:n 57 §:n 3 momenttiin tekemä lisäys tulisi ensisijaisesti poistaa kokonaisuudessaan. 3 momentti vastaisi tällöin käytännössä täysin MRL 171 §:n 3 momenttia. Myös 3 momentin viimeinen virke erityisestä syystä tulisi poistaa tarpeettomana, sillä käyttötarkoituksen muutoksiin ei välittömästi liity kiertotalouteen tai vähähiilisyteen liittyviä syitä, vaan syyt ovat lähinnä taloudellisia. Kiertotalous ja vähähiilisyys saattavat näyttäytyä hankekokonaisuuden osana välillisesti verrattaessa käyttötarkoituksen muutosta rakennuksen purkamiseen, mutta tällaisessa vertailussa ei ole kyse puhtaasti poikkeamisesta. Jo voimassa olevan MRL:n sääntelyn puolesta kiertotalouteen tai vähähiilisyteen liittyvä syy voidaan katsoa erityiseksi syyksi, joten asiaa ei ole tarpeen kirjata erikseen lakiin. Erityisen syyn määrittäminen 57 §:ssä muuttaisi vakiintunutta erityisen syyn tulkintaa, eikä tällainen joustavaa sääntelyä yksittäisessä asiaryhmässä kaventava kehityssuunta ole lainsäädännön yhtenäisyyden kannalta toivottavaa.

2. Mikäli YmV:n tekemän lisäyksen poistamiseen kokonaisuudessaan ei ryhdytä, toissijaisesti 57 §:ää tulisi muuttaa niin, että 3 momentista poistetaan se, ettei rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamista asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön "katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle". Vähintäänkin tulisi lisätä edellytys siitä, että rakennuksen ja rakennuksen sijainnin tulee soveltua asumiseen, ja että käyttötarkoituksen muutos ei saisi aiheuttaa haittaa lähiympäristölle, ympäröivän alueen toiminnalle ja käytölle tai naapureille. Lisäksi käyttötarkoituksen muutos ei saisi olla vastoin kunnan alueidenkäytön suunnittelun tavoitteita. Nämä muutokset palauttaisivat kunnan mahdollisuudet pitkäjänteiseen ja onnistuneeseen alueidenkäytön suunnitteluun.

Lopuksi

57 §:n lakimuutos aiheuttaa merkittävää haittaa alueiden kehittämislle tavoiteltuun suuntaan sekä alueidenkäytön tavoitteiden toteuttamiselle. Kaupunki katsoo, että edellä mainitulla tavalla 57 §:n muutos aiheuttaa ongelmia lain soveltamistilanteissa, eikä yksittäistapauksessa olisi selvää, millä perusteella poikkeamispäätös voidaan tehdä. Kaupungin näkemyksen mukaan tapauskohtaista harkintaa vaativissa poikkeamissioissa ei tulisi rajata oikeusharkintaisten poikkeamisen edellytysten sisältöä ja etenkin 2 momentin 1 kohtaa, joka on luonteeltaan joustava ja liittyy poikkeamisen tapauskohtaisen kokonaisharkinnan toteutumiseen.



Mikäli kyseinen muutos tulisi voimaan vuonna 2025, kunnat oletettavasti päätyisivät, ja olisivat jopa pakotettuja, edellä lausuttu huomioon ottaen soveltamaan lakia käytännön soveltamistilanteissa siten, että ne katsovat mahdollisuuden täysmääräiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan säilyvän, ja näin tarkoituksenmukaisuusperustein ratkaistut poikkeamiset yleistyisivät. Tästä johtuen myös muutoksenhakutuoimioistuimille aiheutuisi oletettavasti lisätyötä. Tämä ei arvatenkaan ole se kehityssuunta, jota lain valmistelijat taikka lainsäätäjät tavoittelevat.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö varaa lausuntopalvelussa (Lausuntopalvelu.fi) tilaisuuden antaa lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta.

Lausuntoja saavat antaa kaikki organisaatiot ja kansalaiset. Lausunnon antamisen määräaika päättyy 5.3.2024.

Hallituksen esitysluonnoksen tausta

Hallitusohjelmassa linjataan, että vuonna 2023 säädettyä rakentamislakia korjataan niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy ja päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Lisäksi lakiin määritellään rakentamislupien käsittelyaikatakuu.

Tavoitteet

Rakentamisluvan yhteydessä vaadittavien tietojen laajuutta rajataan, ja rakentamisluvan käsittelylle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika. Helsingissä, Turussa ja Vantaalla käytössä olleen rakennuslupakäsittelyä nopeuttaneen kokeilulain käytäntöjä esitetään pysyviksi ja laajennettavaksi koko maahan.

Päävastuullisen toteuttajan vastuuta täsmennetään. Purkamisluvan edellytyksiä koskevaan pykälään tehdään tulkintoja selkeyttäviä muutoksia, ja valitusoikeuksiin esitetään muutoksia, jotka sujuvoittaisivat kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja.

Rakennusten vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia säänteleviin pykäliin valmistellaan muutoksia, joiden tarkoituksena on keventää hallinnollista taakkaa kunnissa ja rakentajilta. Vaatimus ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen toimittamisesta poistuisi pientaloilta ja korjauksista. Uutena ehdotuksena lakiin tuodaan puhtaan siirtymän sijoittamislupa, joka sujuvoittaisi puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista. Tapahtuma-alan tilaisuuksien järjestämistä helpotetaan täsmentämällä lakiin, ettei rakentamisen luvanvaraisuus koske tapahtumarakenteita.



13.02.2024

Asia/8

Kaupunginkanslian lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia pyytää kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan hallituksen esitysluonnoksesta lausunnon kaupunginhallitukselle 14.2.2024 mennessä.

Tämä lausunto on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluissa ja toimialan muiden palvelujen kommentit on liitetty tämän lausunnon mukaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Immonen, rakennusvalvontapäällikkö, puhelin: 09 310 52211
leena.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 9.1.2024
- 2 Lausuntopyyntö 9.1.2024, liite, esityksen pääasiallinen sisältö

Oheismateriaali

- 1 Rakennusvalvontapäällikön lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13.02.2024

Asia/9

§ 99

Urheilukatu, katusuunnitelma, Laakso

HEL 2023-011942 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan Urheilukatu välillä Lääkärintie–Reijolankatu -katusuunnitelman suunnitelmapiirustus nro 31850/1.

Lisäksi lautakunta päätti määrätä tämän katusuunnitelman hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Ruuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 37559
maria.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31850/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31850/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Lähtökohdat ja tavoitteet

Urheilukatu välillä Reijolankatu-Lääkärintkatu on nykyinen asuinalueen tonttikatu, jonka itäpuolella sijaitsee Laakson sairaala-alue. Katusuunnitelma pohjautuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 12681 (tullut voimaan 16.6.2022). Suunnittelussa on otettu huomioon asemakaavan liitteenä olleen liikennesuunnitelman nro 7105 mukaiset periaatteet.

Katusuunnitelmassa esitettyjen ratkaisujen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavan mukainen rakentaminen sairaala-alueella ja parantaa sairaalan ambulanssi- ja pelastusajoneuvojen liikenteen sujuvuutta. Esteettömyyden näkökulmasta jalankulun yhteyksiä sairaala-alueen ympärillä ja joukkoliikennepysäkeille on haluttu parantaa ja selkeyttää. Nyt hyväksyttävän katusuunnitelman johdosta katujen järjestelyjä tulee muuttaa myös Reijolankadulla, Lääkärintkadulla ja Auroranportissa, joiden suunnittelu on käynnistetty v. 2023.

Suunnitelma

Urheilukatu välillä Lääkärintkatu–Reijolankatu katusuunnitelman piirustus nro 31850/1 (liite 2)

Urheilukatu rajautuu länsipuolelta nykyiseen sairaala-alueen tukimuurin. Urheilukadun molemmin puolin sijaitsee jalkakäytävät ja nykyinen säilytettävä kadunvarsipysäköinti. Urheilukadulla, Reijolankadun puoleisessa päässä, nykyistä pyörätietä jatketaan noin 30 metrillä. Samassa yhteydessä pyöräily siirtyy sekaliikenteeksi ajoradalle nykyiseltä yhdistetyltä jalankulun ja pyöräilyn väylältä, joka muuttuu jalkakäytäväksi. Tällä ratkaisulla parannetaan jalankulkijoiden liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta sekä mahdollistetaan esteettömyyden erikoistason järjestelyt. Pyöräilyratkaisun sekä pelastusajoneuvojen liikenteen sujuvoittamisen johdosta poistuu 7 pysäköintipaikkaa. Sairaalan tonttiliittymien vuoksi 4 katupuuta joudutaan poistamaan. Puuriviä on mahdollista täydentää kuitenkin 2:lla lehtipuulla. Lisäksi puurivissä on huomattu 3 kuvunutta katupuuta, joiden uusiminen tutkitaan suunnittelun edetessä. Suunnittelun aikana on tutkittu mahdollisuutta lisätä puita kadun nykyiselle reuna-alueelle jalkakäytävän ja sairaalan tukimuurin välille, mutta se on todettu erittäin haastavaksi kalliopinnan läheisyyden takia.

Kadun ilme on nykyiselläänkin hyvin vehreä. Reijolankadun ja Urheilukadun risteykseen sijoittuva Laakson sairaalan uusi pääsisääntuloaukio päällystetään harmailla luonnonkivilaatoilla.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksesta nro 31850/1 (liite 1).



Katu on suunniteltu niin, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

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

Katusuunnitelmaluonnos on ollut sähköisesti esillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 7.6.–20.6.2023 välisen ajan. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu alueen talouksiin postitetulla tiedotekirjeellä, kaupungin verkkosivuilla sekä Töölöläinen ja Puoli Kaupunkia -sanomalehdissä.

Esillä olon aikaiset asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 3.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 22.11.–5.12.2023 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltioille sekä muille osallisille on ilmoitettu yleistiedoksiantona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Muistutusten käsittely

Suunnitelmasta jätettiin 2 muistutusta.

Muistutus 1

Muistutuksessa todetaan, että katusuunnitelmassa esitetty pyöräilyreitien siirtäminen ajoradalle nykyiseltä yhdistetyltä jalankulun ja pyöräilyn väylältä on vaarallinen ja ei tule käytännössä toimimaan ja pyöräilijät tulevat käyttämään jatkossakin jalkakäytäviä. Todetaan myös, että jalankulkijoiden kannalta tilanne olisi nykyistä vaarallisempi. Ehdotetaan,



että nykyinen kadun itäpuolinen kevyen liikenteen väylä pysyisi ennallaan ja sitä voisivat käyttää jalankulkijat ja pyöräilijät. Lisäksi ehdotaan läpiajoliikenteen kieltoa Reijolankadulta Urheilukadulle ja edelleen Lääkärikadun kautta Mannerheimintielle.

Muistutus 2

Muistutuksessa esitetään huoli liittyen Laakson sairaalahankkeen asemakaavassa merkittyy mal-ajo-3 ajoyhteyteen, jota voitaisiin käyttää asemakaavan vastaisesti sairaalan huoltotilojen ajoyhteytenä. Muistutuksessa pyydetään, että Urheilukadun katusuunnitelma laaditaan sellaiseksi, että kyseistä Urheilukadulle johtavaa sairaalan kiinteistön ajoyhteyttä ei ole mahdollista käyttää sairaalan huoltoliikenteelle.

Esittelijän vastaus muistutuksiin

Katusuunnitelmassa esitetty pyöräliikenteen siirto ajoradalle on pyöräliikenteen suunnitteluohjeen mukainen ratkaisu, kun autoliikenteen liikennemäärät ovat alle 4000 ajon/vrk. Urheilukatu on autoliikenteen paikallisverkon katu (tonttikatu), jonka nopeusrajoitus on 30 km/h ja autoliikenteen määrä on arviolta 3000 ajon/vrk. Nykyinen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie on 3 m leveä. Tällä ratkaisulla parannetaan jalankulkijoiden liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta sekä mahdollistetaan esteettömyyden erikoistason järjestelyt.

Läpiajoliikenteen todennäköisyys ja haitta Urheilukadun ja Lääkärikadun liikenteen sujuvuudelle ja turvallisuudelle tullaan arvioimaan erikseen. Läpiajoliikennekiellon tarpeellisuus arvioidaan liikenteenohjaussuunnitelmassa. Läpiajon estäminen vain liikennemerkkein ei ole tavoiteltavaa ja rakenteellinen ajoeste puolestaan haittaisi alueen saavutettavuutta autoliikenteellä. Siten on oltava erityisen vahvat perusteet läpiajon kieltämiselle. Alueen ohittavalle autoliikenteelle pääkadut tarjoavat sujuvimman ja siten houkuttelevimman reittivaihtoehdon.

Urheilukadulle johtava sairaalan kiinteistön ajoyhteys (mal-ajo-3) on esitetty asemakaavassa alueen osana, johon saa sijoittaa korttelia 18626 palvelevien saatto- ja pysäköintitilojen ajoyhteyden suuaukkoi-neen. Liittymän käyttöä ei ole katusuunnitelman ratkaisulla mahdollista estää katualueella. Tonttiliittymä suunnitellaan noin 6 m leveäksi, jolloin se mahdollistaa liittymän samanaikaisen käytön, tontille ajamisen ja tontilta pois ajamisen. Liittymän leveys ei kuitenkaan estä kuorma-autolla ajoa. Tonttia koskevan asemakaavamääräyksen noudattaminen on ennen kaikkea tontin vastuulla.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuun katusuunnitelmaan.

Kustannukset ja aikataulu



Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat noin 710 000 euroa, 106 euroa/m² (alv. 0 %).

Kadun vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 31 500 euroa (alv 0 %). Ylläpitokustannukset ovat 1 500 euroa kalliimmat kuin nykyisin.

Kadun rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.

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

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Ruuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 37559
maria.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31850/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 31850/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1
- 2 Muistutus 2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti



13.02.2024

Asia/9

Muistuttajat

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen
Liite 2
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut



13.02.2024

Asia/10

§ 100

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin 20835/1 varauksen jatkamiseksi toimitilahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Länsisatama, Jätkäsaari kaavatontti 20835/1)

HEL 2023-014803 T 10 01 01 00

Länsisatamakatu 43

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle kaavatontin 20835/1 varauksen jatkamista WasaGroup Oy:lle (Y-tunnus 2253159-0) toimitilahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten seuraavasti:

- varausalueena on asemakaavan nro 12750 mukainen ohjeellinen kaavatontti 20835/1 (KL-1, pinta-ala 3 488 m², rakennusoikeus 17 000 k-m², Länsisatamankatu 43).
- varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden nrot 1-2 mukaisia erityisiä ja alueellisia varausehtoja.
- lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteen nro 3 mukaisia, päivitettyjä yleisiä varausehtoja.

(L1120-147)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Erityiset varausehdot
- 2 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Hakemus 13.10.2023
- 5 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

WasaGroup Oy:lle esitetään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan ohjeellisen kaavatontin 20835/1 varauksen jatkamista Kirjo-nimisen hybridihankkeen suunnittelua ja toteutusta varten. Varauksen jatkamista esitetään 31.12.2025 saakka.

Esittelijän perustelut

Hakemus

WasaGroup Oy on pyytänyt jatkamaan 31.12.2023 päättyneitä kehittämisvarausta Kirjo-nimisen hybridihankkeen suunnittelua ja toteutusta varten, sillä hankkeen toteuttaminen on viivästynyt kiinteistö- ja rakennusalan taantuman sekä rahoitusmarkkinoiden haasteellisen tilanteen takia. Hankkeen esittämän arvion mukaan rakentaminen voisi alkaa vuonna 2025.

Hakemus on esityksen liitteenä nro 4.

Aiemmat varaukset

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 26.2.2018 (11 §) varata Jätkäsaaren Ahdinaltaan pohjukasta noin 3 990 m²:n suuruisen maa-alueen liikuntakeskuksen suunnittelua ja asemakaavoituksen viite-suunnitelman laatimista varten yksityishenkilölle perustettavan yhtiön lukuun. Edellä mainittua suunnitteluvarausta (nykyisin kehittämisvara) on jatkettu kahdesti alkuperäisen varauksensaajan uuden kumppanin, WasaGroup Oy:n nimissä kaupunginhallituksen elinkeinojaoston



päätöksillä 23.3.2020 (9 §) ja 12.9.2022 (29 §) kaavoituksen kesken-
räisyyden vuoksi. Viimeisin varaus on päättyntä 31.12.2023.

31.12.2023 päättyntä varaus ehtoineen ja hankesuunnitelma ovat tä-
män esityksen oheismateriaaleina nrot 1 ja 2.

Hanke ja sen edistyminen

WasaGroup Oy (jatkossa varauksensaaja) suunnittelee toteuttavansa
Ahdinaltaan pohjukassa sijaitsevalle tontille Kirjo-nimisen hybridihank-
keen, jonka kokonaisalaksi on suunniteltu 16 550 k-m². Hanke tulee si-
sältämään ravintola- ja liiketiloja sekä toimisto- ja huoneistohotellitiloja.

Varauksensaaja on aiemman varauksen aikana tutkinut ja suunnitellut
hanketta sekä edistänyt asemakaavoitusta varausehtojen mukaisesti
yhteistyössä Helsingin kaupungin ja naapuritonttien kanssa. Varauk-
sensaaja on laatinut yhteistyössä Arkkitehtitoimisto ALA Oy:n kanssa
luonnossuunnitelmia ja visualisointikuvia sekä toimittanut erilaisia tek-
nisiä selvityksiä, kuten melu-, värinä-, runkomelu- ja tuulisuusselvityksiä
alueesta. Hankesuunnittelua ovat hidastaneet muun muassa vuonna
2020 alkanut covid-19 -pandemia sekä ennakoitua enemmän aikaa
vaatinut asemakaavoitus.

Varauksensaaja hakee nyt jatkoaikaa varaukselle varmistukseen si-
joittajien ja vuokralaisten kiinnittymisen hankkeeseen varausaikana.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varaushakemuksen kohteena olevalla kaavatontilla on tullut 9.3.2023
voimaan asemakaavan muutos nro 12750, jossa se on osoitettu liike-
rakennusten korttelialueeksi (KL-1). Korttelialueelle saa sijoittaa palve-
lutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten, julkisia palve-
luja sekä myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- ja hotel-
lutiloja.

Yleiskaavassa 2016 tontti ja sen ympäristö on osoitettu kantakaupun-
giksi (C2).

Tontin rakennusoikeus on 17 000 k-m² ja pinta-ala 3 488 m².

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat esityksen liitteenä nro 5.

Varauksen jatkaminen ja varausehdot

Varauksen jatkaminen on perusteltua, sillä hanketta on edistetty varau-
sehtojen mukaisesti ja hanke on viivästynyt varauksensaajasta riippu-
mattomista syistä. Jätkäsaaren aluerakentamisprojekti puoltaa varauk-
sen jatkamista.



Asemakaavan vahvistumisen myötä kaavoituksen muuttamiseen tähdännyt suunnitteluvaraus (nykyisin kehittämisvaraus) muutetaan nyt hankkeen toteuttamista ja suunnittelua varten tehtäväksi tonttivaraukseksi. Erityisiä varausehtoja ei esitetä muutettaviksi aiemmasta varauksesta. Yleiset ja alueelliset varausehdot on päivitetty vastaamaan kaupunkiympäristön toimialan nykyistä käytäntöä. Varauksensaajan tulee noudattaa yleisiä varausehtoja toimitilahankkeille soveltuvin osin. Varausehdot ovat esityksen liitteinä nrot 1-3.

Hanke toteutuessaan vahvistaa Helsingin vetovoimaa ja Jätkäsaaren alueen elinkeinoelämää ja palveluntarjontaa.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Erityiset varausehdot
- 2 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Hakemus 13.10.2023
- 5 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 31.12.2023 päätynyt varaus ehtoineen
- 2 Hankesuunnitelma Kirjo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



13.02.2024

Asia/10

Varauksensaaja

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



13.02.2024

Asia/11

§ 101

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varauksen jatkamiseksi Royal Center -hankkeen jatkosuunnittelua varten (tontti 20836/3, Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2021-014621 T 10 01 01 00

Valtamerilaituri 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa sijaitsevan tontin 20836/3 varauksen jatkamista Royal Areena Oy:lle (Y-tunnus 2855683-6) seuraavasti:

- varausalueena on asemakaavan nro 12655 mukainen tontti 20836/3 (KL-1, 8 631 m², rakennusoikeus 33 300 k-m²);

- varaus on voimassa 31.12.2025 saakka ja

- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden 1-2 mukaisia erityisiä sekä soveltuvin osin yleisiä ja alueellisia varausehtoja.

(L1120-137)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite1_Yleiset_ja_erityiset_varausehdot
- 2 Liite2_Jätkäsaaren_alueella_noudatettavat_lisäehdot
- 3 Liite3_Sijaintikartta ja varausalue

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-



13.02.2024

Kaupunki
töönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Royal Areena Oy:lle esitetään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan tontin 20836/3 varauksen jatkamista Royal Center –nimisen kiinteistökokonaisuushankkeen jatkosuunnitelmiseksi. Varauksen jatkamista esitetään 31.12.2025 saakka.

Esittelijän perustelut

Royal Areena Oy on pyytänyt jatkamaan 31.12.2023 päättyneitä varausta tontin 20836/3 osalta Royal Center -nimiseen hankkeeseen kuu- luvan monitoimiareenan sekä hotelli- ja toimistorakennuksen jatko- suunnittelua varten.

Aiemmat varaukset

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 27.11.2017 (17 §) varata Royal Areena Oy:lle noin 20 000 m²:n suuruisen alueen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavaluonnoksen (3.6.2014) mukaisista, Ahdinaltaan ympäristöön suunnitelluista kortte- leista liikunta- ja kylpylähotellihankkeen suunnittelua varten.

Edellä mainittua varausta on jatkettu kahdesti: kaupunginhallituksen elinkeinojaoston päätöksellä 23.3.2020 (11 §) siten, että varaus kohdis- tettiin asemakaavaluonnoksessa suunniteltuihin tontteihin 20836/2 ja 20836/3 sekä ainoastaan tontin 20836/3 osalta 14.3.2022 (7 §). Tontti 20836/2 on edennyt jo rakennuslupavaiheeseen.

Viimeisin varaus on päättynyt 31.12.2023.

Hanke ja sen edistyminen

Royal Center on yksityisrahoitteinen kiinteistökokonaisuushanke, johon kuuluvat Royal Sport Tower -urheilukeskus, monitoimiareena, hotelli- ja toimistorakennus sekä pysäköintitalo. Hankkeen kokonaislaajuus (pois luettuna pysäköintitalo) tulee olemaan noin 47 000 k-m² ja rakennusin- vestointi noin 190 miljoonaa euroa. Kokonaisuus on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa Jätkäsaaren.



Varauksensaaja on tutkinut ja suunnitellut hanketta tonteille varausehtojen mukaisesti ja kokonaisuudessaan hanke on edistynyt. Helsingin satamaa ja Royal Centeriä palveleva pysäköintilaitos on valmistunut 4.2.2021 ja otettu käyttöön 14.2.2021. Tontille 20836/2 suunniteltu urheilukeskus on edennyt rakennuslupavaiheeseen. Se on vuokrattu Royal Areena Oy:lle lyhytaikaisesti rakennuslupan hakemista varten 26.1.2022 (14 §) ja vuokrausta on jatkettu 13.9.2022 (98 §). Rakennuslupa (20-0154-23-A) on myönnetty keväällä 2023 ja neuvottelut tontin pitkäaikaisesta vuokrauksesta sekä lopulliset sijoittajaneuvottelut ovat käynnissä. Hankkeen tavoitteena on aloittaa urheilukeskuksen rakentaminen kevään 2024 aikana.

Tontin 20836/3 osalta varauksen jatkaminen on kuitenkin edelleen tarpeen, sillä hankesuunnittelua ovat hidastaneet ensin vuonna 2020 alkanut covid-19 -pandemia ja ennakoitua enemmän aikaa vaatinut asemakaavoitus sekä viime aikoina maailmanlaajuinen epävarmuus ja haasteelliset talous- ja sijoittajamarkkinat.

Varauksensaaja hakee nyt jatkoaikaa varaukselle varmistaakseen sijoittajien ja hotellioperaattorin kiinnittymisen hankkeeseen varausaikana.

Hanke toteutetaan markkinaehtoisesti yksityisin varoin. Hankekuvaus on esityksen oheismateriaalina.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varaushakemuksen kohteena olevalla tontilla 20836/3 on tullut 2.11.2021 voimaan asemakaava nro 12655, jossa se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL1). Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten, julkisia palveluja sekä myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- ja hotellitiloja.

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 33 300 k-m² ja pinta-ala 8631 m².

Yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu osittain kantakaupunkialueeksi (C2) ja osittain satama-alueeksi (LS).

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat esityksen liitteenä nro 3.

Varauksen jatkaminen ja varausehdot

Varauksen jatkaminen on perusteltua, sillä hanketta on edistetty varausehtojen mukaisesti ja hanke on viivästynyt varauksensaajasta riippumattomista syistä. Jätkäsaaren aluerakentamisprojekti puoltaa varauksen jatkamista.



Varausehdot pysyvät pääosin ennallaan. Ainoastaan yleiset ja alueelliset varausehdot on päivitetty vastaamaan kaupunkiympäristön toimialan nykyistä käytäntöä. Varauksensaajan tulee noudattaa yleisiä ja alueellisia varausehtoja soveltuvin osin. Varausehdot ovat esityksen liitteinä 1-2.

Hanke toteutuessaan vahvistaa Helsingin matkailun ja turismin vetovoimaa sekä vahvistaa Jätkäsaaren alueen elinkeinoelämää ja palveluntarjontaa.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- Liite1_Yleiset_ja_erityiset_varausehdot
- Liite2_Jätkäsaaren_alueella_noudatettavat_lisäehdot
- Liite3_Sijaintikartta ja varausalue

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti



Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 14.03.2022 § 7

HEL 2021-014621 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti jatkaa alueen varausta Jätkäsaaresta Royal Areena Oy:lle (y-tunnus 2855683-6) kiinteistökokonaisuushankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitteen 1 mukainen asemakaavan nro 12655 kaavatontti 20836/3 (KL-1, noin 8 631 m², rakennusoikeus 33 300 k-m², varausalueen voimassa oleva kiinteistötunnus 91-20-9909-100)
- tonttivaraus on voimassa 31.12.2023 saakka
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja liitteen 3 mukaisia Jätkäsaaren yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

vs. elinkeinojohtaja
Ilkka Haahtela

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maarttola(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 15.02.2022 § 93

HEL 2021-014621 T 10 01 01 00

Valtamerilaituri/Atlantinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa sijaitsevan ohjeellisen kaavatontin 20836/3 varauksen jatkamista Royal Areena Oy:lle (y-tunnus 2855683-6) seuraavasti:

- varausalue on liitteen 1 mukainen asemakaavan nro 12655 kaavatontti 20836/3 (KL-1, noin 8 631 m², rakennusoikeus 33 300 k-m², varausalueen voimassa oleva kiinteistötunnus 91-20-9909-100)
- tonttivaraus on voimassa 31.12.2023 saakka
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren yleisiä varausehtoja.



13.02.2024

Asia/11

L1120-137

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi



§ 102

Käpyrinne ry:lle vuokratun asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen tontin (AKS) maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen ja ehtojen lisääminen sopimukseen (Käpylä, tontti 25872/3)

HEL 2023-015596 T 10 01 01 02

Koskelantie 26, Ilmattarentie 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Käpyrinne ry:lle (Y-tunnus 0200385-4) Helsingin Käpylästä vuokratun tontin 25872/3 (kiinteistötunnus 91-25-872-3, pinta-ala 4 116 m², osoite Koskelantie 26) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 21544) vuokra-aikaa 16.1.2024 alkaen 31.12.2053 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi todettiin, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös, oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

(A3125-18)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti 25872/3 on vuokrattu Käpyrinne ry:lle 31.12.2036 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Käpyrinne ry:n toiminta asumispalvelujen tuottajana kohteessa on päättymässä. Asumispalvelujen päättyessä rakennukseen ollaan sijoittamassa Helsingin kaupungin mielenterveyspalveluiden tuetun asumisen yksikköä.

Tontin 25872/3 vuokralainen Käpyrinne ry on hyväksynyt Kansallisyhtiöiden tekemän ehdollisen ostotarjouksen tontilla sijaitsevasta rakennuksesta ja vuokraoikeudesta. Osapuolet ovat laatineet vuokraoikeuden kaupasta esisopimuksen. Esisopimuksen ehtona on uusi 30 vuoden pituinen maanvuokrasopimus.

Tontilla sijaitseva rakennus on viimeksi peruskorjattu 1990-luvulla ja edellyttää korjausinvestointeja, joiden vaikutusaika on pidempi kuin nykyisen maanvuokrasopimuksen jäljellä oleva 31.12.2036 päättyvä vuokrauskausi. Esisopimuksen ehtojen täytyessä Kansallisyhtiöt tulee toimimaan kohteen uutena omistajana ja tontin vuokralaisena sekä kohteen edellyttämien korjausinvestointien suorittajana.

Hankkeen edistämiseksi tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa tulisi jatkaa noin 30 vuodella 31.12.2053 asti.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus

AKS-tontti (asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen tontti) 25872/3 on vuokrattu uudelleen pitkäaikaisesti (maanvuokrasopimus nro 21544) Käpyrinne ry:lle ajaksi 1.10.2007 - 31.12.2036. Tontti on ollut vuokrattuna samalle vuokralaiselle jo aikaisemmin ajalla 1.3.1950 -



30.9.2007. Maanvuokrasopimuksen mukaan tontti on vuokrattu van-
husten palvelutaloa varten.

Tontin maanvuokra vuonna 2024 on 80 474,80 euroa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 9574 on tullut voimaan 6.7.1989.

Asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen tontti 25872/3 on mer-
kitty kiinteistörekisteriin 29.3.1989. Tontin pinta-ala on 4 116 m² ja osoi-
te Koskelantie 26.

Hakemus

Tontin 25872/3 vuokralainen Käpyrinne ry ja tontilla sijaitsevasta ra-
kennuksesta ja tontinvuokraoikeudesta ehdollisen ostotarjouksen teh-
nyt Kansallis-yhtiöt pyytävät 5.12.2023 päivätyllä yhteisellä hakemuk-
sella, että Helsingin kaupunki jatkaisi maanvuokrasopimuksen vuokra-
aikaa siten, että maanvuokrasopimus olisi voimassa 31.12.2053 saak-
ka. Hakemuksessa pyydetään myös, että maanvuokrasopimuksen ny-
kyistä käyttötarkoitusta (vanhusten palvelutalo) muutettaisiin siten, että
se vastaisi asemakaavan mukaista käyttötarkoitusrajausta.

Käpyrinne ry omistaa tontilla 25872/3 sijaitsevan 1950-luvulla tuettuun
asumiseen rakennetun rakennuksen. Kohde on ollut Käpyrinteen omis-
tuksessa ja käytössä alusta alkaen. Käpyrinne ry:n toiminta asumispal-
velujen tuottajana kohteessa on päättymässä ja rakennukseen ollaan
sijoittamassa Helsingin kaupungin mielenterveyspalveluiden tuetun
asumisen yksikköä 15 vuoden vuokrasopimuksella. Kansallis-yhtiöt on
tehnyt vuokraoikeudesta rakennuksineen ehdollisen ostotarjouksen,
jonka kohteen omistaja Käpyrinne ry on hyväksynyt. Osapuolet ovat
laatineet vuokraoikeuden kaupasta esisopimuksen. Esisopimuksen eh-
tona on uusi 30 vuoden pituinen maanvuokrasopimus. Esisopimuksen
ehtojen täytyessä Kansallis-yhtiöt tulee toimimaan kohteen uutena
omistajana ja tontin vuokralaisena sekä kohteen edellyttämien korjau-
sinvestointien suorittajana.

Hakemuksen mukaan rakennus on viimeksi peruskorjattu 1990-luvulla
ja ennen uuden käyttäjän (Helsingin kaupungin mielenterveyspalvelui-
den tuetun asumisen yksikkö) muuttoja tiloihin rakennus edellyttää kor-
jausinvestointeja, joiden vaikutusaika on pidempi kuin nykyisen maan-
vuokrasopimuksen vuokrakausi. Lisäksi Helsingin kaupungin mielen-
terveyspalveluiden kanssa tehtävä tilojen vuokrasopimus on tarkoitus
laatia 15 vuodeksi, aina vuoteen 2039 asti, joka on näin ollen pidempi
kuin nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokrakausi. Edellä mainituista
perusteluista johtuen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajalle haetaan



jatkoa 30 vuotta. Hakemuksen yhteydessä on toimitettu asemakaavoitus-palvelun ja rakennusvalvontapalveluiden kannanotot siitä, että uusi aiottu käyttö mielenterveyspalveluiden tuetun asumisen yksikkönä vastaa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitusta ja tontille myönnettyä rakennuslupaa.

Vuokra-ajan jatkaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokratuokauden vain erityisin perustein.

5.12.2023 päivätyssä hakemuksessa on esitetty perustelut, miksi maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa tulisi jatkaa kesken vuokratuokauden. Vuokrasopimuksen uusimisesta on lisäksi keskusteltu asemakaavoitus-palvelun kanssa. Asemakaavoituksen näkökulmasta ei ole estettä vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamiselle nykyiseen, kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen 31.12.2053 asti. Lautakunnalle esitetään, että vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2053 saakka.

Käyttötarkoituksen laajentaminen, vuokran määrä ja muut lisättävät ehdot

Tontin käytön rajaaminen pelkästään vanhusten palvelutaltoa varten ei ole tarkoituksenmukaista, vaan maanvuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta on perusteltua laajentaa siten, että se mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan AKS-kaavamerkinnän mukaisen erityis asumisen.

Asemakaavoitus-palvelun kannanoton mukaan aiottu uusi toiminta mielenterveyspalveluiden tuetun asumisen yksikkönä on asemakaavan mukaista. Rakennusvalvontapalveluiden kannanoton mukaan muutos ei edellytä rakennusvalvonnan lupaa. Estettä maanvuokrasopimukseen merkityn käyttötarkoituksen laajentamiselle ei ole ja pyydetty muutos maanvuokrasopimukseen voidaan tehdä. Näin ollen lautakunnalle esitetään, että maanvuokrasopimukseen merkittyä käyttötarkoitusta koskevaa ehtoa laajennettaisiin koskemaan asemakaavamerkinnän mukaista toimintaa.

Edelleen esitetään, että vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan eli 31.12.2036 saakka ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2037 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Maanvuokrasopimukseen lisätään ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus 1.1.2037 alkaen määrittellä tai tarvittaessa määrätä vuokra-alueen uusi vuokra, vuokra-aika (vähintään 31.12.2053 saakka) ja muut sopimusehdot kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä.



kunnan tuolloin voimassa olevien uudelleen vuokrattaville asunto- ja muille tonteille myöhemmin erikseen tehtävien kaupungin päätösten sekä tuolloin kaupungin käytössä olevan maanvuokrasopimuslomakkeen ehtojen mukaisesti.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen lisätään muun muassa maaperään, maanalaisiin rakenteisiin sekä rasitteisiin ja rasitteenluonteisiin asioihin liittyviä ehtoja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Asuntotonttien, joiden vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus on yli 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimukseen lisättävät ehdot
- 2 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti



13.02.2024

§ 103

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Eeva Kärkkäisen ym. valtuustoaloitteesta koskien veneiden talvisäilytyksen edellytysten huolehtimisesta

HEL 2023-012911 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Katri Penttisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Vili Tuomisto, projektinjohtaja: 09 310 52606
vili.tuomisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 11.10.2023 Kärkkäinen Eeva Veneiden talvisäilytyksen edellytyksistä huolehtiminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Aloitteessa esitetään, että Helsingin kaupunki selvittää talvisäilytyspaikkojen riittävyyden ja niiden tarpeen saadakseen tilanteesta kokonaiskuvan ja pystyäkseen arvioimaan mahdollisia jatkotoimenpiteitä.

Selvitys ja veneiden talvisäilytyksen periaatteet kaipaavat päivystä

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että selvitys veneiden talvisäilytyksen edellytyksistä Helsingissä tulee tarkistaa ja päivittää veneiden talvisäilytyksen periaatteet Helsingissä.

Selvityksen tarkoituksena on saada ajantasainen kokonaiskuva veneiden talvisäilytyspaikkojen tilanteesta ja määrittää jatkotoimet. Selvitys



laaditaan kaupunkiympäristön toimialan johdolla siten, että kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala sekä kaupunginkanslian aluerakentaminen osallistuvat työhön. Selvityksen laatimiseen osallistetaan myös venekerhoja ja tarvittaessa muita tahoja.

Viimeisin veneiden talvisäilytykseen liittyviä toiminnallisia edellytyksiä selvittävä raportti laadittiin vuonna 2016 tiiviissä yhteistyössä helsinkiläisten veneilyseurojen, kuten Helveneen, ja kaupunkiorganisaation kanssa. Raportissa ehdotettiin talvisäilytystilanteen kehittämiseksi useita erilaisia ratkaisuja. Keskeisenä keinona talvisäilytysongelman ratkaisemiseksi raportissa nostetaan esille uusien talvisäilytysalueiden määrittely ja uudenlaisten talvisäilytysratkaisujen mahdollistaminen kaavoituksella.

Kaupunkiympäristön sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialat päivittivät yhteistyössä veneiden talvisäilytyksen tilannekuvaa vuosina 2021 ja 2022. Suurin osa tarkastelluista alueista karsiutui pois esimerkiksi rantojen luontoarvojen takia. Tällä hetkellä arvioidaan, että ensi vuoden loppuun mennessä nykyisistä talvisäilytyspaikoista poistuu käytöstä noin 1 600 paikkaa. Korvaavia paikkoja saadaan lähivuosina vain rajallisesti.

Kaupunkiympäristön toimiala ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut varautuvat tekemään selvityksen veneiden talvisäilytyspaikkojen edellytyksistä ja samalla linjaamaan, miten kaupunki vastaa talvisäilytyspaikkojen tarpeeseen tulevina vuosina.

Veneiden talvisäilytys ja maankäyttö

Veneiden talvisäilytyspaikkojen ja -alueiden riittävyyden haastetta maankäytön suunnittelun keinoin ratkaistaan kaupunkiympäristön toimialalla. Tämän jälkeen talvisäilytysalueet on perinteisesti osoitettu kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan ylläpitoon.

Kaupunkiympäristön toimiala pitää veneilyä keskeisenä elementtinä Helsingin merellisyydessä ja toimiva talvisäilytys mahdollistaa jatkossakin veneilyn laajasti Helsingissä. Toimiala ei pidä tällä hetkellä kuitenkaan mahdollisena lisätä merkittävästi kaupungin hallinnoimien talvisäilytyspaikkojen määrää sellaisilla keinoilla, jotka edellyttävät laajoja ja uusia aluevarauksia Helsingin ranta-alueilla, kun otetaan huomioon kaupungin kasvun vaatima asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentaminen. Ranta-alueet ovat erittäin houkuttelevia paikkoja rakentamiselle. Rannoilla on myös usein monia, toisiinsa lomittuvia ja päällekkäisiä luonto-, virkistys- ja muita arvoja.

Veneiden talvisäilytys tulevaisuudessa



Porvoon Tolkkisiin kaavoitetaan Helsingin omistamalle alueelle noin tuhat venepaikkaa, jotka ovat käytettävissä aikaisintaan vuonna 2026 riippuen kaavaprosessin etenemisestä ja alueen rakentamishankkeen etenemisestä. Valmistuessaan Tolkkinen kuitenkin tarjoaa yhden merkittävän ratkaisun veneiden talvisäilytyksen ongelmiin.

Mietittäessä vaihtoehtoisia tapoja lisätä talvisäilytyspaikkojen määrää on hyvä huomata, että nykyinen hinnoittelumalli, jossa kaupunki tarjoaa erittäin edullista talvisäilytystä, estää tehokkaasti uusien yrittäjien pääsyä markkinoille.

Monet kaupungit ja kunnat ovat ulkoistaneet veneiden talvisäilytyksen venekerhoille tai muille yksityisille toimijoille. Osana selvitystä tarkastellaan sitä, kannattaako kaupungin itse hoitaa osaa veneiden talvisäilytyksestä venekerhojen hoitaessa osaa vai voidaanko palvelu ulkoistaa kokonaan venekerhoille ja muiden tahojen tuottamaksi, markkinaehtoiseksi palveluksi.

Veneiden talvisäilytyspalveluita tuottavasta tahosta riippumatta talvisäilytykseen sopivia ranta-alueita on vain rajallisesti. Kaikilla veneiden talvisäilytysalueilla, mukaan lukien ranta-alueet, selvittäään myös, miten veneiden säilytystä voidaan tehostaa ja saada mahdollisimman suuri määrä veneitä sopimaan mahdollisimman pienelle alalle.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan sekä kaupunginkanslian aluerakentamisen kanssa.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Eeva Kärkkäinen ja 32 muuta valtuutettua ovat tehneet 11.10.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Veneiden talvisäilytyksen edellytyksistä huolehtiminen

Helsingin rantojen voimakas rakentaminen on viime vuosina vähentänyt veneiden talvisäilytyspaikkoja Helsingissä, kun rantoja on kaavoitettu muun muassa asumiskäyttöön. Tulevina vuosina talvisäilytyspaikat vähenevät edelleen muun muassa Koivusaaren rakentamisen myötä.

Veneily tarjoaa helsinkiläisille mahdollisuuden lähimatkailuun ja Helsinkiä ympäröivästä saaristoluonnosta nauttimiseen. On tärkeää, että osana merellistä Helsinkiä veneilyn edellytyksistä huolehditaan myös jatkossa.



13.02.2024

Me allekirjoitetut valtuutetut esitämme, että Helsinki tekee selvityksen veneiden talvisäilytyspaikkojen riittävydestä ja tarpeesta tulevina vuosina, jotta kaupunki saa tilanteesta kokonaiskuvan ja pystyy arvioimaan mahdollisten jatkotoimenpiteiden tarpeen."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 29.2.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Vili Tuomisto, projektinjohtaja: 09 310 52606
vili.tuomisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 11.10.2023 Kärkkäinen Eeva Veneiden talvisäilytyksen edellytyksistä huolehtiminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 104

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Laura Korpisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Kaivo- kadun säilyttämistä avoinna autoilijoille

HEL 2023-012892 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ydinkeskustan poikittaisliikenteen sujuvuutta koskevassa aloitteessa esitetään Kaivokadun säilyttämistä avoinna autoilijoille.

Kaupunki pitää tärkeänä perustaa Kaivokadun liikenteellistä roolia koskeva päätös tarkempiin selvityksiin, jotka ovat käytettävissä ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistuessa päätöksentekoon touko-kesäkuussa 2024.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 19.9.2023 tavoitteet ja periaatteet ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman laatimisen lähtökohdiksi. Yksi suunnitelman valmistelua ohjaavista periaatteista on ydinkeskustan poikittaisen autoliikenteen suunnittelu Esplanadin muodostamaan pääyhteyteen tukeutuen. Tämä periaate mahdollistaa Kaivokadulla risteävän jalankulkuliikenteen priorisoimista ja joukkoliikenteen painottamista. Käytännössä se tarkoittaa läpiajavan autoliikenteen rajoittamista Kaivokadulla ja kadun muuttamista joukkoliikenteelle, kävelylle ja pyöräliikenteelle varatuksi kaduksi Rautatieaseman kohdalla. Kyseisen ratkaisun katsotaan olevan keskeinen keino toteuttaa tavoitetta kansainvälisesti korkealaatuisesta kävelykeskustasta. Samalla se vastaa kävelykeskustan jatkosuunnittelua koskevaan kaupunginhallituksen 25.1.2021 tekemään päätökseen, jossa linjataan kävelykeskustan ja käveltävän keskustan kunnianhimoisesta laajentamisesta sekä edellytetään laatimaan suunnitelma, joka voidaan aikatauluttaa ja jota voidaan toteuttaa useammassa vaiheessa.

Kaivokadun liikenteellisen roolin muutoksella on katsottu olevan merkittäviä myönteisiä vaikutuksia kaupunkitilan viihtyisyyteen ja muutokset mahdollistavat ympäristön kehittämisen nykyistä laajemmin. Läpiajavan autoliikenteen rajoittamisella on myönteisiä vaikutuksia sitä pitkin kulkevan raitioliikenteen sujuvuuteen, jonka määrä tulee jatkossa kasvamaan huomattavasti nykyisestä. Muutoksella on positiivisia vaikutuksia Kaivokadun liikenneturvallisuuteen sekä kävelyn sujuvuuteen kadun ylituksesta johtuvien viivytysten vähentyessä. Toisaalta on tunnistettu



myös kielteisiä vaikutuksia, jotka kohdistuvat esimerkiksi yksityisautoiluun keskustan sisällä ja sen läpi, logistiikkaan ja taksiliikenteeseen.

Kaivokadun tavoitetilasta on tarkoitus tehdä periaatepäätös ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Suunnitelman valmistelun ja sitä seuraavan päätöksenteon tueksi on käynnissä liikenteellinen toimivuustarkastelu, jossa Kaivokadun vaihtoehtoisten liikennejärjestelyiden vaikutukset selvitetään yksityiskohtaisesti. Liikenteellisen toimivuustarkastelun avulla saadaan tietoa siitä, miten muutokset vaikuttaisivat matka-aikoihin ja ruuhkautumiseen ydinkeskustassa. Lisäksi Kaivokadun vaihtoehtojen vaikutuksia selvitetään erillisellä elinvoimaselvityksellä. Selvitykset antavat tarvittavan tietopohjan viitoittamaan Kaivokadun ja koko ydinkeskustan liikennejärjestelmän kehittämistä kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisimpaan suuntaan. Kaivokadun liikenne- ja ympäristöratkaisujen tarkempi suunnittelu tulee perustumaan ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitettyyn periaatteeseen. Tässä tarkemmassa suunnitelmassa huomioidaan kadun viihtyisyyteen vaikuttavat tekijät kuten katuvihreän määrä. Tavoitteena on rakentaa kadun peruskorjauksen yhteydessä Kaivokadulle nykyistä viihtyisämpää kaupunkitilaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marek Salerno, liikenneinsinööri: 09 310 37106
marek.salermo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 11.10.2023 Korpinen Laura Kaivokatu säilytettävä
avoinna autoilijoille

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Laura Korpinen ja 24 muuta valtuutettua ovat 11.10.2023 tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

”Kaivokatu säilytettävä avoinna autoilijoille



Kaivokatu tulee säilyttää avoinna autoliikenteelle sujuvan poikittaisliikenteen varmistamiseksi Helsingin ydinkeskustassa. Jalankulkumahdollisuudet Kaivokadulla ovat jo erittäin hyvät: jalkakäytävät ovat leveät, kadunylitys onnistuu hyvin sekä katutasossa liikennevalojen turvin että myös kadun ali asematunnelin kautta.

Kaivokadun sulkeminen autoliikenteeltä aiheuttaisi ruuhkia ydinkeskustaan muille kaduille, pidentäisi kaupunkilaisten matka-aikoja ja haittaisi yritysten toimintaedellytyksiä.

Kaivokadun moitittu epäviihtyisyys ei johdu henkilöautoista, vaan puuden puuttumisesta, joita ei asematunnelin päälle pysty jatkossakaan istuttamaan.

Me allekirjoitetut valtuutetut esitämme, että Kaivokatu on säilytettävä jatkossakin avoinna autoliikenteelle.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.2.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marek Salermo, liikenneinsinööri: 09 310 37106
marek.salermo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 11.10.2023 Korpinen Laura Kaivokatu säilytettävä avoinna autoilijoille

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 105

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 1.2. - 7.2.2024 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 1.2. - 7.2.2024 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[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, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritystilat-yksikkö, yksikön päällikkö



13.02.2024

Asia/15

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen -yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kaupunkitekniikka-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kunnossapito-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimi-päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, elintarviketurvallisuusyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöseuranta ja valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Kehittämisen- ja digitalisaatiopalvelut, projektitoimisto-yksikkö, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 1.2.2024

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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

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

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

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku



13.02.2024

Asia/15

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13.02.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 103, 104 ja 105 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 94 ja 99 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi



13.02.2024

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00-16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu



13.02.2024

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 102 §.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika



13.02.2024

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



13.02.2024

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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



13.02.2024

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Elen Sööt
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sameli Sivonen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.02.2024.