



10.05.2022

Kokousaika 10.05.2022 15:30 - 17:50

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Rautava, Risto | varapuheenjohtaja |
| Borgarsdottir Sandelin, Silja | |
| Haglund, Mia | |
| Kaleva, Atte | |
| Kivekäs, Otso | läsnä § 288 - 297, saapui 15:35 |
| Kuusela, Sami | |
| Meri, Otto | |
| Nevanlinna, Tuomas | |
| Pajunen, Jenni | läsnä § 285 - 290, poistui 16:31 |
| Raatikainen, Mika | |
| Ahsanullah, Tarik | varajäsen |
| | läsnä § 291 - 297, saapui 16:32 |
| Koljonen, Olli-Pekka | varajäsen |
| Rossi, Saana | varajäsen |

Muut

| | |
|----------------------|--|
| Lehmuskoski, Ville | kaupunkiympäristön toimialajohtaja |
| Pudas, Kari | tekninen johtaja |
| Randell, Mari | asiakkuusjohtaja |
| Haapanen, Sami | tonttipäällikkö |
| Luomanen, Jussi | kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö |
| Manninen, Rikhard | maankäyttöjohtaja |
| Piimies, Marja | asemakaavapäällikkö |
| Putkonen, Reetta | liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö |
| Rajala, Pasi | yleiskaavapäällikkö |
| Ravantti, Mikko | hallintopäällikkö |
| Mäntymäki, Heikki | viestintäpäällikkö |
| Gustafsson, Kristina | hallintosihteeri |
| Lawrence, Sanna | hallintosihteeri |
| Rangdell, Katriina | lakimies |
| Haahla, Anu | ympäristöasiantuntija |
| | asiantuntija |
| | läsnä § 291 |
| Heikkilä, Juha | asiantuntija |



10.05.2022

| | | |
|-------------------|------------------------------------|---|
| | Hietanen, Juha | läsnä § 296 liikenneinsinööri asiantuntija |
| | Huttunen, Suvi | läsnä § 287 arkkitehti asiantuntija |
| | Lindholm, Märten | läsnä § 291 tiimipäällikkö asiantuntija |
| | Pikkarainen, Hanna | läsnä § 290 tiimipäällikkö asiantuntija |
| | Rantalainen, Petra | läsnä § 291 projektinjohtaja asiantuntija |
| | Salminen, Toni Sutela, Leena | läsnä § 288 ict-tukihenkilö talous- ja suunnittelupäällikkö asiantuntija |
| | Toivanen, Lasse | läsnä § 290 projektinjohtaja asiantuntija läsnä § 288 |
| Puheenjohtaja | | |
| | Risto Rautava | 285-297 § |
| Esittelijät | | |
| | Risto Rautava Ville Lehmuskoski | 285 § kaupunkiympäristön toimialajohtaja 286-297 § |
| Pöytäkirjanpitäjä | | |
| | Sanna Lawrence | hallintosihteeri 285-297 § |



10.05.2022

| | | |
|-----|---------|--|
| § | Asia | |
| 285 | Asia/1 | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta |
| 286 | Asia/2 | Ilmoitusasiat |
| 287 | Asia/3 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikan 2022 hyväksymisestä noudatettavaksi ohjeellisena |
| 288 | Asia/4 | Jätkäsaarenlaituri välillä Tyynenmerenkatu–Mechelininkatu, katu- ja siltasuunnitelman hyväksyminen, Jätkäsaari |
| 289 | Asia/5 | Tehtaanpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, Punavuori |
| 290 | Asia/6 | Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2022 talousarvion toteutumissennuste 1/2022 |
| 291 | Asia/7 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tukholmankatu 10 (Meilahti) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12745) |
| 292 | Asia/8 | Vuokrattavien omakotitalotonttien haun käynnistäminen ja hakumenettelyn hyväksyminen |
| 293 | Asia/9 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Ammatin edistämistä AEL sr:n kanssa tehtävän maakäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä liittyen kaavamuutokseen nro 12690 |
| 294 | Asia/10 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatontin (KTY) varauksen jatkamisesta Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (Pasila, Ilmalanrinne, tontti 17056/6) |
| 295 | Asia/11 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle uusien vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi Kannelkorttelin pohjoisosan asuntotonteille (Kaarela, Kannelmäki, tontit 33130/10, 33130/11, 33130/18 ja 33130/19) |
| 296 | Asia/12 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto-tonttien (AK/s) varaamiseksi Lehto Asunnot Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Malmi, Pihlajamäki, tontit 38024/7 ja 8) |
| 297 | Asia/13 | Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 28.4.–2.5.2022 tekemien päätösten seuraaminen |



§ 285

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Silja Borgarsdóttir Sandelinin ja varatarkastajaksi jäsen Olli-Pekka Koljosen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Silja Borgarsdóttir Sandelinin ja varatarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman sijasta Olli-Pekka Koljosen.

Esittelijä

varapuheenjohtaja
Risto Rautava

Lisätiedot

Kristina Montell, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Silja Borgarsdóttir Sandelinin ja varatarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman.

Esittelijä

varapuheenjohtaja
Risto Rautava

Lisätiedot

Kristina Montell, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku



10.05.2022

Asia/1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.05.2022

Asia/2

§ 286
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 4.4.2022 § 245

Kaupunginvaltuuston 13.10.2021 (§ 293) Helsingin kaupunkistrategias-
ta vuosille 2021–2025 tekemän päätöksen täytäntöönpano

HEL 2021-009960 T 00 01 01

[Pöytäkirja 4.4.2022](#)

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto (Eja)

Eja 11.4.2022 § 13

Alueen varauksen jatkaminen Vastint Hospitality B.V.:lle hotellihank-
keen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2019-009778 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja 11.4.2022](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Suutarila, Tapulikaupungin Kämnerintie

Kaupunginvaltuuston 19.5.2021, § 132, hyväksymä asemakaavan
muutos on tullut voimaan:

Suutarila, Tapulikaupunki, tontti 40134/3 ja katualueet, piirustus nro
12653, Tapulikaupungin Kämnerintie.

HEL 2018-006608

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus
on 18.2.2022 hylännyt valituksen eikä korkeimmasta hallinto-
oikeudesta ole haettu valituslupaa, joten Helsingin kaupunginvaltuuston
päätös 19.5.2021, § 132, jää voimaan.

Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12653
Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12653



10.05.2022

Asia/2

Helsingissä 31.3.2022

Voimaan tullut asemakaava: Vallila, Pasilan konepajan lasipalatsi

Kaupunkiympäristölautakunnan 1.3.2022 § 120 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Vallila, korttelin 22391 tontti 4 ja osa tonttia 1, piirustus nro 12758, Pasilan konepajan lasipalatsi.

HEL 2018-006688

Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12758
Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12758

Helsingissä 29.4.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Montell, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Montell, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.05.2022

Asia/3

§ 287

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikan 2022 hyväksymisestä noudatettavaksi ohjeellisena

HEL 2022-004754 T 08 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Loppuraportti
- 2 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Vuorovaikutusraportti
- 3 Pysäköintitutkimus 2020, Pysäköintipolitiikan asukaskysely
- 4 Yrityskysely Helsingin pysäköinnistä
- 5 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022, Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Huomioita Helsingin pysäköintipolitiikkaan liittyvään toimenpideohjelmaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikan 2022 hyväksymistä liitteen numero 1 mukaisesti ohjeellisena noudatettavaksi.

Tiivistelmä



Kaupungin toimintaympäristössä on tapahtunut muutoksia voimassa olevan pysäköintipolitiikan hyväksymisen jälkeen (17.2.2014), joten pysäköintipolitiikka on tarpeen päivittää. Digitalisaatio on muuttanut liikenteen ja pysäköinnin toimintakenttää ja tehnyt suosittumaksi uusia palveluita esimerkiksi mobiilimaksamista ja liikkumista palveluna. Lisääntyvä ympäristötietoisuus ja vähäpäästöisyystavoitteet asettavat uusia vaatimuksia pysäköintipolitiikalle. Kaupunki on hyväksynyt uusia strategioita ja toimintaohjelmia, joiden toteutumisessa pysäköintipolitiikalla on oma roolinsa.

Pysäköintipoliittisia tavoitteita on kuusi kappaletta. Varsinkin kaupungin strategiat ja ohjelmat muodostavat keskeisen perustan pysäköintipoliittisille tavoitteille. Tavoitteissa nousevat esiin laadukas kaupunkielämä ja -ympäristö, elinkeinoelämän saavutettavuus ja kilpailukyky, ilmasto- ja hiilineutraaliustavoitteiden edistäminen, tiiviin kaupunkirakenteen laajeneminen sekä kantakaupungin ja keskustojen vetovoimaisuuden tukeminen, pysäköintiratkaisujen joustavuuden ja monimuotoisuuden lisääminen sekä pysäköintipaikkojen käytön tehostaminen.

Pysäköintipolitiikan toimenpiteet toteuttavat näitä tavoitteita. Pysäköintipolitiikassa on 25 toimenpidettä, jotka sisältyvät 7 teemaan. Teemat käsittelevät pysäköinnin reaaliaikaista tietoa, joustavaa pysäköintiä, ympäristöystävällistä ja kestävää pysäköintiä, kadunvarsipysäköinnin palvelutasoa ja hinnoittelua, pysäköinnin ohjauksen ja maksullisuuden laajentamisen periaatteita, asuin- ja toimitilatonttien pysäköintiratkaisuja sekä jakeluliikenteen lastaus- ja purkupaikkoja.

Tärkeitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi pysäköinninvalvonnan resursien vahvistaminen ja tehokkuuden parantaminen, palvelutason mukaiseen hinnoitteluun siirtyminen asukas- ja yritys- sekä vyöhykepysäköinnissä, asukas- ja yrityspysäköintialueiden sekä maksullisuusvyöhykkeiden laajentaminen sekä askeleittain siirtyminen kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa asuintonttien pysäköintiratkaisuissa. Näistä toimenpiteistä on valittu 10 kärkihanketta. Jotta pysäköintipolitiikan tavoitteet voidaan saavuttaa, ainakin kärkihankkeet tulee toteuttaa.

Pysäköintipolitiikasta tehtiin laaja vuorovaikutus. Vuorovaikutustapoja olivat Kerro kantasi –kysely, lausunnot, Uutta Helsinkiä –tilaisuudet, asukas- ja yrityskyselyt sekä operaattorihaastattelut. Kaupunkilaisten kannalta merkittävin vuorovaikutustapa oli Kerro kantasi –kysely. Pysäköintipolitiikka oli jaettu 11 teemaan, joihin tuli yhteensä 1 414 kommenttia. Vuorovaikutuksen tulokset analysoitiin ja tehtiin pysäköintipolitiikkaan tarpeelliset muutokset.

Yritysvaikutusten arvioinnissa kartoitetaan pysäköintipolitiikan teemojen ja toimenpiteiden vaikutukset yritysten kannalta. Merkittävimmät vaiku-



tukset yrityksille ovat palvelutason mukaisen hinnoittelun käyttöönotolla, aikarajoitusten tai maksullisuuden mahdollisella laajentamisella sekä työpaikka-alueiden laskentaohjeiden päivityksellä. Digitalisaatioon liittyvät toimenpiteet, kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välinen yhteistyö sekä markkinaehtoisen pysäköinnin edistäminen parantavat yritysten toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on, että pysäköintipolitiikan kokonaisvaikutus yrityksille on positiivinen.

Esittelijän perustelut

Johdanto

Pysäköintipolitiikalla voidaan merkittävästi vaikuttaa Helsingin liikenne-, elinkeino-, ilmasto- ja asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen sekä asukkaiden elämänlaatuun ja elinkeinoelämän kilpailukykyyn. Toimintaympäristön globaalit muutokset edellyttävät tulevaisuuden liikkumisen potentiaalin täysimääräistä hyödyntämistä. Pysäköintipolitiikan avulla valmistaudutaan tulevaisuuden muutoksiin, kuten liikkumiseen palveluna ja ajoneuvojen automatisointiin sekä asumisen ja työelämän muutoksiin. Tulevaisuudessa pysäköintiratkaisut ja katutilan käyttö monipuolistuvat ja tulevat joustavammiksi.

Digitalisaatiosta saatavan tiedon avulla liikennejärjestelmän kehitystä voidaan ohjata haluttuun suuntaan. Tiedon jalostamisella ja tiedon avulla kehitettävillä liikkumisen palveluilla voidaan parantaa pysäköinnin palvelutasoa, edistää katutilan joustavaa käyttöä, ohjata kaupunkilaisia kestäviin liikkumisvalintoihin ja rakentaa tulevaisuuden toimivaa Helsinkiä.

Pysäköinti on merkittävä osa liikennejärjestelmää, koska pysäköintivaihtoehdot ja -ratkaisut määrittävät monesti valittavaa kulkutapaa. Pysäköintipolitiikalla voidaan vaikuttaa paikkojen sijaintiin, määrään, laatuun ja hintaan sekä pysäköinnin helppouteen. Pysäköintipolitiikalla yhdessä muiden liikennejärjestelmätoimenpiteiden kanssa voidaan edistää hiilineutraalisuutta ja siirtymistä kestäviin kulkumuotoihin sekä parantaa kaupungin vetovoimaa.

Helsingin voimassa oleva pysäköintipolitiikka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.2.2014. Se laadittiin, koska pysäköinnin strategisia tavoitteita ei aikaisemmin oltu Helsingissä linjattu. Pysäköintipolitiikka sisältää strategisia linjauksia sekä kärkitoimenpiteitä, jotka on suurelta osin toteutettu. Pysäköintipolitiikka on katsottu tarpeelliseksi päivittää.

Pysäköintipolitiikka strategiakentässä

Pysäköintipolitiikka –työtä ohjaavat Helsingin yleiskaava ja kaupunkistrategia. Muita huomioitavia strategisia suunnitelmia ovat esimerkiksi



Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelma, Helsingin keskustavision sekä Helsingin liikkumisen kehittämishjelma.

Pysäköintipolitiikka -työn valmistelun ollessa käynnissä Helsingissä valmistui uusi kaupunkistrategia 2021-2025. Kaupunkistrategiassa todetaan, että jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa. Varmistetaan pysäköintimahdollisuuksien riittävyys asukaspysäköinnissä sekä liityntäpysäköinnissä. Toteutetaan ratkaisuja, joilla voidaan saada maanlaisia pysäköintilaitoksia nykyistä tehokkaammin käyttöön.

Myös keskustan merkitys korostuu kaupunkistrategiassa: teemme keskustasta houkuttelevamman, saavutettavamman ja toimivamman. Strategiassa todetaan myös, että joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan.

Toimintaympäristön muutoksia

Pysäköintiin vaikuttaa lukuisia muutosvoimia, jotka vaikuttavat eri tavoilla ja jotka on huomioitu pysäköintipolitiikan laadinnassa. Ilmastonmuutoksen hillintä edellyttää pysäköintipolitiikan roolin kasvattamista osana kestävästä liikennejärjestelmän suunnittelusta. Kaupungistuminen ja liikenteen sähköistyminen luovat haasteita pysäköinnin suunnittelulle osana tiivistyvää ja vähäpäästöisempää kaupunkia. Mikroliikkumisen ja etätyön yleistyminen, uudet liikkumispalvelut sekä henkilöautoliikenteen asteittainen automatisoituminen tuottavat osaltaan sekä haasteita että mahdollisuuksia. Digitalisoituminen ja jakamistalouden kasvu mahdollistavat tehokkaampaa pysäköintijärjestelmää.

Helsingin yleiskaavan ja keskustavision mukaan tavoitteena on laajentaa Helsingin kantakaupunkimaista aluetta. Muutoksen myötä tulee entistä paremmin sovittaa yhteen eri liikennemuotojen tarpeita, huomioida liikkumispalveluiden yleistymisen vaikutus sekä mahdollistaa liikkuminen ja logistiikka kaupunkimittakaavaan soveltuvilla ajoneuvoilla.

Covid 19 -pandemia on vaikuttanut liikenteeseen ja liikkumiseen. Joukkoliikenne on menettänyt matkustajia. Etätyö ja verkkokauppa ovat kasvaneet. Etätyön pysyvä lisääntyminen lisää pysäköintiä kotona ja vähentää pysäköintiä sellaisilla työpaikoilla, joissa etätyö on mahdollista. Toisaalta, jos myös joukkoliikenteen käyttö vähenee pysyvästi, henkilöauton käyttö eri matkatarkoituksiin voi lisääntyä kasvattaen samalla pidemmällä tähtäimellä pysäköinnin kokonaiskysyntää. Monitilatoimistojen lisääntyessä työntekijöiden määrä ja pysäköinnin tarve suhteessa kerrosneliöihin kasvavat. Verkkokaupan ja kotiinkuljetusten pysyvä lisääntyminen kasvattavat lyhytaikaisen jakeluliikenteen pysäköinnin tarvetta kodin läheisyydessä ja noutopisteiden yhteydessä.



Pysäköintipoliittiset tavoitteet

Pysäköintipoliitikalla edistetään kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaupungin strategiat ja ohjelmat muodostavat keskeisen perustan pysäköintipoliittisille tavoitteille. Pysäköintipoliitikassa on kuusi tavoitetta. Jokaiselle tavoitteelle on määritelty seurantamenetelmä. Tavoitteet ovat seuraavat:

1. Pysäköintiratkaisuilla edistetään kaupunkielämän toimivuutta, laatua ja hyvää kaupunkiympäristöä (turvallinen, viihtyisä, käytettävä ja terveyttä edistävä) sekä asuntotuotantotavoitteiden toteutumista,
2. Pysäköintiratkaisuilla edistetään elinkeinoelämän kilpailukykyä ja alueiden saavutettavuutta,
3. Pysäköintiratkaisuilla tuetaan Helsingin ilmasto- ja hiilineutraaliustavoitteiden toteutumista ohjaamalla kestävien kulkutapojen ja vähäpäästöisten ajoneuvojen käyttöön,
4. Pysäköintiratkaisuilla tuetaan tiiviin kaupunkirakenteen laajenemista Helsingin yleiskaavan mukaisesti sekä kantakaupungin ja keskustojen vetovoimaisuutta,
5. Pysäköintiratkaisuissa huomioidaan alueiden erityispiirteet ja pysäköijien erilaiset tarpeet lisäämällä ratkaisujen joustavuutta ja monimuotoisuutta sekä
6. Pysäköintiratkaisuilla tehostetaan julkisten pysäköintipaikkojen, yksityisten pysäköintilaitosten ja tonteilla olevien pysäköintipaikkojen käyttöä kaikkialla Helsingissä.

Toimenpideohjelma

Toimenpideohjelman muodostaminen

Toimenpiteet on johdettu tavoitteista. Toimenpiteiden muodostamisessa ovat keskeisessä roolissa olleet asiantuntijaryhmien näkemykset, asukas- ja yrityskyselyn tulokset sekä kaupungin strategiat ja ohjelmat. Toimenpiteitä on myös soveltuvien osin peilattu kansainvälisiin esimerkeihin. Toimenpiteitä on 25 kappaletta 7 teemaan jaoteltuina.

Toimenpiteille on asetettu toteutusaikataulu. Toteutusaikataulun laadinnassa on huomioitu kaupungin asettamien tavoitteiden edistämistarpeet, toimenpiteiden priorisointi sekä toimenpiteiden toteuttamisen vaatimat resurssit.

Toimenpiteille on tehty vaikutusten arviointi. Se on kuvattu positiivisina ja negatiivisina tekijöinä jokaisen toimenpiteen jälkeen. Arvioinnissa on



huomioitu vaikutukset kaupunkilaisille, elinkeinoelämälle ja sen asiakkaille, kaupungissa vieraileville, matkailijoille sekä kaupungin tavoitteille.

Kärkihankkeet

Kärkihankkeet muodostavat pysäköintipolitiikan 10 tärkeintä toimenpidettä. Jotta pysäköintipolitiikan tavoitteet voidaan saavuttaa, vähintään kärkihankkeet tulee toteuttaa. Kärkihankkeiden tunnistaminen auttaa myös resurssien priorisoinnissa. Monet kärkihankkeista edistävät kaupunkistrategian mukaista siirtymistä askeleittain kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikka. Kärkihankkeet alustavassa ajallisessa järjestyksessä ovat:

1. Toimenpidekokonaisuus sähköautoiluinfran vahvistamiseksi,
2. Kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välisen yhteistyön lisääminen,
3. Vuorottaispysäköinnin ja täydennysrakentamisen pysäköinnin työkalupakin edistäminen,
4. Pysäköintivirhemaksun porrastaminen teon haitan vakavuuden mukaan,
5. Laaditaan selvitykset nykyisten laskentaohjeiden toteutumisesta sekä markkinaehtoiseen pysäköintipolitiikkaan siirtymisestä,
6. Siirrytään palvelutason mukaiseen hinnoitteluun kadunvarsipysäköinnissä,
7. Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden päivittäminen,
8. Autopysäköinnin reaaliaikaisen tilannekuvan valmistuminen,
9. Toimitilatonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden päivittäminen,
10. Siirrytään reaaliaikaiseen mobiiliseurantaan, käyttöastelaskentaan ja hinnoitteluun.

Teema 1 Kohti pysäköinnin reaaliaikaista tietoa

Tavoitteena on, että kaikista Helsingin kaduilla ja pysäköintilaitoksissa tapahtuvista pysäköintitapahtumista saadaan tietoa paikkojen saataavuudesta. Tavoitetilassa pysäköintitapahtumista välittyy tieto avoimeen rajapintaan, josta sovelluskehittäjät voivat hakea tietoa ja rakentaa tietoon pohjautuen sovelluksia. Mobiilisovellusten avulla käyttäjä saa reaaliaikaisen tiedon pysäköinnistä eri kohteissa. Pyöräpysäköinnistä reaaliaikainen tieto on saatavissa valvotuista tiloista, telineissä olevista sensoreista tai esimerkiksi kamerakuvista laskemalla.



Tavoitteena on, että pysäköinti integroituu kiinteämmin osaksi liikkumisen palveluna -alustoja ja pysäköintipalvelun käyttäjälähtöisyys parane. Tällöin matkaketjujen muodostaminen on käyttäjälle vaivatonta. Pysäköinti on tärkeä tapahtuma eri kulkumuotojen vaihdon näkökulmasta.

Teema 2. Kohti joustavaa pysäköintiä

Kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välisen yhteistyön asukas-pysäköinnissä ja erityistilanteissa lisäämisen tavoitteena on parantaa pysäköintilaitosten kilpailukykyä ja houkuttelevuutta asukas- ja yrityspysäköintitunnukseen nähden sekä suunnata mahdollisimman suuren osan kantakaupungin varsinkin pidempiaikaisesta pysäköinnistä pysäköintilaitoksiin. Yksityisten pysäköintilaitosten kanssa neuvotellaan myös yhteistyöstä poikkeustilanteiden, esimerkiksi talvikunnossapidon, aikana. Jos laitoksia voisi käyttää nykyistä enemmän poikkeustilanteissa, se tehostaisi talvikunnossapitoa ja säästäisi kaupungin resursseja.

Pysäköinnin tarkastajaresursseja vahvistetaan valvonnan lisäämiseksi ja kiinnijäämisriskin kasvattamiseksi. Digitalisaation avulla valvonnan tehokkuutta parannetaan esimerkiksi kehittämällä nykyisiä järjestelmiä. Pysäköintivirhemaksu tulisi porrastaa teon haitan vakavuuden mukaan siten, että pysäköintivirhemaksu olisi suurempi muun muassa liikenneturvallisuuden vaarantavasta pysäköinnistä. Pysäköintivirhemaksun porrastaminen edellyttää lakimuutosta.

Teema 3. Kohti ympäristöystävällistä ja kestävästä pysäköintiä

Pyöräliikenteen kehittämisohjelmassa on esitetty kaksi pyöräpysäköintiin liittyvää alatavoitetta: pyörävyörien ja -pysäköinnin ylläpito on laadukasta ympärivuotisesti sekä pyöräpysäköintipaikkojen ja -palveluiden määrät vastaavat kysyntää, ja ne ovat laadukkaita. Kehittämistoimenpiteillä varmistetaan hyvin alkaneen kehityksen jatkuminen sekä pyöräpysäköintipaikkamäärien ja pyöräilyn palveluiden vastaaminen tulevaisuuden kysyntään.

Toimenpidekokonaisuus sähköautoiluinfran vahvistamiseksi laaditaan tiiviissä yhteistyössä Hiilineutraali Helsinki -ohjelman päivitystyön kanssa. Siinä tarkastellaan muun muassa latausasemien määrää, sijoittumista ja toteutustapaa. Latausasemien yleissuunnitelma päivitetään toimenpidekokonaisuuden valmistuttua.

Teema 4. Kadunvarsipysäköinti: hinnoittelusta palvelutason

Nykytilanteessa kaikkien pysäköintityyppien hinta (asukas- ja yrityssikä vyöhykepysäköinti) on kiinteä. Palvelutason mukaisen hinnoittelun ajatuksena on, että pysäköinnin hinta ei enää ole kiinteä, vaan se



10.05.2022

muuttuu palvelutason mukaan. Ensimmäisessä vaiheessa palvelutason määrittäminen perustuu käyttöastelaskentoihin. Tulevaisuudessa käyttöasteiden seuranta voidaan tehdä reaaliaikaisesti mobiilisovellusten avulla. Jos käyttöastelaskentojen tekeminen ei jostain syystä onnistu, voidaan ottaa käyttöön NYKY+ -malli, jossa asukas- ja yrityspysäköinnin hinnan määrittää tunnustiheys.

Palvelutason mukaisessa hinnoittelussa pysäköinnin hinta määräytyy käyttöasteiden, tunnustiheyksien sekä eri pysäköintityyppien osuuksien kaikista pysäköijistä avulla. Koska asukas- ja yrityspysäköinnissä voidaan siirtyä palvelutason mukaiseen hinnoittelumalliin aikaisintaan vuoden 2024 alusta, päätetään hinnoista ennen uuden mallin käyttöönottoa kaupunginhallituksessa esimerkiksi kaupungin tuottavuusryhmän linjausten perusteella. Tämän vuoksi asukas- ja yrityspysäköinnin tulevien vuosien maksimihinnat eivät ole tiedossa. Kauempana tulevaisuudessa pysäköinnin hinnoittelussa siirrytään malliin, jossa kaikkien ryhmien pysäköinti on samanhintaista. Vyöhykepysäköinnin hinta on vuonna 2029 maksimissaan vyöhykkeellä 1 7,10 euroa tunnissa ja vyöhykkeellä 2 3,50 euroa tunnissa.

Palvelutason mukaisen hinnoittelun vaikutuksista tehdyn tulotasotarkastelun mukaan asukaspysäköintivyöhykkeiden keskimääräiset asuntokuntien valtionveronalaiset mediaanitulot (47 717 euroa/asuntokunta) ovat noin 11 % korkeammat kuin Helsingissä keskimäärin ja noin 18 % korkeammat kuin koko Suomessa keskimäärin. Johtopäätös on, että palvelutason mukaisen hinnoittelun mahdollisesti tuoma asukaspysäköinnin hinnannousu kohdistuu pääsääntöisesti Helsingin mediaanituloa korkeamman tulotason asuntokuntiin.

Teema 5. Pysäköinnin ohjauksen ja maksullisuuden laajentamisen periaatteet

Pysäköintiä voidaan ohjata maksullisuudella tai aikarajoituksilla. Pidemmällä tähtäimellä pysäköintiä ohjaavia toimenpiteitä laajennetaan vaiheittain ja perustellusti kaikkialle Helsinkiin. Laajentumisen vaikutuksista tehdään kattavat arviot. Maksullisuusvyöhykkeitä laajennetaan tai perustetaan uusia tarvittavien kriteerien täytyessä.

Asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmän käyttöönoton edellytyksenä on, että alueen tonteille ei alun perin ole toteutettu riittävästi pysäköintipaikkoja, jolloin asukkaiden ja yritysten pysäköinti toteutuu ainakin osittain kaduilla ja yleisillä alueilla. Asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmän alueita laajennetaan tarpeen mukaan tarvittavien kriteerien täytyessä.

Helsingissä on vuoden 2022 alkupuolella käytössä noin 550 pysäköinnin maksuautomaattia. Automaattien vähentäminen on linjattu kaupunginhallituksen 25.4.2016 hyväksymässä Helsingin pysäköinnin maksa-



misen kehittämisessä 2016-2020. Maksuautomaattien vähentämisessä ollaan jääty jälkeen tavoitteista, mutta pysäköinnin maksuautomaatteja aletaan vähentää hyväksytyyn suunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on, että perustettaessa uusia maksullisen pysäköinnin alueita niille ei enää asenneta automaatteja.

Teema 6. Asuin- ja toimitilatonttien pysäköintiratkaisut

Markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueita ovat Nihdin, Hernesaaren ja Hakaniemenrannan asemakaava-alueet tai niiden osa-alueet asuntorakentamisessa. Markkinaehtoisen pysäköinnin edistäminen nopeammin kuin pilottialueilta saadaan laajemmin kokemuksia edellyttää selvityksen laatimista etenemisen vaiheista, soveltuvista alueista sekä täytettävistä vaatimuksista. Selvityksessä valmistellaan muun muassa linjaus markkinaehtoisesta pysäköinnistä täydennysrakentamisessa asukas- ja yrityspysäköintitunnusten alueilla. Tavoitteena on, että markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa laajennetaan hallitusti kantakaupungista alkaen.

Sekä asuin- että toimitilatonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet päivitetään vastaamaan paremmin ajan vaatimuksia. Päivittämisen taustaksi laaditaan selvitys nykyisten laskentaohjeiden toimivuudesta. Laskentaohjeiden päivitystyössä huomioon otettavia asioita ovat esimerkiksi maantieteellisen aluejaon päivittäminen sekä markkinaehtoisen pysäköinnin integrointi laskentaohjeeseen.

Vuorottaispysäköinnin toteutumisedellytyksiä edistetään, koska tällöin pysäköintipaikat ovat tehokkaammassa käytössä. Täydennysrakentamista pyritään edistämään ja helpottamaan erilaisilla joustavilla pysäköintiratkaisuilla. Täydennysrakentamisella on Helsingin kasvun ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta ratkaiseva merkitys.

Asukas- ja yrityspysäköinnin ehdot päivitetään. Tavoitteena on, että ehdot yksinkertaistetaan, jotta erilaisten digitaalisten sovellusten käyttöönotto on yksinkertaisempaa ja käyttäjälähtöisyys paranee. Ehtojen täytyy kuitenkin edelleen toteuttaa kaupungin liikenne- ja pysäköintipoliittisia tavoitteita.

Teema 7. Jakeluliikenteen lastaus- ja purkupaikat

Pysäköintipolitiikassa esitettävillä toimenpiteillä huolehditaan huolto- ja jakeluliikenteen sujuvuudesta sekä tavoitellaan keskustan huoltotunnelin käytön lisäämistä. Seudullisella yhteistyöllä helpotetaan raskaan liikenteen pysäköinti- ja ajantasausalueiden jatkuvaa pulaa.

Lastaus- ja purkupaikkoja tulee olla riittävästi, ja niitä tarvitsevien käyttäjien on tiedettävä niiden sijainnit ja käyttöoikeudet. Informaatiota jake-



luliikenteen lastaus- ja purkupaikkojen sijainneista lisätään sekä tehostetaan niiden käytön valvontaa. Tavoitteena on tarjota jakeluliikenteen toimijoille nykyistä parempia informaatiopalveluita digitalisaation avulla. Logistiikkaratkaisut on tavoitteena saada mahdollisimman toimiviksi jo suunnitteluvaiheessa.

Vuorovaikutus

Pysäköintipolitiikan vuorovaikutuksen tulokset on kuvattu yksityiskohtaisesti liitteen 2 vuorovaikutusraportissa. Vuorovaikutuksen tavoitteena oli saada monipuolista palautetta pysäköintipolitiikan keskeisestä sisälööstä asukkailta, yrityksiltä ja muilta toimijoilta kaupungin eri alueilta. Pysäköintipolitiikan vuorovaikutustapoja olivat:

- Kerro kantasi –kysely,
- lausunnot,
- Uutta Helsinkiä -tilaisuudet,
- asukas- ja yrityskyselyt sekä
- operaattorihaastattelut.

Kerro kantasi –kysely oli kaupunkilaisten tärkein vuorovaikutuskanava pysäköintipolitiikkaan. Pysäköintipolitiikka oli kyselyssä jaettu 11 teemaan. Kommentteja tuli yhteensä 1 414 kappaletta. Kommenttien vaikutukset pysäköintipolitiikkaan on kirjattu vuorovaikutusraporttiin. Eniten kommentteja tuli teemoihin Kadunvarsipysäköinti: hinnoittelusta palvelutasoon 482 kpl ja Pysäköintipolitiikan tavoitteet 357 kpl. Kerro kantasi –kyselyn perusteella on tehty esimerkiksi seuraavia muutoksia:

- analysoitu kärkihankkeita erityyppisten autoilijoiden kannalta,
- tehty tulotasoselvitys, jolla selvitetään, miten asukaspysäköintitunnuksen omistaminen jakautuu eri tuloluokkiin sekä
- sähköautoiluinfra vahvistamisessa kaupunkistrategian mukaisesti huomioidaan esille nousseet kaupunkilaisten näkökulmat.

Pysäköintipolitiikan lausunnot pyydettiin 19 yhteistyökumppanilta. Lausuntoja saatiin 10 kappaletta. Yksityiskohtaiset kommentit ja vastineet lausuntoihin on kuvattu pysäköintipolitiikan vuorovaikutusraportissa. Muutoksia tehtiin esimerkiksi seuraaviin aihealueisiin:

- selvitetään pysäköintiennusteiden laatimisen tarve ja toteutus sekä
- huomioidaan myös pyöräpysäköinti reaaliaikaisen tilannekuvan yhteydessä.

Syksyn 2021 aikana pysäköintipolitiikkaa esiteltiin neljässä Uutta Helsinkiä –tilaisuudessa. Pysäköintipolitiikka esiteltiin lyhyesti ja samalla markkinoitiin Kerro kantasi –kyselyä, joka oli avoinna samaan aikaan.



Asukaskyselyn tutkimusraportti on liitteenä 3. Oman asuinalueen pysäköintiin oltiin kokonaisuutena varsin tyytyväisiä. Lähellä sijaitsevaa itselle nimettyä pysäköintipaikkaa pidettiin tärkeänä. Pysäköinnin tärkeimpiä ominaisuuksia ovat turvallisuus, vaivattomuus ja edullisuus. Eniten kehitettävää on pysäköintipaikkojen edullisuudessa, riittävydessä ja pysäköinnin vaivattomuudessa.

Yrityskyselyn tutkimusraportti on liitteenä 4. Yritykset pitivät pysäköintijärjestelyjään yleisesti ottaen hyvinä. Kriittisimpiä ovat ydinkeskustan ja itäisen kantakaupungin yritykset, mutta näistäkin noin kuusi kymmenestä pitää järjestelyjä vähintään melko hyvinä. Toimialoitain tarkasteltuna kriittisin on teollisuus, jossa lähes puolet vastaajista pitää yrityksensä pysäköintijärjestelyjä vähintään melko huonoina. Pysäköintipaikkoja pidetään vähintään jonkin verran tärkeinä uuden sijaintipaikan kannalta suuressa osassa yrityksistä (85 %). Hyvät joukkoliikenneyhteydet korostuvat pysäköintimahdollisuuksia enemmän uutta henkilöstöä rekrytoitaessa.

Pysäköinnin nykytilanteesta ja kehittämistarpeista keskusteltiin Helsingissä toimivien pysäköintioperaattoreiden kanssa. Pysäköintilaitosten digitaalisia palveluita on kehitetty. Operaattoreiden näkökulmasta pysäköintilaitosten käyttöasteet ovat olleet alhaisia. Tämän vuoksi operaattorit ovat ottaneet käyttöön uusia palvelumuotoja. Operaattorit ovat halukkaita yhteistyöhön kaupungin kanssa informaation jakamisessa pysäköintipalveluista sekä asukaspysäköinnissä. Yhtenä kehittämistavoitteena nostettiin myös esille keskustaan ja pysäköintilaitoksiin ajon helpottaminen.

Yritysvaikutusten arviointi

Yritysvaikutusten arvioinnin tavoitteena on kartoittaa pysäköintipolitiikan teemojen ja toimenpiteiden vaikutukset yritysten kannalta. Raportti on liitteenä 5.

Pysäköintipolitiikan vaikutusten merkittävyys yrityksille vaihtelee esimerkiksi yritysten toimialan, koon, sijainnin ja asiakasprofiilin mukaan. Merkittävin vaikutus on palvelutason mukaisen hinnoittelun käyttöönotolla, aikarajoitusten tai maksullisuuden mahdollisella laajentamisella sekä työpaikka-alueiden laskentaohjeiden päivityksellä. Toimenpiteet voivat aiheuttaa pysäköinnin kustannusten nousua ja joissain tapauksissa pienempää pysäköintipaikkatarjontaa. Mahdollisia positiivisia vaikutuksia ovat pysäköinnin palvelutason sekä kaupallisen pysäköintipaikkatarjonnan edellytysten parantuminen.

Pysäköintipolitiikan sisältämät digitalisaatioon liittyvät toimenpiteet sekä kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välinen yhteistyö tuovat yrityksille uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Markkinaehtoisen pysäköin-



nin edistäminen voi parantaa rakennushankkeita toteuttavien yritysten toimintaedellytyksiä.

Pysäköintipolitiikka on osa kaupungin strategioiden kokonaisuutta, joi-
sa linjataan, mihin suuntaan kaupunkia kehitetään. Teemojen ja toi-
menpiteiden toteuttaminen aiheuttavat yrityksille sekä positiivisia että
negatiivisia vaikutuksia. Tavoite on, että koko kaupungin näkökulmasta
kokonaisvaikutus on positiivinen.

Pysäköintipolitiikka taloustieteen näkökulmasta

Aalto yliopiston taloustieteen laitoksen kannanotto pysäköintipolitiik-
kaan on liitteenä 6. Kannanotto on esitetty puhtaasti taloustieteen nä-
kökulmasta. Pysäköintipolitiikka on perusteltua arvioida myös taloustie-
teen näkökulmasta, koska kaupunkistrategian mukaisesti Helsingissä
pyritään askeleittain kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa. On
myös huomioitava, että pysäköintipolitiikan valmistelussa on taloustie-
teellisten näkökulmien lisäksi muita tavoitteita ja käytännössä ratkaista-
via asioita.

Kannanotossa todetaan, että kokonaisuudessaan toimenpideohjelma
vie kaupungin pysäköintiä selvästi nykyistä markkinaehtoisempaan
suuntaan. Markkinaehtoisuuden lisäämisessä voidaan edetä vähitellen,
kuten toimenpideohjelmassa on esitetty. Markkinaehtoisen pysäköinnin
alueilla pysäköinninvalvonnan tulee olla tehokasta.

Olemassa olevien pysäköintipaikkojen käytön optimoinnissa oikea lä-
hestymistapa on taloustieteen näkökulmasta hinnan asettaminen siten,
että kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Pysäköintipolitiikassa on tavoitteena
siirtyä askeleittain tähän suuntaan. Uusia alueita rakennettaessa ja
olemassa olevaa täydennysrakennettaessa kuluttajien maksuhaluk-
kuuden pitää ylittää parkkipaikan rakentamisen kustannus maan vaih-
toehtokustannus huomioiden, jotta parkkipaikka kannattaa rakentaa.
Siirryttäessä askeleittain kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa to-
teutetaan tätä periaatetta.

Pysäköinnin hinnan tulisi kannanoton mukaan olla saman suuruinen
kaikille pysäköintiryhmille, esimerkiksi asukas-, yritys- sekä vyöhykepy-
säköijille. Vyöhykepysäköinnillä tarkoitetaan asiointi- ja vierailupysä-
köintiä. Jos jonkin ryhmän pysäköintiä välttämättä halutaan tukea, sen
pitäisi tapahtua antamalla kyseiselle ryhmälle alennuksen suuruinen
määrä esimerkiksi rahaa alennuksen asemesta. Tällöin toimija voisi it-
se päättää, käyttääkö rahan pysäköintiin vai johonkin muuhun. Ehdotet-
tu toimintatapa on mielenkiintoinen, mutta käytännössä vaikeasti toteu-
tettavissa. Tällä hetkellä kantakaupungissa asukaspysäköintitunnus pe-
rinteisillä asukaspysäköintialueilla maksaa euron päivä. Sen sijaan
vyöhykkeellä 1 asiointipysäköinti maksaa 9-21 välisenä aikana 4 euroa



tunti eli 48 euroa päivä. Jos asukaspysäköintitunnuksen hinta nelinkertaistuisi ja asiointiin käytettäisiin keskimäärin tunti päivässä, maksaisivat nämä eri tarkoitukseen käytetyt palvelut pidemmällä aikavälillä saman verran, vaikka tuntitaksa olisikin edelleen erihintainen.

Kannanoton mukaan, jos halutaan edistää markkinaehtoista pysäköintiä, asukaspysäköinnille ei tulisi asettaa kattohintaa. Hinnan pitäisi antaa nousta vapaasti suuren kysynnän alueilla, vaikka seurauksena olisikin pysäköinnin suuret hinnan erot eri alueiden välillä. Pysäköintipolitiikassa hintojen korotukset on kuitenkin pyritty pitämään kaupunkilaisille kohtuullisina ja päättäjien on ymmärrettävä mistä ovat päättämässä.

Kannanotossa todetaan myös, että mikäli pysäköinti hinnoitellaan myös talvella kysyntäperusteisesti, hinnat joustavat ylöspäin siten, että kysyntä vastaa lumen varastoinnin aiheuttaman tarjonnan pienenemiseen. Tässä tilanteessa on kannanoton mukaan vaikea nähdä perusteita sille, miksi kaupungin pitäisi puuttua pysäköintilaitosten toimintaan tai miksi ylipäätään kaupungin pitäisi kantaa huolta autojen talvisäilytyksestä. Eri ajankohtina saatavan kysyntätiedon saamista pidetään kannanotossa edellytyksenä kysyntäperusteiselle hinnoittelulle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Loppuraportti
- 2 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Vuorovaikutusraportti
- 3 Pysäköintitutkimus 2020, Pysäköintipolitiikan asukaskysely
- 4 Yrityskysely Helsingin pysäköinnistä
- 5 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022, Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Huomioita Helsingin pysäköintipolitiikkaan liittyvään toimenpideohjelmaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.05.2022 § 273

HEL 2022-004754 T 08 00 00



Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

03.05.2022 Pöydälle

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Juha Hietanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

26.04.2022 Pöydälle

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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



10.05.2022

Asia/4

§ 288

Jätkäsaarenlaituri välillä Tyynenmerenkatu–Mechelininkatu, katu- ja siltasuunnitelman hyväksyminen, Jätkäsaari

HEL 2021-010344 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Petra Rantalainen ja projektinjohtaja Lasse Toivanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti:

Lähtökohdat ja tavoitteen kohdan viimeiseksi kappaleeksi lisätään: Jätkäsaaren kannaksen nykyinen silta on rakennettu vuonna 1914. Yli satavuotiaalle sillalle on tarpeen tehdä peruskorjaus lähivuosina. Sillalle tehdyissä kuntotarkastuksissa on havaittu erittäin vakavia vaurioita sillan kantavissa rakenteissa. Tavoitteena sillan korjaukselle on saavuttaa 100 vuoden käyttöikä, edullisin kustannuksin ja tuottaen mahdollisimman vähän häiriötä liikenteelle rakentamisen aikana.

Suunnitelmat kohdan viimeiseksi kappaleeksi lisätään:

Nykyinen silta esitetään korvattavan kahdella teräsrummulla, mikä on osoittautunut kustannustehokkaimmaksi ratkaisuksi tutkittujen eri taitorakenteiden välille. Vanha silta puretaan. Rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Suunniteltu lisäkaista ulottuu siltaan liittyvien Jätkäsaaren laiturin ja Sillilaiturin kohdille. Koska ne eivät kestä liikennekuormia on niitä vahvistettava.

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



- 1 Suunnitelmaselostus nro 29486/2
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 29486/2
- 3 Pääpiirustus nro 31154/400
- 4 Vuorovaikutusmuistio
- 5 Muistutusten käsittely

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat katu- ja siltasuunnitelmat:

- Jätkäsaarenlaituri välillä Tyynenmerenkatu–Mechelininkatu piirustus nro 29486/2 liitteen numero 2 mukaisesti
- Jätkäsaaren kannaksen silta piirustus nro 31154/400 liitteen numero 3 mukaisesti

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Jätkäsaarenlaituri on nykyinen olemassa oleva alueellinen kokoojakatu, jonka liittyy eteläpäässä Tyynenmerenkatuun ja pohjoispäässä Mechelininkadun ja Hietalahdenrannan liittymäalueeseen. Jätkäsaarenkannaksen silta yhdistää Jätkäsaarenlaiturin länsipuolella olevan Ruoholahdenkanavan Jätkäsaarenlaiturin itäpuolella olevaan Hietalahteen.

Kadun suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa asemakaavan mukainen rakentaminen, parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti sekä sujuvoittaa satamasta purkautuvaa ajoneuvoliikennettä. Katusuunnitelma perustuu asemakaavaan nro 11770 (tullut voimaan 2009). Suunnitelman lähtökohtana ovat liikennesuunnitelmat 6286-7 ja 6848, joita on tarkennettu katusuunnittelun aikana pysäköinnin ja kaistajärjestelyiden osalta. Suunniteltu katu sijoittuu pääosin nykyisen kadun paikalle. Jätkäsaarenlaiturin itäreunassa kävelyalue laajenee n. 74 m matkalla ja vähäiseltä osin, n. 1.4-2.1 m leveydellä katualueen ulkopuolelle merialueelle. Tällä mahdollistetaan erotellulle jalankululle ja pyöräilylle riittävä leveys. Katusuunnitelman voidaan katsoa sopeutuvan asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävän toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Suunnitelma

Jätkäsaarenlaituri katusuunnitelmapiiirustus nro 29486/2 (liite 2), Jätkäsaaren kannaksen silta suunnitelmapiiirustus nro 31154/400 (liite 3)



Jätkäsaarenlaituri on nykyinen alueellinen kokoojakatu, jolla on kaksi ajokaistaa molempiin suuntiin. Kadun keskellä ajoratojen välissä on korotettu raitiotien kiskoalue. Kadun molemmilla puolilla on jalkakäytävä ja yksisuuntainen pyörätie. Mechelininkadun puoleisen liittymän kaistajärjestelyjä muutetaan pidentämällä nykyistä kolmatta ryhmityskaistaa ja rakentamalla uusi ryhmittymiskaista oikealle kääntyvälle ajoneuvoliikenteelle. Ruoholahden kanavan ja satama-altaan välinen nykyinen huonokuntoinen Jätkäsaaren kannaksen silta puretaan ja rakennetaan uusi silta vanhan sillan kohdalle. Kadun nykyinen itäreunan rantamuuri puretaan ja rakennetaan uudelleen uuden sillan ja lisäkaistan rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Kadun länsireunan aukion istutuksia uusitaan. Pyörätie erotetaan jalkakäytävästä tasoerolla. Liikennejärjestelyjä on tarkennettu lisäämällä saattopysäköintiä kadun länsireunalle korttelin 20007 kohdalla ja lisäkaista oikealle kääntyvälle ajoneuvoliikenteelle Mechelininkadun liittymään.

Jätkäsaaren kannaksen sillan leventämisellä mahdollistetaan kääntyvän kaistan rakentaminen. Kaistan rakentamisella mahdollistetaan parempi liikenteellinen toimivuus ja turvallisuus sekä viihtyisä ympäristö.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 29486/2 (liite 1).

Katu sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj 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.

Katusuunnitelmaluonnos on ollut esillä Helsingin kaupungin internetsivuilla 19.5.–1.6.2021 välisen ajan.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 4.



10.05.2022

Katusuunnitelmaehdotus on ollut nähtävillä 6.–19.10.2021 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä Jätkäsaariseuralle.

Suunnitelmasta on jätetty kuusi muistutusta. Muistutukset on käsitelty erillisessä liitteessä 5.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin suunnitelmiin.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat 12 000 000 euroa (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

| | yht. euroa (alv. 0 %) | euroa/m ² (alv. 0 %) |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Jätkäsaarenlaituri | 1 500 000 | 88 |
| Kannaksen silta | 8 000 000 | |
| Työnaikaiset liikennejärjestelyt | 2 500 000 | |

Kadun vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 87 000 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset ovat noin 7 000 euroa nykyistä kalliimmat.

Kadun ja sillan rakentamiseen on ei ole osoitettu riittävää rahoitusta talousarviossa 2022 (v. 2022–2031). Talousarvioehdotuksessa 2023 esitetään tuleva tarve.

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

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi



10.05.2022

Asia/4

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 29486/2
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 29486/2
- 3 Pääpiirustus nro 31154/400
- 4 Vuorovaikutusmuistio
- 5 Muistutusten käsittely

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1
- 2 Muistutus 2
- 3 Muistutus 3
- 4 Muistutus 4
- 5 Muistutus 5
- 6 Muistutus 6
- 7 Jätkäsaaren kannaksen silta, teknistaloudellinen selvitys

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|--------------|---|
| Asianosaiset | Esitysteksti Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen |
| Muistuttajat | Esitysteksti |

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.05.2022 § 279

HEL 2021-010344 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

03.05.2022 Pöydälle



Asian aikana kuultavina olivat projektipäällikkö Petra Rantalainen, projektijohtaja Lasse Toivanen ja liikenneinsinööri Teemu Vuotoniemi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisen jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Otso Kivekkään ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi



10.05.2022

Asia/5

§ 289

Tehtaanpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, Punavuori

HEL 2022-005012 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Tehtaanpuiston puistosuunnitelman VIO 6211/1, liitteiden nro 1 ja 2 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Puistosuunnitelmaselostus VIO 6211/1
- 2 Suunnitelmapiirustus VIO 6211/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu/Haapanen Sami

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnitteluala sijaitsee Punavuoren (32.) kaupunginosassa, osa-alueella Punavuori. Puistosuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 7715 (tullut voimaan 11.1.1977). Asemakaavassa alue on merkitty puistoksi (P). Koko Tehtaanpuisto ei sisälly puistosuunnitelmaan, vaan osa puistosta jää nykyiselleen. Suunnitteluala on esitetty suunnitelmapiirustuksessa VIO 6211/1 liitteen 2 mukaisesti.



Tehtaanpuiston pinta-ala on 21 254 m², josta suunnittelualueen pinta-ala on 8100 m².

Tehtaanpuisto rajautuu Tehtaan-, Laivurin- ja Sepänkatuun. Puiston eteläpuolelta alkaa Eiran huvilakaupunginosa, itäpuolella on Ullanlinna ja pohjoispuolella ovat Punavuoren kerrostalokorttelit. Puiston keskellä sijaitsee Mikael Agricolan kirkko, joka on yksi Helsingin keskustan maamerkeistä. Kirkon itäpuolella on Leikkipuisto Seppä, jonka leikkipuistorakennus tullaan uusimaan vuonna 2023. Suunnittelualueeseen kuuluu leikkipuisto Sepän lisäksi Sepänkadun reuna ja puiston koilliskulmaus.

Tehtaanpuisto on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Rky). Se on rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä aikakaudelleen tyypillinen puisto.

Suunnittelun tavoitteet pohjautuvat Tehtaanpuiston puistohistorialliseen selvitykseen vuodelta 2014 (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy). Selvityksen mukaan puiston itä-länsi- ja koillis-lounassuuntaiset näkymälinjat kirkolle tulee huomioida suunnittelussa. Puistossa on harvinaisen iäkkäitä ja kookkaita puita sekä merkittäviä puukujanteita ja puuriivejä. Leikkikentän eteläpäädyn nurmialueen ja muotoon leikatun pensasaitarajauksen palauttamista tulisi harkita mahdollisuuksien mukaan. Selvityksessä suositellaan 1980-luvulla uusitun koilliskulmauksen palauttamista puiston alkuperäisen tyylin mukaiseksi.

Leikkipuistossa käy päivittäin runsaasti leikkijöitä ja kulutus on kovaa. Leikkivälineet ovat kuluneita ja leikkipuistoa ympäröivä kasvillisuus on kauttaaltaan kärsinyt. Leikkipihalla sijaitsee vesiaihe. Leikkipuistoa käyttävät päiväkotijäsenet ja leikkipuistoryhmät sekä alueen asukkaat.

Myös puistoalue on kovalla kulutuksella. Puistoa käyttävät palloa pelaavat koululaisryhmät, lähialueen asukkaat sekä koiranulkoiluttajat. Sepänkadun puoleiselle nurmikaistalle on muodostunut epävirallinen, savipintainen kulkureitti.

Puistoalueen puustosta on laadittu kuntokartoitus ja puiston poikittaisen puistokäytävän puukujanteen pylväshaavat on todettu huonokuntoisiksi. Puiston keskiakselin puukujanne on puistolle tärkeä tilallinen elementti. Tavoitteena on uusia huonokuntoiset puut ja taata puiden elinvoimaisuus.

Suunnittelualueesta on tehty PIMA-selvitys ja rakentamisessa varaudutaan kynnsarvot ylittävän maa-aineksen käsittelyyn asianmukaisella tavalla.



Tavoitteena on peruskorjata Tehtaanpuiston leikkipuisto Seppä ja tehdä siitä turvallinen, monipuolinen leikkipaikka, sekä parantaa Sepänkadun puoleisen osan toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä. Kunnostuksesta aiheutuvan hiilijalanjäljen pienentämiseksi tavoitteena on käyttää mahdollisuuksien mukaan kierrätettäviä materiaaleja.

Puistosuunnitelmalla mahdollistetaan asemakaavan nro 7715 mukaisen puiston kunnostaminen.

Suunnitelma

Leikkipuisto Seppä on suunniteltu luontevaksi osaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävän Tehtaanpuiston laajaa kokonaisuutta. Leikkialueesta on tehty muodoltaan selkeämpi, mukaillen alkuperäisen suunnitelman funktionalistista tyyliä. Leikkialueen keskeltä on poistettu 2000-luvun alussa toteutettu tekonurmipintainen kumpare. Sisäänkäynnin läheisyydessä sijaitsee pienten lasten leikkialue, isojen lasten leikkialue on puiston pohjoisosassa. Rakennuksen länsipäädyssä olevaa hyötykasvikulmausta uudistetaan. Puiston koilliskulmauksen muotokieli on pelkistetty ja Sepänkadun reunaan on suunniteltu kivituhkapintainen puistoraitti tallautuneen savipolun paikalle.

Leikkipaikan pinnoitteena käytetään asfalttia, kivituhkaa, turvasoraa sekä hiekan väristä valettavaa turva-alustaa.

Puiston kookkaat puut säilytetään. Huonokuntoiseksi todetut puut uusitaan. Leikkialueelle istutetaan uusia puita ja pensaita. Puiston länsikulmaukseen istutetaan perennoja.

Leikkialueen ympärille rakennetaan uusi turvanormien mukainen aita. Leikkipuiston välineiden valinnassa otetaan huomioon ajattomuus, ekologisuus, funktionaalisuus ja visuaalinen keveys sekä leikittävyys. Pihalueen keskeltä poistetaan maastonmuotoilu ja sen paikalle sijoitetaan monitoimikiipeilyväline.

Sepänkadun puolella olevien puistoraittien alkuun asennetaan irrotettavat pollarit läpiajon estämiseksi.

Suunnittelualueen valaistusta uusitaan ja täydennetään. Alue kuivataan hulevesiviemärillä, joka liittyy nykyiseen viemäristöön. Pallokentän kohdalla uusi puistoraitti nousee tuettuna katutasosta noin 40 cm verran. Tällä tavoin arvopuiden juuristoa häiritään mahdollisimman vähän. Leikkipuisto täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksesta VIO 6211 liitteen 1 mukaisesti ja suunnitelmapiirustuksesta VIO 6211/1 liitteen 2 mukaisesti.



Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 7715 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Helsingin kaupungin verkkosivulla 16.2.-1.3.2022 välisen ajan.

Tiedote puistosuunnitelmaluonnoksen esilläolosta lähetettiin puistoon rajautuvien kiinteistöjen omistajille, paikallislehdille ja paikalliselle asukasyhdistykselle. Maksullinen lehti-ilmoitus julkaistiin Helsingin Uutisissa 16.2.2022. Mahdolliset kommentit suunnitelmiin pyydettiin toimittamaan 1.3.2022 mennessä.

Asukkaiden kommentteissa toivottiin leikkialueen keskellä olevan teknurmipintaisen kumpareen sekä pienten lasten aitauksen säilyttämistä. Toivottiin myös hyvää valaistusta turvallisuuden ja käytettävyyden lisäämiseksi. Kumpare on suunniteltu poistettavaksi turvallisuuden ja alueen historiallisen ilmeen palauttamiseksi. Aidatun alueen sisällä olevaa aidattua aluetta ei ole suunniteltu säilytettäväksi, koska se muodostaisi pienille lapsille suhteettoman pienen käyttötilan. Julkinen leikkipuisto on suunniteltu ensisijaisesti kaikille alueen lapsille eikä sitä varata yksityiseen käyttöön. Valaistusta tullaan parantamaan.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon liitteen 3 mukaisesti.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston rakentamisen kustannukset suunnittelualueelta ovat noin 1 393 000 euroa eli noin 172 euroa/m² (alv 0%) kustannus sisältää lisäksi kynnysarvomaiden puhdistuskustannuksia 187 000 euroa. Suunnittelualueen arvonlisäverottomat vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat 12 150 euroa, 1.5 euroa/m² (alv 0%). Suunnittelualue kuuluu hoitoluokkaan A2 käyttöviheralue (RAMS R2).

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8040101 Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus.

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.

Toimivalta

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



10.05.2022

Asia/5

periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia. Puistosuunnitelma mahdollistaa puiston peruskorjauksen. Suunnitelman voidaan katsoa olevan taloudellisesti merkittävä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 §, 1-3 momentti

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Puistosuunnitelmaselostus VIO 6211/1
- 2 Suunnitelmapiirustus VIO 6211/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu/Haapanen Sami

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Hallinto- ja lakipalvelut/Krook Tanja
Rakennukset ja yleiset alueet/tilat/Hilden Sari

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.05.2022 § 280

HEL 2022-005012 T 10 05 02

Päätös



10.05.2022

Asia/5

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

03.05.2022 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Otto Meri: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Otto Meren ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi



10.05.2022

Asia/6

§ 290

Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2022 talousarvion toteutumisennuste 1/2022

HEL 2022-005265 T 02 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2022 ensimmäisen talousarvion toteutumisennusteen liitteen numero 1 mukaisesti.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli talous- ja suunnittelupäällikkö Leena Sute-la. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimintasuunnitelman toteutumisennuste_01_2022
- 2 Käyttötalouden euromääräinen ennuste talousarviokohdittain 01_2022
- 3 Investointien euromääräinen ennuste talousarviokohdittain_01_2022
- 4 Sitovat toiminnalliset tavoitteet_01_2022
- 5 Muut toiminnalliset tavoitteet_01_2022
- 6 Suoritteet ja tunnusluvut talousarviokohdittain_01_2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Talousarvion vuoden 2022 noudattamisohjeiden mukaan toimialojen on annettava lautakunnille talousarvion toteutumisennuste, joka laaditaan kolme kertaa vuodessa. Toteutumisennuste on laadittu talousarviokohdittain.



Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2022 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalous jakautuu kolmeen osaan:

Talousarviokohdan 3 10 01 lautakuntaan nähden sitovana on käyttötalouden menot. Talousarviokohdissa 3 10 02 ja 3 10 03 lautakuntaan nähden sitovana on toimintakate.

Käyttötalous

3 10 01 Kaupunkirakenne

Talousarviokohdan tulojen (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön tulot) ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaisesti noin 493,7 milj. euroa.

Talousarviokohdan sitovan käyttömenojen määrän 203,5 milj. euroa ennustetaan ylittyvän noin 10,3 milj. eurolla, ennusteen ollessa 213,8 milj. euroa. Henkilöstökulut alittavat tulosbudjetin noin 0,6 milj. eurolla rekrytointiviiveistä johtuen. Palvelujen ostojen arvioidaan ylittävän budjetin noin 10,6 milj. eurolla. Ylitys johtuu runsaslumisen talven aiheuttamista lisäkustannuksista, koronan vaikutuksista puistojen puhtaana- pidon kustannuksiin sekä Digitaalisen perustan lisälaskutuksesta. Epävakaa maailmatilanteen johdosta energian hinnassa on suurta vaihtelua, mutta myös nousupaineita. Sähkön osto- ja siirtokulujen arvioidaan ylittävän budjetin noin 0,3 milj. eurolla.

Kaupunkirakenne*)

1 000 eur

TUBU 2022

Ennuste

1/2022

Toimintatuotot yhteensä

490 232

490 232

Valmistus omaan käyttöön

3 500

3 500

Tulot yhteensä

493 732

493 732

Toimintakulut yhteensä

203 546

213 796

Toimintakate

290 186

279 936

Poistot

110 878

110 878

Tulos

179 308

169 058

*) Talousarviokohta sisältää kaupunkiympäristön toimialan bruttobudjetoidut toiminnot: Maankäyttö ja kaupunkirakenne, osuus rakennukset ja



yleiset alueet palvelukokonaisuudesta, palvelut ja luvat palvelukokonaisuus sekä hallinto- ja tukipalvelut palvelukokonaisuus.

Johdon toimenpiteet

Toimiala etsii tapoja sopeuttaa ennustettu määrärahaylitys huomioiden kuitenkin mahdollisuudet jatkaa kaupunkistrategian keskeisten tavoitteiden toimeenpano ja minimoiden kaupunkilaisille säästötoimenpiteistä aiheutuva haitta.

3 10 02 Rakennukset

Tulosbudjetissa asetetun sitovan toimintakatetavoitteen 215,7 milj. euroa arvioidaan ylittävän 4,2 milj. eurolla, ennusteen ollessa 219,9 milj. euroa.

Tulojen ennustetaan ylittävän tulosbudjetin noin 0,1 milj. eurolla, ennusteen ollessa 584,8 milj. euroa. Myyntituloja kertyy budjetoitua enemmän KYMP-talon rakennuttamispalkkioista ja YKT-rakennuttamisesta. Valmistus omaan käyttöön tulot sekä maksutulot alittavat budjetin.

Käyttömenojen arvioidaan alittuvan 4,1 milj. eurolla, ennusteen ollessa 364,9 milj. euroa. Henkilöstömenoista ennustetaan kertyvän säästöä 0,7 milj. euroa rekrytointiviiveiden vuoksi. Palveluiden ostoista säästyä noin 6,4 milj. euroa pääasiassa ohjelmoitavien peruskorjaushankkeiden budjetista (toimintatavan muutos, koronan vuoksi vähentynyt sisäilma- ja korjausten määrä sekä ennakoitujen PTS puuttuminen). Vuokratuotannukset alittuvat 4,0 milj. eurolla. Aineet, tarvikkeet ja tavarat ylittävät budjetin noin 6,5 milj. eurolla ja muut kulut toteutuvat 0,5 milj. euroa budjetoitua suurempina. Lämmityksen ja sähkön hinta ovat nousseet viime syksystä ja ne ylittävät budjetoidun.

3 10 02 Rakennukset *)

1 000 eur

| | TUBU 2022 | Ennuste 1/2022 |
|--------------------------|----------------|-------------------|
| Toimintatuotot yhteensä | 575 100 | 576 472 |
| Valmistus omaan käyttöön | 9 600 | 8 300 |
| Tulot yhteensä | 584 700 | 584 772 |
| Toimintakulut yhteensä | 369 001 | 364 902 |
| Toimintakate | 215 699 | 219 870 |
| Poistot | 155 000 | 160 000 |
| Tulos | 60 699 | 59 870 |

*) Nettobudjetoitu talousarviokohta



3 10 03 Asuntotuotanto

Tulosbudjetissa asetetun sitovan toimintakatetavoitteen 6,5 milj. euroa arvioidaan ylittyvän noin 0,5 milj. eurolla, ennusteen ollessa 7,0 milj. euroa.

Tulojen arvioidaan toteutuvan tulosbudjetin mukaisesti eli yhteensä noin 25,3 milj. euroa ja käyttömenojen alittavan budjetin 0,5 milj. eurolla, ennusteen ollessa 18,2 milj. euroa.

Tuotannon nostoon budjetoidut vakanssit otetaan käyttöön jonkin verran hitaammassa aikataulussa kuin alun perin on arvioitu.

3 10 03 Asuntotuotanto *)

| 1 000 eur | TUBU 2022 | Ennuste 1/2022 |
|--------------------------|--------------|-------------------|
| Toimintatuotot yhteensä | 25 273 | 25 273 |
| Valmistus omaan käyttöön | | |
| Tulot yhteensä | 25 273 | 25 273 |
| Toimintakulut yhteensä | 18 730 | 18 235 |
| Toimintakate | 6 543 | 7 038 |
| Poistot | 40 | 40 |
| Tulos | 6 503 | 6 998 |

*) Nettobudjetoitu talousarviokohta

3 10 04 HSL- ja HSY- kuntayhtymien maksuosuudet

HSL maksuosuuksien arvioidaan ylittävän tulosbudjetin 8,0 milj. eurolla, ennusteen ollessa 224,5 milj. euroa.

HSY maksuosuuksien ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin 2,2 milj. euron mukaisesti.

3 10 06 Tuki HKL- liikelaitokselle

Tuen HKL- liikelaitokselle ennustetaan toteutuvan HKL:n yhtiöittämisen jälkeen korjatun tulosbudjetin 4,1 milj. euron mukaisena.

3 10 07 Joukkoliikenne

Toimintakatteen ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin -9,3 milj. euron mukaisesti. Tuloja toteutuu tulosbudjetin mukaisesti 22,1 milj. euroa ja käyttömenojen arvioitu toteuma on 31,4 milj. euroa.



Kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelman toteutumisennuste on esitetty liitteessä 1 ja käyttötalouden euromääräiset ennusteet talousarviokohdittain on esitetty liitteessä 2.

Investoinnit

Investoinnit, tulot

Talousarviossa on kiinteää omaisuutta arvioitu myytävän 100 milj. eurolla vuonna 2022. Maanmyynnin toteuma per 31.3. on noin 22 milj. euroa. Maanmyyntitulojen ennuste on 100 milj. euroa, josta kiinteän omaisuuden myyntiin kirjataan tasearvon mukaiset 5 milj. euroa. Erotuksena syntyvät myyntivoitot kirjataan talousarviokohtaan 3 10 01 kaupunkirakenne.

Vuonna 2022 kiinteistöjä ja osakehuoneistoja arvioidaan myytävän 10 milj. eurolla, josta muuhun pääomatalouteen kirjataan tasearvon mukaiset 4 milj. euroa. Erotuksena syntyvät myyntivoitot kirjataan talousarviokohtaan 3 10 01 kaupunkirakenne. Maaliskuun loppuun mennessä toteutuneet myynnit: osakkeet 2,3 milj. euroa, kiinteistöt ja rakennukset yhteensä 2,6 milj. euroa.

Väestönsuojakorvauksia arvioidaan perittävän 0,1 milj. euroa.

Investoinnit, menot

Investointimenoihin on ylitysoikeudet (41,2 milj. euroa) huomioiden käytössä yhteensä 731,2 milj. euroa. Määrärahan ennustetaan alittuvan noin 18,5 milj. eurolla, ennusteen ollessa 712,7 milj. euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitetut investointimäärärahat ylitysoikeuksineen ovat 613,7 euroa. Määrärahan ennustetaan alittuvan noin 16,4 milj. eurolla, ennusteen ollessa 597,3 milj. euroa.

Kaupunkiympäristön toimialan investointien toimintasuunnitelman toteutumisennuste on esitetty liitteessä 1 ja investointiennusteen yhteenvedotaulukko liitteessä 3.

Sitovien toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen

Sitova tavoite, Ekologisen kestävyuden edistäminen

Tavoite ei toteudu, sillä tavoitteen kolmesta mittarista seuraava mittari ei toteudu

- Kaikissa kaupungin kiinteistöissä säädetään ilmanvaihtokoneiden käyntiajat ohjeiden mukaiseksi aina, kun tilojen vakiokäytössä tapahtuu muutos.



10.05.2022

Toimialojen ja kaupunginkanslian kanssa on keskusteltu siitä, miten saadaan tieto käyttöaikojen muutoksesta kiinteistöhoitoon. Yhteistä näkemystä ei löydy muuhun kuin sellaiseen ratkaisuun, joka ei edellytä käyttäjiltä toimenpiteitä. Päätetty kokeilla toteutusta CO2 -anturien avulla.

Ennuste sitovien tavoitteiden toteutumisesta on esitetty liitteessä 4.

Muut toiminnalliset tavoitteet sekä suoritteet ja tunnusluvut

Ennuste muiden toiminnallisten tavoitteiden toteutumisesta on esitetty liitteessä 5.

Suoritteiden ja tunnuslukujen toteutumisennuste on esitetty liitteessä 6.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimintasuunnitelman toteutumisennuste_01_2022
- 2 Käyttötalouden euomääräinen ennuste talousarviokohdittain 01_2022
- 3 Investointien euomääräinen ennuste talousarviokohdittain_01_2022
- 4 Sitovat toiminnalliset tavoitteet_01_2022
- 5 Muut toiminnalliset tavoitteet_01_2022
- 6 Suoritteet ja tunnusluvut talousarviokohdittain_01_2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Ville Vastamäki, Markku Riecko



§ 291

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tukholmankatu 10 (Meilahti) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12745)

HEL 2018-010678 T 10 03 03

Hankennumero 6064_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.5.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12745 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15526 tonttia 3 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Suvi Huttunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi



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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12745 kartta, päivätty 10.5.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12745 selostus, päivätty 10.5.2022, päivitetty Kylk:n 10.5.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 10.5.2022
- 6 Asemakaavan viitesuunnitelma 23.3.2022, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- 7 Kuvaliite suojelukohteesta
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 20.9.2021, täydennetty 10.5.2022
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia. Entisen Metropolian ammattikorkeakoulurakennuksen sijainti on keskeisellä paikalla Meilahdessa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, tontilla on suunniteltu olemassa olevan rakennuksen uutta käyttöä



10.05.2022

asuin- ja toimitiloina sekä lisärakentamista Paciuksenkadun ja Tukholmankadun kulmaan. Tavoitteena on mahdollistaa elävää, omaleimaista ja turvallista kaupunginosaa, monipuolisia sijaintipaikkoja yrityksille sekä uudistaa palveluita asukaslähtöisesti.

Uutta asuntokerrosalaa on 15 450 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 1 970 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=1,9. Asukasmäärän lisäys on noin 400.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennuksen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja alueelle tulee lisää asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista edistämällä asuntotuotantoa ja mahdollistamalla monipuolisia sijaintipaikkoja yrityksille. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tukholmankatu 10 sijaitsee Meilahden sairaala-alueella, jossa on erilaisia toimintoja. Alueella on runsaasti lääketieteen ja sairaanhoidon opetukseen ja tutkimukseen tarkoitettuja rakennuksia. Tukholmankadun pohjoispuolella ja korttelin toisella puolella kulkevan Paciuksenkadun länsipuolella rakenne on asuinpainotteista.

Helsingin yliopistollisen keskussairaalan suurkortteli Meilahdessa on yksi Suomen sairaalarakentamisen avainkohteista. Rakennushistoriallisesti ja -taiteellisesti monipuolinen, vaihteittain rakennettu erityisklinikkojen kokonaisuus kuvastaa sairaalarakentamisen suunnitteluperiaatteita sekä sairaanhoidon ja lääketieteen opetuksen kehitystä 1900-luvun alusta aina 2000-luvulle. Alueen rakennuskanta on selkeälinjaista 1900-luvun modernismia. Myös alueen uusin arkkitehtuuri pohjautuu samaan selkeään muotokieleeseen ja on sovitettu luontevasti olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Sairaala-alueen rakentaminen ja kehittäminen jatkuu edelleen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2006. Kaavan mukaan suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO, jonne saa sijoittaa myös asuntolatiloja.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja täydennysrakentamisen suunnitelmiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo on ollut mukana kaavoituksessa sairaanhoitopilaitoksen käyttötarkoituksen muutoksen osalta sekä suojelumääräysten laadinnassa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Tukholmankadun joukkoliikenteen pysäkin tarpeeseen ja paikalta poistetun pysäkin palauttamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tietoa on viety eteenpäin joukkoliikenteestä vastaavalle organisaatiolle (Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä HSL).

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.9.–19.10.2021

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Tukholmankadulta poistettuihin bussipysäkkeihin, uusiin mahdollisiin bussipysäkin sijaintipaikkoihin, asemakaavaehdotuksessa esitettyihin kaavakartan merkintöihin ja -määräyksiin, ra-



kennusoikeus ja tilojen käyttö -määräyksiin, kaupunkikuva, rakennus-suojelu ja rakentaminen -määräyksiin, ilmastonmuutos ja siihen sopeutumisen -määräyksiin, liikenne ja pysäköinti -määräyksiin, asemakaavaselostuksen tarkentamiseen kerrosalan osalta sekä lintujen turvallisuuteen kaava-alueella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat oleviin vesihuoltolinjoihin, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja täydennysrakentamiseen, sairaanhoito-oppilaitoksen suojelumääräyksiin, melun- torjuntaan, tärinään ja runkomeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helen Sähköverkko Oy.

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 viranomaisten ja asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen neuvottelussa ja sähköpostilla. ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu kaava-alueen melu- ja ilmanlaatuksymyksistä työkokouksessa 24.1.2022.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12745 kartta, päivätty 10.5.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12745 selostus, päivätty 10.5.2022
- 5 Havainnekuva, 10.5.2022
- 6 Asemakaavan viitesuunnitelma 23.3.2022, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- 7 Kuvaliite suojelukohteesta
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 20.9.2021, täydennetty 10.5.2022
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutukset
- 3 Rakennushistoriaselvitys 30.11.2015, Arkkitehtitoimisto Freese Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.05.2022

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa
Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Liite 9

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.10.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.12.2019



§ 292

Vuokrattavien omakotitalotonttien haun käynnistäminen ja hakumennettelyn hyväksyminen

HEL 2022-005513 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteessä 1 mainittujen omakotitalotonttien haun käynnistämisen sekä hyväksyä hakumennettelyn periaatteet seuraavin ehdoin:

Haku on suunnattu helsinkiläisille perheille, joilla on vähintään yksi alle 16-vuotias lapsi. Hakijoiden sijaluku suoritetaan arpomalla.

Tonttivuokrat hinnoitellaan markkinaehtoisesti. Kaupungin aiemmin vuokratuilla omakotitalotonteilla käyttämä 10 vuoden edelleen luovutuksen enimmäishintasääntelyehto jää pois kaupunginvaltuuston (2.2.2022, 22§) asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita koskevan hyväksymispäätöksen mukaisesti.

Kaupunki ottaa käyttöön tontinvarausmaksun 1 500 euroa, jolla sitoutetaan tontinvaraajat tonttiinsa. Varausmaksu hyvitetään pitkäaikaisen maanvuokrauksen yhteydessä maanvuokrahyvityksenä. Mikäli tontinvaraus ei johda pitkäaikaiseen maanvuokraukseen, varausmaksua ei palauteta.

Tonttia ei saa jatkossa luovuttaa eteenpäin rakentamattomana, vaan se palautuu kaupungille takaisin. Rakentamisen edellytys katsotaan täyttyneeksi, kun rakennuksesta on suoritettu rakennusvalvonnan hyväksymä käyttöönottokatselmus.

Hakijat, joille on edellisessä vuokrattavien omakotitalotonttien haussa vuokrattu tontti pitkäaikaisesti, ovat toissijaisia hakijoita, joille voidaan vuokrata tontti vain siinä tapauksessa, ettei muita hakijoita ole tontille. Jatkossa on tarkoitus, ettei vuokralaisen ole mahdollista saada suoraan kaupungilta omakotitalotonttia kahdessa peräkkäisessä vuokrattavien omakotitalotonttien haussa.

Vuokra-ajan päättymispäiväksi omakotitalotonteille määritellään 31.12.2080 tai 31.12.2085 sen mukaan kuten aiemmin vuokratuilla viereisillä tonteilla on käytetty, jotta aikanaan niiden maanvuokrasopimusten jatkamisesta päättäminen voidaan tehdä kortteleittain yhdenmukaisesti. Kaupunkipientalotonteilla päättymispäiväksi esitetään 31.12.2075 päättymispäiväksi viereisten tonttien tapaan. Vesalan tontti 47042/8 on yksittäinen tontti, jonka päättymispäiväksi esitetään 31.12.2085.



Asuntotonttitiimin päälliköllä on oikeus tehdä tarvittaessa hakuehtoihin tai tontteihin vähäisiä muutoksia, jos niille on tarvetta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli asiantuntija Juha Heikkilä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Sijaintikartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kymp/Maka

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki tarjoaa vuokralle 72 omakotitalotonttia omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2022. Tontit sijaitsevat Tapulikaupungissa, Silta-
mäessä, Alppikylässä, Kontulassa, Mellunmäessä, Malmilla, Kurki-
mäessä ja Kivikossa. Alustavan aikataulun mukaan tontit ilmoitettaisiin
haettaviksi touko-/kesäkuussa 2022. Hakuaikaa olisi kesän yli noin
syyskuun puoliväliin asti.

Esittelijän perustelut

Tontinvaraajien valintamenettely

Tontinvaraajat on tarkoitus valita arpomalla, kuten edellisilläkin kerroil-
la. Hakemuksen voivat jättää helsinkiläiset perheet, joilla on vähintään



yksi alle 16-vuotiaat lapsi. Tarkoitus on järjestää tarvittava määrä valintatilaisuuksia, jotta tonttien valinta nopeutuu aiemmin käytetystä valintalistojen lähettämistavasta. Mikäli koronatilanne pahenee, eikä valintatilaisuuksia voida järjestää, niin tonttien valinta voidaan myös edelleen järjestää valintalistojen avulla.

Varattaviksi esitettävät tontit

Tapaninkylän tontit oli tarkoitus laittaa vuoden 2017 tonttihakuun, mutta katu- ja kunnallistekniikkatyöt olivat tuolloin keskeneräiset, joten niitä ei silloin laitettu hakuun. Muut tontit ovat olleet aiemmin haettavana, mutta ne eivät ole rakentuneet, tontin varaajat ovat luopuneet tonteista tai niille ei löytynyt varaajaa. Haettaviksi suunnitellut tontit ovat yhden perheen eli omakotitalotontteja. Tonttien pinta-alat ovat 250 m² - 625 m² ja rakennusoikeudet 140 k-m² - 210 k-m². Tonttiluettelo liitteessä 1 ja sijaintikartat liitteessä 2.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on aiemmin varannut (14.6.2010, 772 §, 11.5.2015, 524 §, 22.5.2017, 574 §) tontit omatoimiseen omakotitalon rakentamiseen. Nämä varaukset ovat kuitenkin päättyneet tai päättymässä. Tonttien varaamiselle omakotitalotonttien rakentamiseen ei ole jatkossa tarpeen esittää varauksen päättymisaikaa. Mikäli tonteille ei löydy varaajaa tai tonteista luovutaan ennen pitkäaikaista maanvuokraussopimusta, niin tontit siirretään jatkuvaan hakuun tai seuraavalle vuokrattavien omakotitalotonttien hakukierrokselle.

Vuokrausperiaatteet

Kaikille po. tonteille on aiempien hakujen yhteydessä haettu vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuustosta. Vuokrat ovat kuitenkin jääneet jälkeen nykyisistä markkinavuokrista, ja siksi tonteista on pyydetty uusi arviolausunto kiinteistöarvioihin perehtyneeltä konsultilta. Markkinaehtoiset uudet vuokrat on määritelty arvion pohjalta, jonka tontit-yksikön hinnoitteluryhmä on käsitellyt 30.3.2022 pitämässään kokouksessa huomioiden myös sen, ettei enimmäishintaehto edelleen luovutuksissa enää sovelleta. Vuokrausperiaatteissa sovelletaan asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita sekä sen pohjalta päätettäviä soveltamisohjetta, jota noudatetaan 1.7.2022 alkaen. Arvioidut vuokrat myös liitteessä 1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964



10.05.2022

Asia/8

juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|----------------|
| 1 | Tonttiluettelo |
| 2 | Sijaintikartat |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kymp/Maka

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



§ 293

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Ammatinedistämissäätiö AEL sr:n kanssa tehtävän maankäyttösuojituksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä liittyen kaavamuutokseen nro 12690

HEL 2022-005169 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kiinteistöjen 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 omistajan Ammatinedistämissäätiö AEL sr:n kanssa solmittavan liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösuojituksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä. Maankäyttökorvaus on 4 164 000 euroa, lisäksi AEL ostaa kaupungilta maita 4 048 000 eurolla.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnohjaus -tiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkennuksia. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA133-12)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Sopimuspuoli

KYMP Maankäyttösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Malminkartanon alueella on vireillä asemakaavan muutos joka mahdollistaa nykyisten opetustoimintaan varatun alueen muuttamisen pääosin asuinkäyttöön.

Kaavamuutos korottaa yksityisen maanomistajan alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty maapoliittiset neuvottelut.

Maanomistajan kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksena 4 164 000 euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta 9 890 m² yleisiä alueita, sekä ostaa kaupungilta maita 4 048 000 eurolla.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 12.10.2021 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12690 (liite nro 2), joka koskee Malminkartanon luoteisosassa sijaitsevaa AEL-säätiön omistamaa ja kehittämää kampusaluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten koulutustilojen purkamisen ja Pihkatien uuden asuinalueen rakentamisen.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 60 800 k-m², josta asuntokerrosalaa 52 750 k-m², liiketilaa 400 k-m² ja energiatuotantotilaa enintään 250 k-m² ja YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m². Maa-



nomistajan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on noin 54 033 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on noin 45 983 k-m², YO-rakennusoikeutta 7 400 k-m², liiketilaa 400 k-m² ja energiatuotannolle varattua rakennusoikeutta 250 k-m². Lisäksi Maanomistajan kiinteistöistä noin 4 899 m² on osoitettu pysäköintialueeksi ja 9 890 m² yleisiksi alueiksi. Alueen suunnittelun pohjana on käytetty 2017 ratkaistun arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotusta.

Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Asemakaavan muutos korottaa yksityisen maanomistajan alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus, kiinteistökaupan ja luovutuskirjan esisopimukset.

Alue kuuluu täydennysrakentamisen määräaikaiseen alueelliseen edistämiskokeiluun (MAPO2).

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyksuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 4 164 000 euroa ja luovuttaa kaupungille korvauksetta 9 890 m² yleisiä alueita, sekä ostaa kaupungilta maita 4 048 000 eurolla.

Hallinta ja rahoitusmuoto

Maanomistaja täyttää kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä "AM-ohjelma") hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta toteuttamalla tai luovuttamalla toteuttavaksi kaavatonteille 33239/1 ja 33236/7 yhteensä noin 12 550 k-m² välimuodon aso-asuntotuotantona. Lisäksi Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan tai luovuttamaan toteutettavaksi sääntelemättömänä omistus- ja vuokratuotantona 33 433 k-m² siten, että omistusasuntotuotannon osuus on vähintään noin 15 040 k-m².

Esisopimus alueluovutuksista

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet seuraavista aluejärjestelyistä:

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöistä 91-33-235-1, 91-33-236-3, 91-33-236-4 ja 91-33-236-5 yhteensä noin 9 890 m² suuruiset, asemakaavan muutoksessa katu-, puisto- ja torialueeksi osoitetut alueet korvauksetta kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 perusteella.



10.05.2022

Kaupunki luovuttaa maanomistajalle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokratun teollisuustontin 91-33-236-2 (1 456 m²) liitettäväksi asema-kaavan muutoksen mukaiseen AK-tonttiin 33236-7, sekä yleisistä alueista 91-33-9901-0, 91-33-9903-44 ja 91-33-9903-45 yhteensä noin 1 845 m²:n suuruiset alueet kaavamutoksen mukaisiin AK-tontteihin 33237-1 ja 33238-1 kauppahinnalla 4 048 000 euroa. Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviolausunnolla.

Toimivalta ja sopimuksen allekirjoitus

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9-kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttö- ja vuokrasopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimuspuoli

KYMP Maankäyttösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.05.2022

Asia/9

täntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Anna Villeneuve, Maria Nelskylä, Tanja Sippola-Alho
ja Timo Lindén



§ 294

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatontin (KTY) varauksen jatkamisesta Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (Pasila, Ilmalanrinne, tontti 17056/6)

HEL 2015-006826 T 10 01 01 00

Ilmalanrinne 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Ilmalanrinteen toimistohankkeen suunnittelua koskevan varauksen jatkamista Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 0196430-3) seuraavasti:

- varausalue on edelleen tontti 17056/6 (pinta-ala 2 142 m², rakennusoikeus 10 000 k-m², osoite Ilmalanrinne 3)
- varaus on voimassa 31.12.2023 saakka
- varausehtoja ei ole tarpeen muuttaa

L1117-53

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijainti- ja varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Maka / Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Hartela Etelä-Suomi Oy:n varausta Ilmalanrinteen toimistohankkeen suunnittelua varten esitetään jatkettavaksi 31.12.2023 saakka. Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska hakija on edistänyt alueen kehittämistä ansiokkaasti, ja koronapandemia on aiheuttanut laajaa epävarmuutta toimistohankkeisiin ja siten viivästyttänyt hankkeen aloitusta.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää tontin varauksen jatkamista. Tontille on tarkoitus suunnitella noin 10 000 k-m²:n suuruinen toimistorakennus ”Ilmalan Tori”. Toimistorakennus yhdistetään Hartelan naapuritontille 17056/10 toteuttamaan ”Ilmalan Asema” –hankkeeseen, johon ovat sijoittuneet Hartelan ja HSY:n toimistot.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varaushakemuksen kohteena olevalla tontilla on voimassa asemakaava nro 11561, joka on tullut voimaan 5.1.2012. Asemakaavassa tontti on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY). Kaavamääräyksen mukaan tontin rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, mediakeskus-, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Tontin rakennusoikeus on 10 000 k-m². Hanke on asemakaavan mukainen.

Sijainti- ja varausaluekartta on esityksen liitteenä 1.

Aikaisemmat varaukset

Kaupunginhallitus päätti alun perin (7.9.2015 § 841) varata tontin 17056/6 Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 31.12.2016 saakka. Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on sittemmin päättänyt jatkaa varausta kaksi kertaa; 8.4.2019 varausta jatkettiin 31.12.2019 saakka ja 4.2.2020 taasen 31.12.2021 saakka.

Rakennusosakeyhtiö Hartelan nimi on muuttunut Hartela Etelä-Suomi Oy:ksi 31.12.2016.

Varauksen jatkaminen

Esittelijä esittää tonttivarauksen jatkamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.



Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska hakija on edistänyt alueen kehittämistä toteuttamalla viereiselle tontille 17056/10 "Ilmalan asema" toimitilarakennuksen 7.12.2017, ja markkinoimalla aktiivisesti Ilmalanrinteen toimitila-aluetta viime vuosina. Lisäksi "Ilmalan aura" -hanke läheiselle tontille 17053/14 on lähdössä käyntiin tänä keväänä koronapandemian aiheuttamista vaikeuksista huolimatta, parantaen yhdessä Ilmalantorille valmistuneen raitiovaunupysäkin kanssa alueen haluttavuutta.

On myös selvää, että koronapandemia on viivästyttänyt yleisesti ottaen toimistohankkeita yhteiskunnan sulkeutuessa ja työntekijöiden siirtymässä etätöihin.

Toteutuessaan hanke edistää alueen rakentamista ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Varausehtoja ei ole tarpeen tässä yhteydessä muuttaa.

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

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

Liitteet

1 Sijainti- ja varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Maka / Make

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti

Päätöshistoria



10.05.2022

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 23.03.2020 § 12
Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 08.04.2019 § 11
Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 19.03.2018 § 18
Kaupunkiympäristölautakunta 04.02.2020 § 62
Kaupunkiympäristölautakunta 15.01.2019 § 8
Kaupunkiympäristölautakunta 23.01.2018 § 12
Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 92
Kiinteistölautakunta 26.11.2015 § 567
Kiinteistölautakunta 20.08.2015 § 351
Kaupunginhallitus 07.09.2015 § 841



§ 295

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle uusien vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi Kannelkorttelin pohjoisosan asuntotonteille (Kaarela, Kannelmäki, tontit 33130/10, 33130/11, 33130/18 ja 33130/19)

HEL 2022-005405 T 10 01 01 02

Kantelettarentie ja Vanhaistentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kannelmäessä, Kaarelan kaupunginosassa, sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33130/10, 33130/11, 33130/18 ja 33130/19 tai niistä muodostettavien tonttien ja määräosien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2085 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Neljälle Kannelmäen entisen ostoskeskuksen alueella sijaitseville asuin-kerrostalotonteille (AK) esitetään vahvistettavaksi uudet vuokrausperiaatteet, jotka korvaavat kaupunginvaltuuston tonteille 19.4.2017 vahvistamat vuokrausperiaatteet.

Ostoskeskuksen alueelle laaditussa asemakaavan muutoksessa alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 29 600 k-m², josta asuin-kerrosalaa on 26 850 k-m² ja liiketilojen kerrosalaa 2 750 k-m².

Kaupungin kokonaisuudessaan omistamasta kaavamuutoksen mukaisesta alueesta on jo vuokrattu ja myyty rakennusoikeutta yhteensä 17 800 k-m². Luovuttamatta on alueen pohjoisosan asuntontit, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11 800 k-m². Tonttien rakentaminen on alueen eteläosaan valmistuvien hankkeiden myötä siirtymässä pohjoisosan asuntontonteille ennen 1.7.2022, mistä syystä niille on ajankoh- taista vahvistaa päivitettyt vuokrausperiaatteet noudattaen kaupungin- hallituksen 1.4.2019 päättämiä kaupungin tontinluovutuksen maapoliit- tisia periaatteita.

Vapaaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon varatuille ton- teille esitettävä vuokraushinta on johdettu vertailukelpoisista kohteista maksetuista kauppahinnoista. Säänneltyyn tuotantoon varattujen koh- teiden osalta esitetään noudatettavaksi Asumisen rahoitus- ja kehittä- miskeskuksen (ARA) vuodelle 2022 määrittelemää Kannelmäen enim- mäishintaa ja siihen perustuvaa vuokrausperiaatetta.

Vuokrausperiaate vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 813 e/k-m² vapaaarahoitteisen asuntotuotannon osalta ja säädellyyn asuntotuotan- non osalta ara-alennuksen aikana 470 e/k-m².

Esitettävien vuokrausperiaatteiden laskennallinen vastikevaikutus olisi vapaaarahoitteisessa asuntotuotannossa noin 3,25 e/asm²/kk ja säädel- lyssä eli asumisoikeus- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannossa noin 1,87 e/asm²/kk ns. ara-alennuksen aikana (elinkustannusindeksin pisteluku 2084).

Liikerakennusoikeuden osalta esitettävä vuokrausperuste vastaa ra- kennusoikeuden yksikköhintaa 640 e/k-m² päivittäistavarakauppana käytettävän rakennusoikeuden osalta ja muiden liiketilojen osalta 330 e/k-m².

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset



Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen liikera-
kennusten tontit 33130/1 ja 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asun-
tohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavasti:

- Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n osalta varaus kohdistuu ainoastaan tonttiin 33131/1 ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n varaus ainoas-
taan tonttiin 33130/1.
- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoi-
keudesta vähintään noin 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana
vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkä korkotuki) ja enintään noin 80 %
sään telemättömänä asuntotuotantona. Kaupungin niin vaatiessa
em. noin 20 %:n osuus asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa
hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.
- Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa omis-
tusasuntotuotantona. Mikäli varausalueelle ei toteuteta valtion tu-
kema vuokra-asuntotuotantoa, asuinrakennusoikeudesta vähin-
tään 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään mahdollista val-
tion tukema tuotantoa varten valittavan yhteistyökumppanin kiin-
teistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan muun ohella kaikista
tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennus-
ten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Varausalue tulee pyrkiä toteuttamaan vaiheittain siten, että alueella
nykyisin olevat keskeiset kaupalliset palvelut voidaan kohtuudella
turvata rakentamisen aikana.

Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 (107 §) muun muassa muuttaa
kaupunginhallituksen 17.8.2015 tekemää päätöstä siten, että varauk-
sensaajaksi tuli purkautuneiden Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n ja Kan-
nelmäen ostoskeskus Oy:n sijaan Pohjola Rakennus Oy:n perustamat
asunto-osakeyhtiöt. Lisäksi esitykseen sisältyi esitys kaupunginhallituk-
selle myyntivaltuuksien saamisesta varausalueeseen sisältyneen liike-
tontin (AL) 33130/6 myymiseksi varauksensaajalle siten hinnoiteltuna,
että tonttiin sisältyneen asuinrakennusoikeuden osalta hinta on 540 eu-
roa/k-m². Liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen
ja muiden vastaavien tilojen osalta perittäväksi kauppahinnaksi esitet-
tiin 325 euroa/k-m².



Tonttipäällikkö päätti 11.6.2020 (36 §) tarkentaa Kannelmäen vanhan ostoskeskuskorttelin rahoitus- ja hallintamuotoa koskevia edellä mainittuja varauspäätöksiä tonttikohtaiseksi. Päätöksen mukaan tonteille 33130/10 ja 11 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontin 33130/9 yhteensä 5 700 k-m²:n suuruisesta rakennusoikeudesta 1 500 k-m² voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa, muun rakennusoikeuden eli 4 200 k-m²:n ollessa pitkällä korkotuella toteutettavaa asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotantoa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.8.2016 Kannelmäen ostoskeskuksen asemakaavan muutoksen nro 12381. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 14.10.2016.

Kannelkorttelin pohjoisosan tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet, kaavamerkinnot sekä hallinta- ja toteutusmuodot ilmenevät liitteestä 2.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vertailutiedot

Vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 16.2.2022 (31 §) vahvistaa Kuninkaantammessa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana hintakontrolloidun (puoli-hitas) tai sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 33 euroa, mikä vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa 688 e/k-m² (ind. 2/2022=2084).
- Kuninkaantammessa uusimmissa vertailukaupoissa kerrostalotonttien yksikköhinnat ovat olleet tasolla 677 - 727 e/k-m² + purkukustannukset.
- Kuninkaantammen alueen hintatasoa on tonttimaan osalta pidetty Kannelmäkeä edullisempänä.

Kohteiden arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- Kannelmäki on perinteisesti ollut ns. halvemman hintaluokan asuinalue, mutta uusia kerrostaloja alueelle ei ole rakennettu vuosiin



ennen arvion kohteena olevaa korttelia.

- Hyvä saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä. Rautatieasemalle on matkaa noin 600 metriä ja korttelin vierestä kulkee bussireitti.
- Kannelmäessä on hyvät kaupalliset palvelut kauppakeskus Kaaresa, jonne kohteesta on matkaa noin 700 metriä.
- Kohde sijaitsee valmiiksi rakennetussa kaupunkirakenteessa. Kun arvion kohteena oleva kortteli on rakennettu, niin lähiympäristössä ei ole odotettavissa häiriötä aiheuttavaa rakentamista toisin kuin monella pitkään rakenteilla olevalla uudella asuinalueella.
- Rakennettavat rakennukset tulevat olemaan 5–8 -kerroksisia, mikä on rakennuskustannusten kannalta optimaalinen kerrokorkeus.
- Tontin rakennettavuus on keskimääräistä parempi, paalutusta ei tarvita. Toisaalta autopaikkojen rakentaminen pihakannen alle vaatii louhintaa.
- Arvion kohteessa autopaikat sijoittuvat omalle tontille maan alle tulevaan lämpimään/puolilämpimään halliin, jonne pääse hissillä kustakin asuinkerrostalosta. Tämä lienee paras mahdollinen ratkaisu autopaikkojen myyntiä/vuokrausta ajatellen, vaikka pihakannen alainen ratkaisu on maantasoratkaisua merkittävästi kalliimpi.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Tontit 33130/10, 33130/11 ja 33130/19

Otsikossa mainitut tontti on varattu sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tonttien vuokraushinnan määrittämiseksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on tilannut kiinteistöalan riippumattomalta ammatilliselta toimijalta (Catella Property Oy) arviolausunnon tonttien asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä ei oteta huomioon varauksensaajan vastuulla olevia kustannuksia tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisesta.

Asuinkerrostalotonttien (AK) 33130/10, 33130/11 ja 33130/19 tai niitä muodostettavien tonttien ja määräosien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 39 euroa.



Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen kuten varastojen, saunojen, talopesuloiden, harraste-, kokoontumis- tai vastaavien yhteistilojen osalta ei peritä maanvuokaa.

Vuokrausperiaatteen mukainen laskennallinen k-m² hintatasossa (2/2022, ind. 20,84) olisi noin 813 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin luokkaa 3,25 e/m²/kk.

Tontti 33130/18

Säädelyyn tuotantoon varatun rakennusoikeuden osalta vuokrausperiaatteet perustuvat Aran pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelmiin rakennusmaan vuotta 2022 koskeviin aluekohtaisiin enimmäishintoihin, joissa huomioidaan tontin tuleva hallinta- ja rahoitusmuoto, sijainti, tuleva rakennustyyppi (kerrostalo/pientalo) sekä mahdolliset aran hyväksymät hintaa korottavat erityistekijät. Erityisiä hintaa korottavia tekijöitä ei korttelin 33130 osalta ole osoitettavissa.

Otsikossa mainitun tontin yhteensä 5 105 k-m² suuresta rakennusoikeudesta 900 k-m² on osoitettu käytettäväksi liikerakentamiseen. Asemakaava mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittumisen tontille. Pääosa tontin rakennusoikeudesta eli 4 205 k-m² on varattu toteutettavaksi pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona.

Asuntotontin (AK) 33130/18 tai siitä muodostettavien tonttien ja määrösten vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista päivittäistavarakaupan tiloista vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa. Tontille toteutettavista liike-, muista myymälä-, näyttely-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen kuten varastojen, saunojen, talopesuloiden, harraste-, kokoontumis- tai vastaavien yhteistilojen osalta ei peritä maanvuokaa.



Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tontin laskennallinen k-m² hintatasossa (2/2022, ind.20,84) olisi esitetyn mukaisesti noin 588 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 470 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin noin 2,33 e/asm²/kk ilman Ara-alennusta ja 1,87 e/m²/kk Ara-alennuksen aikana.

Yleistä

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

Vuokra-ajaksi esitetään kaikkien tonttien osalta noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2085.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



10.05.2022

Asia/11

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Mannisto ja Tuurala



§ 296

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien (AK/s) varaamiseksi Lehto Asunnot Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Malmi, Pihlajamäki, tontit 38024/7 ja 8)

HEL 2022-005215 T 10 01 01 00

Rapakivenkuja 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaa Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) suunnitellut kaavatontit 38024/7 ja 8 seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää suunnitellut kaavatontit (AK/s) 38024/7 (rakennusoikeus 1 180 k-m²) ja 38024/8 (rakennusoikeus 1 800 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavaehdotuksesta
- 7 Hakemus
- 8 Hankeluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Lehto Asunnot Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Asunto Oy Rapakivenkuja 2

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Maka/Make/MVJ

Esitysteksti

Liite 1

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Malmin Pihlajamäen alueelta suunniteltujen kaavatonttien (AK/s) 38024/7 ja 8 varaamista Lehto Asunnot Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Malmin Pihlajamäkeen osoitteeseen Rapakivenkuja 2 ollaan laatimassa täydennysrakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta nro 12722. Kaavamuutoksessa tontille 38024/1 on tarkoitus kaavoittaa rakennusalat kahdelle uudelle asuinkerrostalolle (AK/s) omille tonteilleen. Kaavamuutoksen myötä tontista 38024/1 muodostetaan uudet tontit 38024/6, 7 ja 8. Tontin 38024/1 vuokralainen Asunto Oy Rapakivenkuja 2 ja Lehto Asunnot Oy ovat tehneet hanke- ja yhteistyösopimuksen kaavamuutoksen mahdollistaman uuden rakennusoikeuden toteuttamisesta.

Tontti 38024/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 7952 Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2025. Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n maanvuokrasopimuksen nro



7952 mukaista vuokra-aluetta tullaan pienentämään siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain suunniteltuun kaavatonttiin 38024/6.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Lehto Asunnot Oy (Y-tunnus 0189229-0) ja Asunto Oy Rapakivenkuja 2 (Y-tunnus 0234263-7) pyytävät 11.3.2022 päivätyssä hakemuksessa hanke- ja yhteistyösopimuksensa perusteella suunniteltujen kaavatonttien 38024/7 ja 8 varaamista Lehto Asunnot Oy:n nimiin kerrostalohankkeen ja sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tontin 38024/1 vuokralainen Asunto Oy Rapakivenkuja 2 ja Lehto Asunnot Oy ovat sopineet täydennysrakentamishankkeen toteuttamisesta. Osapuolet ovat 2.7.2019 allekirjoitetulla hanke- ja yhteistyösopimuksella sopineet tontin 38024/1 suunnitellun lisärakennusoikeuden luovuttamisesta Lehto Asunnot Oy:n hallintaan. Sopimuksessa on sovittu rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen maksamisesta Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle.

Suunnitelluille kaavatonteille 38024/7 ja 8 on tarkoitus toteuttaa kaksi 4-kerroksista puurakenteista kerrostaloa tilaelementtitekniikalla säilyttäen alueen identiteettiä sekä huomioiden modernistisen arkkitehtuurin lainalaisuudet, kuten selkeälinjaisuuden.

Hakemus on liitteenä 7 ja hankeluonnos liitteenä 8.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Suunniteltuja kaavatontteja 38024/7 ja 8 esitetään varattavaksi sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Tai vaihtoehtoisesti asuinhuoneistoalasta vähintään 55 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), jolloin näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 h-m².



Puurakenteisten moduulien johdosta yksiöiden pinta-alaksi hyväksytään alle 30 h-m², siten että yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 28 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Molemmissa rakennuksissa tulee olla monipuolisesti eri tyyppisiä ja kokoisia asuntoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Malmin Pihlajamäkeen, osoitteeseen Rapakivenkuja 2, on alettu laatimaan asemakaavan muutosta nro 12722. Asemakaavan muutos koskee tonttia 38024/1. Kaavoitus on kaavaehdotusvaiheessa. Uutta asuinkerrosalaa on suunniteltu yhteensä 2 980 k-m².

Nykyistä asuinkerrostalotonttia 38024/1 on suunniteltu täydennettäväksi kahdella uudisrakennuksella kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Uusille kerrostaloille muodostetaan omat tontit. Pihatoiminnot, pysäköinti ja yhteis- ja aputilat voidaan järjestää tonteilla yhteisjärjestelyin.

Tontilla 38024/1 sijaitsee kaksi vuonna 1964 valmistunutta kerrostaloa. Rakennukset ovat rakennustaiteellisesti arvokkaita ja ne on suojeltu sr-2-merkinnällä. Olemassa olevat rakennukset sijoittuvat asemakaavan muutoksessa nro 12722 suunnitellulle kaavatontille 38024/6. Uudet rakennukset sijoittuvat suunnitelluille kaavatonteille 38024/7 ja 8. Suunnitellun kaavatontin 7 rakennusoikeus on 1 180 k-m². Suunnitellun kaavatontin 8 rakennusoikeus on 1 800 k-m².

Tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on osa asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluekokonaisuutta (AK/s).

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Asunto Oy Rapakivenkuja 2 ja Rakennusyhtiö Lehto Group Oy.

Sijaintikartta liitteenä 2 ja ote asemakaavaehdotuksesta nro 12722 liitteenä 6.

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää tontin varaamista Lehto Asunnot Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin



varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arviotavain perustein.

Tonttien varaamista Lehto Asunnot Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Tontti 38024/1, josta kaavamuutoksen nro 12722 myötä muodostetaan kaavatontit 38024/6, 7 ja 8, on pitkäaikaisesti vuokrattu Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle 31.12.2025 asti ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamishjelmassa edellytetään, että vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutetaan täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä. Lisäksi ohjelmassa edellytetään, että täydennysrakentamista keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa Pihlajamäen asuntotarjonnan lisääntymisen olemassa olevien Pihlajamäen ja Pukimäen palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Uudet asukkaat lisäävät nykyisten palveluiden käyttöä ja edesauttavat palvelutason säilyttämisessä tai parantamisessa. Säätelämätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto sopii alueelle hyvin.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-kaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatettaisiin tontteja 38024/7 ja 8 koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista" (15.10.2021).



Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Uuden rakennusoikeuden, suunniteltujen kaavatonttien 38024/7 ja 8 tai niistä muodostettavien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tonttien vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Nykyistä tonttiin 38024/1 kohdistuvaa Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain suunnitellun kaavatontin 38024/6 mukaiseen alueeseen. Nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 7952 mukainen vuokra jatkuu ennallaan alkuperäisen vuokra-ajan loppuun 31.12.2025 saakka.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä suunnitellun kaavamutoksen myötä tontin lisääntyvä rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyisen vuokralaisen Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n yhteistyökumppanille Lehto Asunnot Oy:lle.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot



- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
6 Ote asemakaavaehdotuksesta
7 Hakemus
8 Hankeluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Lehto Asunnot Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Asunto Oy Rapakivenkuja 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Maka/Make/MVJ

Esitysteksti

Liite 1

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho

Kaupunginkanslia/Taso/Meuronen, Tanner

Kymp/Maka/Make/Haaparinne, Korkeila, Pirtilä, Pasuri, Tuurala, Kumpula, Santos

Kymp/Maka/Aska/Mutanen



§ 297

Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 28.4.–2.5.2022 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 28.4.–2.5.2022 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)



10.05.2022

Asia/13

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tilat-palvelu, tilapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat-palvelu, asiakkuusyksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat-palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 2, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Pysäköinninvalvonta ja pysäköintipalvelut, kunnallinen pysäköinninvalvoja

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, elintarviketurvallisuusyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöterveysyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristövalvonta, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalelut

Hankintapäällikkö



10.05.2022

Asia/13

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 28.4.2022

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Montell, va. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristina Montell, va. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.05.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 285, 286, 287, 288, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296 ja 297 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 289 §.

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 24.12.2021 saakka seuraava:



10.05.2022

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.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.



10.05.2022

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



10.05.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja

Sanna Lawrence
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Silja Borgarsdottir Sandelin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.05.2022.