



19.09.2023

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
ESITYSLISTA
28 - 2023

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 19.09.2023 klo 15:30
Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8
Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunta



19.09.2023

| Asia | Sivu |
|--|------|
| 1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta | 1 |
| 2 Ilmoitusasiat | 2 |
| 3 Pöydälle 05.09.2023 Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman laatimisperiaatteet (a- asia) | 5 |
| 4 Pöydälle 12.09.2023 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kiinteis- tösakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön osakekannan myymiseksi (Kamppi) (a- asia) | 14 |
| 5 Pöydälle 12.09.2023 Vallilan eräiden korttelien ja tonttien rakennuskiellon pidentäminen (nro 12875) | 21 |
| 6 Eron myöntäminen hallintojohtajalle ja viran haettavaksi julistaminen | 25 |
| 7 Alppilan pohjoisosa, Savonkadun ympäristö, asemakaava- ja asema- kaavan muutosehdotus (nro 12829) ja sen asettaminen nähtäville (si- sältää liikennesuunnitelman) (a- asia) | 27 |
| 8 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Koskelan- tien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristön varaamiseksi asuinra- kentamiseen (Käpylä) (a- asia) | 35 |
| 9 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuu- tettu Otso Kivekkään ym. valtuustoaloitteesta Valimon itäreunan raken- tamiseksi | 40 |
| 10 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuu- tettu Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteeseen koskien varhaiskasva- tuksen tilamitoituksen väljentämistä | 45 |
| 11 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuu- tettu Pilvi Torstin ym. valtuustoaloitteesta laajan seikkailulabyrintin ra- kentamiseksi Talvipuutarhan ulkoalueelle | 50 |
| 12 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuu- tettu Petrus Pennasen toivomusponnesta, joka koskee kasvillisuuden lisäämisen selvittämistä Keski-Pasilan tornitalojen parvekkeille, seinille ja katoille | 54 |



19.09.2023

| | | |
|----|--|----|
| 13 | Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Ville Jalovaaran valtuustoaloitteeseen koskien kaupunkipyöräasemien sijoittamista Vuosaaren satamaan | 56 |
| 14 | Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Tuulia Pitkäsen ym. valtuustoaloitteeseen koskien yöaikaan toimivien yrittäjien suosimista Karhupuiston kioskipaikan kilpailutuksessa | 59 |
| 15 | Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 15.8.2023 § 269 (liukastuminen) | 62 |
| 16 | Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 1.8.2023 § 21 (kompastuminen) | 69 |
| 17 | Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 7.9. - 13.9.2023 tekemien päätösten seuraaminen | 76 |



19.09.2023

Asia/1

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Otso Kivekkään ja varatarkastajaksi Jenni Pajusen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.09.2023

Asia/2

2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto 30.8.2023 § 193

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen ja varajäsenen valinta
HEL 2023-008331

Kaupunginvaltuusto myönsi Atte Kalevalle eron kaupunkiympäristölautakunnan jäsenen luottamustoimesta ja valitsi nykyisen varajäsenen Katri Penttisen jäseneksi ja Iida Haglundin hänen henkilökohtaiseksi varajäsenekseen kaupunkiympäristölautakuntaan kaupunginvaltuuston toimikaudeksi.

Kaupunginvaltuusto 30.8.2023 § 200

Sörnäisten Hanasaaren Energiakorttelin asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12811)
HEL 2019-005103

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) korttelin 10649 osan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joka koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari) korttelin 252 osaa tontista 12, osaa tontista 4 ja osaa korttelista 10649 sekä katua luetta 22.11.2022 päivätyn ja 23.5.2023 muutetun piirustuksen nro 12811 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 7.9.2023.

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12811](#)

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12811](#)

Kaupunginvaltuusto 30.8.2023 § 201

Haagan ympyrän ja Vihdintien asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12756)
HEL 2020-003717

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) katu- ja lähivirkistysalueiden sekä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Marttila) katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joka koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) osia



korttelin 29073 tonteista 12 ja 13 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja rautatiealueita ja maanalaisia tiloja katu- ja puistoalueilla sekä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) osia korttelin 46026 tonteista 3 ja 4, osaa korttelin 46032 tonttia 10, osaa korttelin 46054 tonttia 1 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä maanalaisia tiloja osalla korttelin 46026 tonttia 4 sekä puistoalueella (muodostuvat uudet korttelit 29267–29270) 8.11.2022 päivätyn ja 30.5.2023 muutetun piirustuksen nro 12756 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan 7.9.2023.

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12756](#)

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12756](#)

Kaupunginvaltuusto 30.8.2023 § 202

Huopalahdentien katualueen ja ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12764)

HEL 2020-013669

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) vesialueiden asemakaavan ja 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) puisto- ja katualueiden ja 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Munkkivuori, Niemenmäki) korttelin 30048, korttelin 30096 tonttien 4 ja 5, korttelin 30101 tontin 4, korttelin 30112 tontin 7, korttelin 30118 tontin 2 sekä puisto-, katu- ja tiealueiden asemakaavan muutoksen (muodostuu uusi kortteli 30226) 30.5.2023 päivätyn piirustuksen nro 12764 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan 7.9.2023.

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12764](#)

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12764](#)

Kaupunginvaltuusto 30.8.2023 § 203

Lauttasaaren Katajajarjuntien ja Luoteisväylän eräiden tonttien asemakaavan muutos (nro 12741)

HEL 2017-004528

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31061 tonttien 1–4 sekä puistoalueen asemakaavan muutoksen 18.4.2023 päivätyn piirustuksen nro 12741 mukaisena ja ase-



19.09.2023

Asia/2

makaavaselostuksesta ilmenevin perustein.
Asemakaavan muutos on tullut voimaan 7.9.2023.

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12741](#)

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12741](#)

[Päätökset](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



3

Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman laatimisperiaatteet (a-asia)

Pöydälle 05.09.2023

HEL 2023-004653 T 08 00 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä ydinkeskustan liikennejärjestelmän tavoitteet (liite 1) sekä seuraavat periaatteet suunnitelman laatimisen lähtökohdiksi:

- Ydinkeskustan viihtyisyyden ja elinvoimaisuuden merkittävän kehittämisen mahdollistamiseksi ydinkeskustan poikittaisen autoliikenteen suunnittelun lähtökohtana on ensisijaisesti tukeutua Esplanadin muodostamaan pääyhteyteen.
- Maanalaisten pysäköintilaitosten ja huoltotunnelin saavutettavuutta sekä toimintaedellytyksiä kehitetään palvelemaan ydinkeskustan logistisia tarpeita sekä saapumista autolla. Ensivaiheessa edistetään Hakaniemen torin pohjoispuolelta maanalaista ajoyhteyttä keskustan huoltotunneliin.
- Paikalliskatuja kehitetään rauhallisen liikkumisen ympäristöinä, jotka tukevat niin kivijalkakorttelien elävyyttä kuin kävelyreittien jatkuvuutta. Läpiajavan autoliikenteen tulee mahdollisimman suuressa määrin ohjautua pääverkon kaduille.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Kaupunginhallitus päätti 25.1.2021 periaatteista ja toimenpiteistä kävelykeskustan laajentamiseen tähtäävän jatkosuunnittelun pohjaksi. Päätoksessa linjataan kävelykeskustan ja käveltävän keskustan kunnianhimoisesta laajentamisesta sekä edellytetään laatimaan suunnitelma, joka voidaan aikatauluttaa ja jota voidaan toteuttaa useammassa vaiheessa.

Keskustan liikennejärjestelmän ja elinvoimaisuuden kehittämistä ohjaavat ensisijaisesti strategiset tavoitteet, joita on esitetty yleiskaavassa ja kaupunkistrategiassa. Yleiskaavassa ydinkeskusta luokitellaan liike- ja palvelukeskustaksi, joka on alueena kävelypainotteinen ja erottuu ympäristöönsä tehokkaampana sekä toiminnallisesti monipuolisempana. Kaupunkistrategia linjaa puolestaan panostamaan keskustassa käveltävään ja viihtyisään kaupunkitilaan, tehden keskustasta houkuttelevamman, saavutettavamman ja toimivamman. Strategiassa edellyte-



tään, että liikennejärjestelyjä kehitetään keskustan elinvoiman kasvua tukeviksi, selvitetään aina kaupungin keskustan saavutettavuuteen vaikuttavien liikennehankkeiden kokonaisvaikutukset, toteutetaan maanalaisten pysäköintilaitosten käyttöä lisääviä ratkaisuja sekä huolehditaan huolto- ja jakeluliikenteen sujuvuudesta ydinkeskustassa. Myös tavoite hiilineutraalista Helsingistä ohjaa osaltaan keskustan liikennejärjestelmän kehittämistä.

Vastauksena kaupunginhallituksen päätökseen 25.1.2021 Helsingin liikenne- ja katusuunnittelupalvelu on kävelykeskustan jatkosuunnittelua varten käynnistänyt liikennejärjestelmäsuunnitelman ja sitä toteuttavan toimenpideohjelman laatimisen ydinkeskustan alueelle. Suunnitelman tarkoitus on osoittaa konkreettinen suunta keskustan liikennejärjestelmän kehittämiseksi sekä muodostaa lähtökohtia tuleville kehittämissuunnitelmoille. Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelma kuuluu kävelävän keskustan kehittämiskokonaisuuteen ja täydentää Elämyksellinen ydinkeskusta, ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032 -suunnitelmaa, jossa on esitetty kävelävän keskustan laajentamisen tavoitteet ja tarpeet.

Kaupunkiympäristölautakunta esittäessään kaupunginhallitukselle ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan hyväksymistä 15.11.2022, lisäsi seuraavan keskustan saavutettavuutta koskevan päätöksen yksimielisesti. ”Ydinkeskustan saavutettavuus yksityisautoilla on hyvä saavuttaessa länsisuunnasta ydinkeskustan maanalaisiin pysäköintihalleihin. Sen sijaan muista suunnista saavuttaessa yhteydet maanalaisiin pysäköintitiloihin ovat heikommat ja pysäköintitilojen tarjonta on puutteellista. Lisäksi keskustan rakennettujen pysäköintitilojen käyttöaste on usein matala. Ydinkeskustan saavutettavuuden parantamiseksi ja edelleen ydinkeskustan viihtyisyyden lisäämiseksi jatkoselvitetään vaihtoehtoja keskustan maanalaisten pysäköintilaitosten saavutettavuuden parantamiseksi ensisijaisesti yksityisinä investointihankkeita. Vaihtoehtoja esitellään lautakunnalle syyskuuhun 2023 mennessä.”

Puhuttaessa kävelykeskustasta yleisesti ja erityisesti kaupallisessa mielessä tarkoitetaan aluetta, jolle on ominaista monipuolinen kaupallinen ja muu palvelutarjonta. Kävelykeskusta koetaan usein viihtymisen ja oleilun alueena pikemminkin kuin aktiivisena kävelyn alueena. Elinvoimaisen kävelyalueen kehittyminen edellyttää monenlaisia toimenpiteitä, joista liikennejärjestelyihin liittyvät toimenpiteet ovat vain yksi osa-alue.

Ydinkeskustan liikennejärjestelmän tavoitteet

Ydinkeskustan liikennejärjestelmälle on laadittu tarkennetut tavoitteet kuvaamaan, minkälaista liikennejärjestelmää ydinkeskustassa tavoitellaan.



laan. Tavoitteiden valmistelua on ohjattu yhteisesti kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian kesken ja tavoitteita on myös vuorovai-
kutettu muiden sidosryhmien kanssa. Tavoitteet tarkentavat kaupun-
kistrategiaa ja muita strategisen tason ohjaavia asiakirjoja liikennejär-
jestelmän suunnittelun osalta. Tavoitteissa konkretisoidaan miten ja
millaiseksi ydinkeskustan liikkumisympäristöä pyritään tulevaisuudessa
muokkaamaan. Tavoitteet ohjaavat sekä seuraavaksi laadittavaa lii-
kennejärjestelmäsuunnitelmaa että jatkossa yleisesti ydinkeskustan
liikkumisympäristön kehittämistä. Tavoitekirjausten taustalla ovat seu-
raavat strategiset linjaukset, kehittämissiitot ja suunnitelmat:

- Kasvun paikka Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025
- Helsingin yleiskaava 2016
- Maanalainen yleiskaava 2021
- Helsingin keskustavisio (2020)
- Elämysellinen ydinkeskusta – Ydinkeskustan maankäytön kehitys-
kuva 2032
- Hiilineutraali Helsinki päästövähennysohjelma
- ELMA – elinkeinopoliittiset tavoitteet maankäytölle (2022)
- Liikkumisen kehittämisohjelma (2014)
- Helsingin kävelyn edistämisojelma (2022)
- Pyöräliikenteen kehittämisohjelma (2020)
- Raitioliikenteen kehittämisohjelma (2018)
- Helsingin liikenneturvallisuuden kehittämisohjelma 2022–2026
- Helsingin pysäköintipolitiikka (2022)
- Helsingin citylogistiikan toimenpideohjelman päivittäminen (2020)
- VISTRA - Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunni-
telma (2016)

Tavoitteena on kestävä liikennejärjestelmä, joka vahvistaa elämyksel-
listä keskustaa. Tätä tavoitetta toteutetaan kolmen teeman kautta:

- Kävelyn, oleilun ja viihtymisen olosuhteet Helsingin keskustassa
ovat kansainvälisesti korkealaatuisia ja paranevat oleellisesti nykyti-
lanteesta
- Ihmisten saapuminen keskustaan ja keskustassa liikkuminen on su-
juvaa
- Jakelu- ja huoltoliikenne palvelevat keskustassa toimivien tarpeita
hyvin

Edellä esitettyjä tavoitteita toteutetaan liitteessä 1 kuvattujen tarkenta-
vien tavoitteiden avulla.

Tavoitteita on projektin poikkihallinnollisen organisaation ulkopuolella
käsitelty 25.5.2022 ja 22.3.2023 Helsingin kaupungin ja elinkeinoelä-



män yhteistyöryhmässä, joka on perustettu ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi (HELY-työryhmä) sekä Helsingin seudun kauppakamarin kanssa järjestetyssä työpajassa 20.6.2023.

Skenaariotarkastelu

Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelun tueksi on toteutettu skenaariotarkastelu, jonka tavoitteena on tunnistaa lähtökoh-
tia ja kehittämissuuntia ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman
laatimiselle analysoimalla ja arvioimalla erilaisia liikenteen ja käveltä-
vyyden kehittämismahdollisuuksia ja painotuksia. Skenaariotarkastelu
painottuu maantieteellisesti ydinkeskustan alueelle, jossa kävelyvirrat
ovat suurimmat ja toiveet vetovoimaisuuden kehittämisestä korostuvat.
Skenaariot eivät ole suunnitelmavaihtoehtoja, vaan kuvaavat erilaisia
mahdollisia kehityspolkuja nykyhetkestä tulevaisuuteen.

Käveltävän keskustan kehittämisessä on olennaista tarkastella katuti-
lan jakamisen periaatteita ydinkeskustassa. Siksi skenaarioiden perus-
tana ovat autoliikenteen erilaiset verkkovaihtoehdot, joiden avulla on
tutkittu erilaisia tilankäytöllisiä mahdollisuuksia. Joukkoliikenteen ja
pyöräliikenteen verkkoja on käsitelty olemassa olevien suunnitelmien ja
kehittämishjelmien muodostamista lähtökohdista. Autoliikenteen ver-
kollisia muuttujia säätämällä on laadittu neljä kehitysskenaariota, joissa
käveltävyyden kehittämisen kunnianhimo ja muutospyrkimys ovat as-
teittain voimistuvia. Verkollisina muuttujina on käsitelty autoliikenteen
pääverkon tiheyttä, kaistamääriä, ydinkeskustan läpiajoa sekä paikal-
liskatujen rauhoittamista.

Skenaarioille on laadittu liikennemalliennusteet vuoden 2040 ennusteti-
lanteessa. Liikennemallianalyysien perusteella on arvioitu autoliikenne-
verkon muutosten määrällisiä vaikutuksia liikkumiseen, liikenteeseen ja
saavutettavuuteen. Asiantuntija-arvioina laaditut laadulliset arvioin-
nit ovat kohdistuneet kävelyn, pyöräliikenteen, joukkoliikenteen, autoli-
kenteen ja jakeluliikenteen olosuhteisiin, keskustassa oleilun miellyttä-
vyyteen, keskustan vetovoimaisuuteen ja elinkeinotoiminnan kehitty-
sedellytyksiin sekä ympäristölliseen, sosiaaliseen ja taloudelliseen kes-
tävyyteen. Lisäksi on arvioitu skenaarioiden tavoitteidenmukaisuutta
suhteessa Elämyksellinen ydinkeskusta – ydinkeskustan maankäytön
kehityskuva 2032 -suunnitelmaan (Kh 22.5.2023). Arvioiteja on käsi-
telty osaltaan myös työpajoissa, joihin on osallistunut edustajia kau-
pungin eri organisaatioista, HSL:stä ja Helsingin seudun kauppakama-
rista.

Skenaariotarkastelun avulla on luotu järjestelmätasoinen kuva autoli-
kennejärjestelyiden vaikutuksista keskustan käveltävyyden ja viihtyi-
syyden kehittämiseen. Skenaariotarkastelun perusteella arvioidaan, et-



tei kaupunginhallituksen (25.1.2021) edellyttämään tavoitteeseen kävelykeskustan kunnianhimoisesta laajentamisesta yllätä tekemättä muutoksia autoliikenteen verkkoon. Skenaariotarkasteluiden johtopäätöksenä kävelykeskustan ja ydinkeskustan liikennejärjestelmän monialaisten tavoitteiden toteutumiseksi luodaan parhaat edellytykset muuttamalla autoliikenteen verkkoa siten, että Kaivokatu muuttuisi vuosille 2026–27 aikataulutetun peruskorjauksen yhteydessä kävelyä, joukkoliikennettä ja pyöräliikennettä palvelevaksi kaduksi ja Esplanadilla säilyy ydinkeskustan poikittaista autoliikennettä palveleva yhteys. Esplanadilla tarkoitetaan Pohjois- ja Eteläesplanadin sekä Esplanadin puiston muodostamaa kokonaisuutta.

Kaivokadun merkittävälle muutokselle on kävelytutkimusten (mm. Jalan kaupungilla -kysely, 2018) valossa suuri kysyntä, ja vaikuttavuutta lisää Rautatieaseman edustan ja lähiympäristön toimiminen Suomen vilkkaimpana kävely-ympäristönä. Siinä Kaivokatua voi luonnehtia keskustan käyntikortiksi. Muutoksella on lisäksi erittäin myönteisiä heijastevaiikutuksia Rautatieaseman ympäristöön sekä pitkälle Kampin ja Kaisaniemenkadun suuntiin niin kävelyn, pyöräliikenteen kuin joukkoliikenteenkin olosuhteiden kehittämismahdollisuuksien suhteen. Keskustan huoltotunnelin ja keskustan maanalaisten pysäköintihallien saavutettavuuden kehittäminen erityisesti idän suunnasta nykyiseen verrattuna parantaa Kaivokatu-yhteyden joukkoliikennepainotteisen kehittämisen edellytyksiä.

Esplanadilla liikennejärjestelyjä on tarkoituksenmukaista jatkosuunnitella tarkemmin pyrkien ratkaisuun, jolla parhaiten yhteensovitetaan Esplanadin rooli autoliikenteen pääverkon yhteytenä ja korkealaatuisena kävely- ja oleilu-ympäristönä. Autoliikenteen pääyhteydestä suunnitellaan kokonaisuuden kannalta perusteltu ratkaisu joko Eteläesplanadille kaksisuuntaisena tai molemmille Esplanadeille yksisuuntaisina liikennejärjestelyinä, joiden kaistamäärästä ei vielä tässä vaiheessa päätetä. Skenaariotarkasteluiden lisäksi myös keskustan katuverkon nykyinen rakenne tukee Esplanadin roolia autoliikenteen pääyhteytenä. Lönnrotinkatu ja Uudenmaankatu katuparina sekä Pohjoisranta toimivat paremmin autoliikenteen pääyhteyden jatkeina kuin Pitkäsilta ja Simonkatu-Kansakoulukatu. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tehdään myös kattavat vaikutusten arvioinnit ja laaja vuorovaikutus tulevan päätöksenteon tueksi.

Kävelykeskustan kunnianhimoisen laajentamisen kannalta on syytä arvioida ydinkeskustan vilkasliikenteisten katujen tilankäytöllisiä periaatteita. Myös paikalliskatujen rauhoittaminen on keskeinen keino toteuttaa käveltäväälle keskustalle määriteltyjä tavoitteita.

Vuorovaikutus

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

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman ensimmäisten vaiheiden valmistelu on perustunut poikkihallinnolliseen yhteisvalmisteluun, jossa mukana ovat olleet työhön nimetyin laajennetun projektiryhmän edustajat maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuudesta, kaupungin kanslian elinkeino-osastolta ja aluerakentamisyksiköstä sekä HSL-kuntayhtymästä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman lähtökohtia ja tavoitteita on käsitelty HELY-työryhmässä 24.3.2022 ja skenaariotarkastelua 8.12.2022 sekä 22.3.2023. Työn edistymistä on lisäksi esitetty Helsingin kaupunkamarkkinatyöryhmissä sekä citylogistiikan yhteistyöryhmässä. Skenaarioista pidetyssä HELY-työryhmän vuorovaikutustilaisuudessa 8.12.2022 osa elinkeinoelämän edustajista suhtautui Kaivokadun muutokseen läpiajoliikenteen estämiseksi ja autoliikenteen kapasiteetin vähentämiseen yleisemminkin hyvin kriittisesti ja vastustivat tällaisen muutoksen etenemistä. Siksi jatkosuunnittelussa tulevien ratkaisuiden perusteluihin liikennejärjestelmän kokonaistoimivuuden näkökulmasta ja jokaisen kulkumuodon osalta erikseen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Näistä johdettua vielä tässä vaiheessa eli liikennejärjestelmäsuunnittelun lähtökohdissa ei voi päättää Kaivokadun kaistaratkaisusta.

Skenaariotarkastelussa on hyödynnetty keskustavision ja kävelykeskustan aikaisempien kehittämissuunnitelmien vuorovaikutusaineistoa sekä keskustan kävely-ympäristöä koskevia kyselyjä ja tutkimuksia viime vuosilta.

Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman lähtökohtia ja erilaisia tulevaisuuden liikennejärjestelyratkaisuja käsiteltiin Helsingin seudun kaupunkamarkkinan kanssa yhdessä järjestetyssä työpajassa 20.6.2023, jonka osallistujat edustivat ydinkeskustan elinkeinoja ja yrityksiä monipuolisesti. Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelussa huomioidaan työpajan tuloksena esitettyjä näkökulmia ydinkeskustan vetovoimatekijöistä, liikenteellisistä tavoitteista ja tulevaisuuden autoliikennejärjestelyistä.

Ydinkeskustan vetovoimatekijöistä:

- Keskustan hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden rinnalla tulee huolehtia saavutettavuudesta muillakin kulkumuodoilla huomioiden myös pysäköintilaitokset"
- Merellisyys huomioidaan vahvasti myös liikennejärjestelmäsuunnitelmassa varmistamalla satamien hyvät liikenneyhteydet ja markkinaehtoisien vesiliikenteen kytkeytyminen muuhun joukkoliikennejärjestelmään sekä parantamalla merellisten kohteiden saavutettavuutta.



- Liikennejärjestelmän kehittämiseen ja omaisuuden hallintaan liittyvien töiden yhteissuunnittelu ja elinkeinovaikutusten huomiointi on tärkeää ja toimii yhtenä lähtökohtana toimenpideohjelman laatimiselle, sillä useat yhtäaikaiset työmaat heikentävät keskustan veto-voimaa.
- Liikennejärjestelmän pitää olla joustava ja liikennejärjestelmäsuunnitelmaa tulee voida päivittää tarvittaessa, jotta voidaan varautua keskustan vetovoimatekijöiden muutokseen osana kaupallisen rakenteen laajempaa muutosta, johon ovat vaikuttamassa mm. etätyön yleistyminen, verkkokaupan kasvu ja kauppakeskusten rakentuminen.

Liikenteellisistä tavoitteista ydinkeskustassa:

- Toimiva jakelu- ja huoltoliikenne on elinehto vetovoimaiselle keskustalle. Se edellyttää huoltoliikenteen olosuhteiden kehittämistä huoltoliikenteen tarpeista lähtien ja paikoin keinoilla, jotka voivat vaatia muun autoliikenteen olosuhteista tinkimistä. Jakelu- ja huoltoliikenteen saavutettavuutta kehitetään niin maan päällä kuin maan alla, huomioiden sekä kohteeseen saapuminen että pysäyttämistilan tarkoituksenmukainen sijainti lähellä kohdetta.
- Liikennejärjestelyjen suunnittelussa huomioidaan vuodenaajat ja niiden tuoma vaihtelu keskustan viihtyisyyden tarpeisiin sekä liikennejärjestelmän käyttöön ja toimivuuteen. Näin huomioidaan säiden ja vuodenaikojen vaikutus kulkutavan valintaan sekä vaatimukset talvikunnossapidolle ja säältä suojaaville suunnitteluratkaisuille.
- Ydinkeskustan liikennejärjestelmän vaikutusarvioinneissa on tärkeää kiinnittää huomioita todellisen matka-ajan lisäksi myös koettuun matka-aikaan ja kokemukseen matkan sujuvuudesta.

Tulevaisuuden autoliikennejärjestelyistä:

- Olennaista on helpottaa keskustaan saapumista ja sieltä lähtemistä. Keskustan huoltotunnelin käytön laajentaminen on tärkeä kehitystoimenpide ja vähimmäisvaatimus.
- Ydinkeskustan läpi täytyy voida jatkossakin kulkea autolla, silloin kun lähtö- tai määränpää sijaitsee ydinkeskustan tuntumassa. Eri-tyisesti jakelu- ja huoltoliikenteellä sekä satamiin kohdistuu tällaisia tarpeita. Pitkämatkaisempi läpiajo ei palvele keskustaa ja sen ohjaaminen kehäteille on perusteltua.
- Keskustan poikittaisten yhteyksien suunnittelussa tulee huomioida Kaivokadun suunnitteluratkaisujen vaikutusten heijastuminen Esplanadille ja toisin päin.
- Kaivokadun suunnittelussa ja vaikutustenarvioinnissa tulee huomioida kadun erilaiset käyttötarpeet, kuten huolto-, jakelu- ja saatto-liikenne. Keskustan huoltotunnelin käytön laajentaminen voidaan



nähdä tärkeänä mahdollistajana Kaivokadun liikennejärjestelyjen muuttamiselle, mutta tulevaisuuden vaihtoehdoista on tehtävä perusteellinen toimivuus- ja talusanalyysi päätöksenteon tueksi.

Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelua koskeva vuorovaikutus ja viestintä käynnistetään syksyllä kaupunkiympäristölautakunnan päätettyä näistä ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman laatimisperiaatteista.

Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman laatiminen

Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa käsitellään liikkumisen ja kuljetusten tarpeita kaupunkiympäristöön ja infrastruktuuriin painottuen. Järjestelmätason tarkastelussa keskitytään kulkumuoto- ja käyttäjäryhmäkohtaisten tarpeiden yhteen-sovittamiseen verkollisella tasolla. Suunnitelman perustana on Elämyksellinen ydinkeskusta – Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032, jonka mukaisesti haetaan vaikuttavuutta erityisesti ydinkeskustan alueelle. Suunnitelmassa käsitellään kuitenkin keskustan aluetta kokonaisuutena, huomioiden liikennejärjestelmälle tunnusomaiset vaikutusketjut ja riippuvuudet.

Suunnitelma osoittaa liikennejärjestelmän kehittämisen periaatteet ja ohjaa liikenne- ja katusuunnitelmien laatimista ydinkeskustassa ja sitä ympäröivällä käveltävän keskustan alueella. Karttakuvauksin osoitetaan kulkumuotojen verkolliset tavoitetilat. Autoliikenteen osalta tavoitetilaa kuvataan katuverkon toiminnallisella luokittelulla, jolla määritellään katuverkon jakautuminen pääverkon yhteyksiin ja paikalliskatuihin.

Liikenneverkkojen karttakuvauksien lisäksi liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kuvataan tärkeitä kehittämisteemoja ja -periaatteita, jotka osaltaan täydentävät liikennejärjestelmän kokonaisvaltaista kehittämissuunnitelmaa. Näissä tukeudutaan olemassa oleviin tavoitteisiin ja periaatteisiin, joita tarvittaessa tarkennetaan keskustan toimintaympäristöön ja liikennejärjestelmäsuunnitelman tarpeisiin sovittaen.

Vaikutusarvioita tarkennetaan liikennejärjestelmäsuunnitelman laatimisen yhteydessä, kun suunnitelmien täsmentyessä myös vaikutuksia on mahdollista arvioida skenaarioita laajemmin ja tarkemmin. Syventävissä tarkasteluissa selvitetään erityisesti Kaivokadulle ja ydinkeskustan poikittaisliikenteen järjestelyihin esitettyjen muutosten vaikutuksia, huomioiden kattavasti sidosryhmätilaisuuksissa esille nousseet tarpeet ja huolet. Vaikutustarkasteluja syvennetään monesta eri näkökulmasta, kattaen muun muassa elinvoimavaikutukset sekä vaikutukset jakeluliikenteeseen, pysäköintilaitosten saavutettavuuteen ja lyhyisiin automatkoihin. Vaikutusarviot sisältävät kaikki kulkumuodot ja myös kaupunkitilan houkuttelevuuteen liittyvät näkökulmat.



19.09.2023

Asia/3

Liikennejärjestelmäsuunnitelmaan sisältyy toimenpideohjelma, jossa kuvataan liikennejärjestelmäsuunnitelman toteutuksen suunniteltu aika-
taulukus ja vaiheistus. Toimenpideohjelman valmistelun rinnalla edistetään keskustan huoltotunnelin laajentamiseen liittyvää kehittämisvarausta. Kaupunki on saanut kehittämisvaraushakemuksen keskustan merkittävimmiltä kiinteistönomistajilta ja SRV:ltä. Tähän on tarkoitus valmistella kehittämisvarauspäätös syksyn 2023 aikana kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä elinkeinojaostolle. Kehittämisvaraus on osa toteutuskelpoimman ratkaisun hakemista keskustan huoltotunnelin laajentamiseksi niin ajoyhteyksien kuin käytön osalta.

Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelu käynnistyy syksyllä. Valmisteluun liittyvä vuorovaikutus ajoittuu talveen 2023–2024. Suunnitelman ja siihen kuuluvan toimenpideohjelman on määrä valmistua kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi keväällä 2024.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ydinkeskustan liikennejärjestelmän tavoitteet
- 2 Skenaariotarkastelun raportti

Oheismateriaali

- 1 Työpajan 20.6.2023 yhteenveto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.09.2023 § 439

Kaupunkiympäristölautakunta 29.08.2023 § 430



19.09.2023

Asia/4

4

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön osakekannan myymiseksi (Kamppi) (a-asia)

Pöydälle 12.09.2023

HEL 2023-010381 T 10 01 03

Eteläinen Rautatiekatu 8, Salomonkatu 15

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin (Y-tunnus 1090036-0) koko osakekannan myymistä Niam Oy:lle (Y-tunnus 2129219-6) seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on kolmekymmentä miljoonaa (30 000 000) euroa.
- Kauppahinnasta 20 % (6 milj. euroa) maksetaan täytäntöönpanovaiheessa ja loput 80 % (24 milj. euroa) maksetaan viivästettynä kauppahintana viimeistään kolmen vuoden kuluttua täytäntöönpanosta. Viivästetyille kauppahinnalle maksetaan 4 % vuotuista korkoa.

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjan ja liitteenä 2 olevan vakuussopimuksen ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus valtuuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kauppakirja liitteineen allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin koko osakekanta myydään tarjouskilpailussa parhaan tarjouksen antaneelle kiinteistösijoittajalle Niamille 30 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla.

Esittelijän perustelut

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
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Rakennus ja sen käyttö

Tennispalatsi sai alkunsa, kun vuodelle 1940 anottuja Helsingin olympialaisia varten tarvittiin autojen huoltorakennusta. Tätä tarkoitusta varten Helge Lundström suunnitteli funktionalistista tyyliä edustavan rakennuksen, joka valmistui alun perin kaksikerroksiseksi Autopalatsiksi vuonna 1937. Seuraavana vuonna rakennukseen lisättiin kolmas kerros, jonka korkeisiin kaarihalleihin sijoitetut tenniskentät avattiin yleisölle. Tiloissa pelattiin myös vuoden 1952 olympialaisten koripallon alkujä välierät. Tennispalatsissa oli alkuvuosikymmeninä paljon autoalan liiketoimintaa. Rakennus oli aikoinaan tarkoitettu tilapäiseksi ja sen purkamista suunniteltiin aika ajoin. Tennispalatsin käyttöä kulttuurikeskukseksi alettiin suunnitella vuonna 1993, ja nykyisessä käytössään se on toiminut vuodesta 1999.

Tennispalatsin vuokrattava pinta-ala on 15 996 m² ja vuokrausaste on 100 %. Kaupungin suurimpana vuokralaisena on Finnkino Oy liiketiloinen (10 591 m²). Vuokrausaste on 31.3.2035 asti, jonka jälkeen vuokralaisella on 5 vuoden jatko-optio. Toisena päävuokralaisena on Helsingin kaupungin taidemuseo HAM (5296 m²) sekä HAM-taidemuseon säätiö (109 m²). Taidemuseon vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena kesäkuun 2027 loppuun ja jatkuu sen jälkeen voimassa toistaiseksi, mutta vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättyään vuoden 2025 kesäkuussa.

Helsingin kaupungin taidemuseon HAM:n tilahankkeen selvittämiseksi on asetettu työryhmä kesäkuussa 2023. Työryhmän tehtävänä on tarkastella Helsingin taidemuseon eri sijoitusvaihtoehtoja sekä selvittää kaupungin tahtotila sijainnin osalta. Lisäksi tulee selvittää rakennushankkeen toteuttamismalli, investointitaso sekä toteutusaikataulu.

Asemakaavatilanne ja rakennussuojelu

Tontilla on voimassa vuoden 1999 asemakaava nro 10667. Kaavamerkintä on K, liikerakennusten korttelialue.

Tennispalatsi on suojeltu sr-2 -merkinnällä. Kaavamääräysten mukaisesti rakennusta ei kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai kadunpuoleisen vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.



Tontilla sijaitseviin maanalaisiin alueisiin liittyviä tiloja koskien on voimassa maanalaiset asemakaavat nrot 7283 ja 12290, joissa on huomioitu muun muassa Pissararadan tilavaraus.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön osakkeet numerot 1–15.274 eli yhtiön koko osakekanta. Yhtiö omistaa tontilla sijaitsevan museo- ja liikerakennuksen rakennelmineen, ainesosineen ja tarpeistoineen. Helsingin kaupunki omistaa kiinteistöosakeyhtiön. Yhtiö on velaton.

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi hallitsee Helsingin kaupungin omistamaa tonttia 91-4-10-1 maanvuokrasopimuksen nojalla. Vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokrausta voidaan jatkaa 31.12.2080 asti voimassa olevaksi sisältäen kiinteistöosakeyhtiön oikeuden ostaa vuokraoikeuden kohteena oleva tontti. Mikäli maanvuokralainen ostaa tontin ja rakentaa tontille uutta toimitilaa, on kaupungilla oikeus saada tontista lisäkauppahinta.

Myyntiprosessi

Kaupunki on valmistellut kiinteistöosakeyhtiön osakekannan myyntiä. Myynti toteuttaa kaupunginhallituksen 24.6.2019 (485 §) hyväksymää kiinteistöpoliittista ohjelmaa sekä kaupunginhallituksen 22.6.2020 (400 §) hyväksymää Helsingin kaupungin toimitilastrategiaa. Päätösten mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita.

Osakkeiden myynnin kannalta on tärkeää, että voimassa olevilla vuokrasopimuksilla on jatkuvuutta. Paremman neuvotteluaseman saavuttamiseksi maanvuokrasopimuksen muuttaminen noin 60 vuoden pituiseksi ja siihen lisättävä tontin osto-oikeus on ollut tarkoituksenmukaista.

Kaupunginvaltuusto vahvisti 23.9.2020 (223 §) päätöksellään tontin 91-4-10-1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka sekä päätti osto-oikeuden lisäämisestä maanvuokrasopimukseen.

Vuonna 2020 käynnistynyt myyntiprosessi keskeytettiin koronapandemian takia, jolloin ei uskottu saatavan pääosin elokuvateatterikäyttöön vuokratusta rakennuksesta parasta mahdollista hintaa. Sittemmin kiinteistömarkkinoilla on tapahtunut muita markkinatilannetta heikentäviä asioita, kuten korkojen nousu ja Ukrainan sota.



Myyntiprosessi käynnistettiin uudelleen keväällä 2022 päivittämällä ta-
loudelliset ja tekniset selvitykset ja muut myyntiaineistot sekä käynnis-
tämällä sijoittajamarkkinointi. Myynnin ennakkomarkkinoinnin aikana
kontaktoitiin yhteensä 119 sijoittajaa, joista 42 kiinnostuneelle lähetet-
tiin sijoitusmateriaali. Kirjallisia tarjouksia tuli 4 kappaletta. Niam Oy va-
littiin neuvottelukumppaniksi korkeimman indikatiivisen tarjouksen pe-
rusteella.

Tarjouskilpailutuksen kaupallisena neuvonantajana toimi kiinteistöalan
asiantuntijayhtiö Catella Property Oy.

Tarjouskilpailu

Niam Oy on tehnyt Helsingin kaupungin järjestämässä tarjouskilpailu-
sa 25.10.2022 päivätyn indikatiivisen ostotarjouksen Kiinteistöosakeyhtiö
Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön koko osakekannasta. Niamin
korkeimman indikatiivisen tarjouksen perusteella osapuolet ovat
käyneet alustavia neuvotteluita kauppaehdoista.

Osapuolet ovat 15.12.2022 allekirjoittaneet Letter of Intent -
aiesopimuksen, jossa on sovittu ostajan mahdollisuudesta suorittaa
kaupan kohdetta koskeva ostajan ennakkotarkastus, kauppaehdojen
neuvottelussa ja kauppa koskevien asiakirjojen valmistelussa nouda-
tettavista menettelytavoista sekä eräistä kaupan keskeisistä ehdoista.
Aiesopimus ei velvoita osapuolia kaupan tekemiseen.

Aiesopimuksen ehtojen mukaan sitovan kauppakirjan allekirjoittamisen
edellytyksenä on kaupan asianmukainen hyväksyminen Helsingin kau-
pungin päätöksentekoprosessissa.

Tietoa ostajasta

Niam Oy on perustettu vuonna 2007. Se on osakeyhtiö, jonka kotipaik-
ka on Helsinki, ja pääasiallinen toimiala on rahoitus ja luottotoiminta.
Niam on yksi pohjoismaiden suurimmista kiinteistönomistajista ja sen
pääkonttori sijaitsee Tukholmassa. Lisäksi aluetoimistoja on Helsingin
lisäksi Kööpenhaminassa ja Osllossa. Kaupassa ostaja tulee olemaan
Niamin hallinnoima rahasto. Niamin hankkeita Helsingissä on mm. Lyy-
ra, Makasiiniranta, Kalasataman Horisontti ja Kauppakeskus Saari.

Kauppahinta ja vakuusjärjestelyt

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin koko osakekannan vela-
ton kauppahinta on 30 miljoonaa euroa. Kauppa on tarkoitus toteuttaa
viivästetyn kauppahinnan mallilla, jossa ostaja maksaa kauppahinnan
kahdessa osassa. Ensimmäinen erä maksettaisiin kaupanteon yhtey-
dessä, suuruudeltaan 20 % kauppahinnasta (6 milj. euroa) ja loppu-



kauppasumma 80 % (24 milj. euroa) maksetaan viimeistään 3 vuoden kuluttua kaupan täytäntöönpanosta. Ostaja maksaa viivästetyille kauppahinnalle 24 milj. euroa 4 % vuotuista korkoa.

Vakuutena loppukauppasummalle on kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttaus. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttauksesta ja järjestelyn tarkemmista ehdoista sovitaan viivästettyä kauppahintaa koskevassa vakuussopimuksessa, jolla turvataan mm. ostajan antamin sitoumuksin pantatun omaisuuden arvon säilyminen.

Arviokirja ja hinnoittelu

Kauppaneuvottelujen aikana kohteesta on tilattu arviolausunto riippumattomalta kiinteistöarvioijalta (Jones Lang LaSalle Finland Oy, arvo-päivä 12.5.2023).

Arviolausunnon perusteella voidaan todeta, että esitetty kauppahinta on kohteen sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintatason mukainen.

Tarjouskilpailu on kohdennettu tiedossa oleville potentiaalisille sijoittajatahoille kotimaassa ja kansainvälisesti. Esitetty kauppahinta vastaa laadittua arvonmäärittystä kohteesta ja osakkeiden myynti toteutetaan markkinaehtoisesti. Viivästetyille kauppahinnalle maksettavaa korkotaso on arvioitu ulkopuolisen asiantuntijan toimesta kauppakirjan pääkohtien, markkinatilanteen ja vastaavanlaisten kauppojen näkökulmasta ja sen on todettu olevan rahoitusehdoiltaan markkinaehtoinen.

Yleistä kiinteistömarkkinatilanteesta

Tarjouskilpailun käynnistyessä vuonna 2022 markkinatilanne näytti toiveikkaalta, kun koronapandemian aiheuttama epävarmuus oli väistymässä ja korkotaso oli nollan tuntumassa. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan kuitenkin muutti markkinatilanteen nopeasti. Sodan seurauksena inflaation kiihtyminen, korkotason nousu ja rakennuskustannusten kasvu loivat kiinteistömarkkinoille epävarmuutta, joka jatkuu yhä vuonna 2023.

Sijoittajien rahoituksen saatavuus on kiristynyt, ja se on osaltaan hankaloittanut kiinteistökauppojen toteutumista. Loppuvuoden 2022 aikana useita kauppoja peruttiin tai lykättiin rahoitukseen liittyvien ongelmien tai ostajien ja myyjien eroavien hintanäkemyksen takia.

Yleinen markkinatilanne ja kysynnän lasku lisää hinnoittelun epävarmuutta kiinteistömarkkinoilla edelleen vuonna 2023. Vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon kaupankäyntivolyymi oli noin 1,4 miljardia



euroa, kun se oli noin 4,4 miljardia euroa vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuolikkaalla.

Markkinoiden voidaan katsoa edelleen pääasiassa toimivan, mutta kiinteistömarkkinoiden toimijoiden näkemykset ja markkinailmapiiri on muuttunut. Kiinteistösijoitusten hinnoittelu on laskenut läpi kiinteistösektoreiden. Yleisesti on odotettavissa, että muutokset markkinoilla tulevat jatkumaan. Jatkuva voimistunut markkinoiden epävakaisuus yhdistettynä voimakkaasti vaihtelevaan velkapääoman hintaan voi vaikuttaa olennaisesti ja suoraan kiinteistöjen hinnoitteluun, kun sijoittajien tuotovaatimustasot hakevat vakaampaa tasoa. On myös havaittu, että tarjouksia annetaan entistä suuremmalla vaihteluvälillä, jo sovituisissa kauppoissa hintoja pyritään neuvottelemaan alaspäin ja kauppaprosessien läpivienti kestää pidempään. Kaikki edellä mainittu vaikuttaa markkinoiden toimintaan.

Perustelut kohteesta luopumiselle

Sijoituskohteena Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi ei kokonaisuutena arvioiden ole omistajalleen Helsingin kaupungille taloudellisesti perusteltu sijoitus. Kohteeseen sitoutunut pääoma on mahdollista saada käyttöön myymällä kohde. Tennispalatsi on ollut vuokrattuna pääosin ulkopuolisille käyttäjille useita vuosia. Helsingin kaupungin taidemuseo HAM:lle pyritään puolestaan etsimään nykyaikaiselle museo-toiminnalle paremmin soveltuvat tilat muualta.

Esittelijä pitää Tennispalatsin osakkeiden myymistä kaupungin edun ja omistajastrategian mukaisena.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää osakkeiden ja osuuksien hankkimisesta ja luovuttamisesta.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 11 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää luovuttaa kaupungin irtainta omaisuutta, kun omaisuuden arvo ylittää 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi



19.09.2023

Asia/4

Liitteet

- 1 KOY Helsingin Tennispalatsi kauppakirjaluonnos
- 2 Viivästettyä kauppahintaa koskeva vakuussopimusluonnos
- 3 Tennispalatsin sijainti- ja asemakaavakartta

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Niam Oy (Saantitodistuksella)

Helsingin Toimitilat

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.09.2023 § 464



19.09.2023

Asia/5

5

Vallilan eräiden korttelien ja tonttien rakennuskiellon pidentäminen (nro 12875)

Pöydälle 12.09.2023

HEL 2023-009329 T 10 03 05

Hankenumero 2803_10

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää pidentää 22. kaupunginosan (Vallila) kortteleiden 689, 692, 696, 699, 700, 703 ja 707 sekä korttelin 694 tonteilla 21 ja 24 (piirustus nro 12875, liite 1) rakennuskieltoa 1.9.2025 saakka.

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

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginvaltuusto päätti asettaa Vallilan teollisuusalueen rakennuskieltoon ensimmäisen kerran 1.9.1999. Kaupunkiympäristölautakunta on viimeksi päätöksellään 24.8.2021 § 394 pidentänyt rakennuskieltoa 1.9.2023 saakka 22. kaupunginosan (Vallila) kortteleissa 689, 692, 696, 699, 700, 703 ja 707 sekä korttelin 694 tonteilla 21, 24 ja 25. Aluetta rajaavat Sturenkatu, Teollisuuskatu, Mäntsäläntie, Kumpulantie, Mäkelänkatu, Nokiankuja, Lemunkuja, Nokianpuisto, Nilsiäkatu ja Elimäenkatu.

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.5.2021 hyväksynyt Teollisuuskadun rajautuvia kortteleita 691, 693, 695 ja 697 koskevan Teollisuuskadun akselin kaavarungon, joka ohjaa näiden kortteleiden kehittämistä ja jatkosuunnittelua. Teollisuuskadun akselin kaavarunkoalueen kiinteistöt eivät kuulu pidennettävän rakennuskiellon alueeseen.

Vallilan toimitila-alue on kypsän vaiheen yritysalue, jolta valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle ja palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden aktiivisuudesta alueelle on muodostunut yksittäisten ammatinharjoittajien ja pienyritysten työskentely-yhteisöjä, jotka ovat erittäin arvokkaita alueen elävyyden ja toiminnallisuuden kannalta. Alueen muihin toimintoihin lukeutuvat muun



muassa kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä yhdessä kiinteistössä sosiaalinen erityisasuminen.

Alueella on kaksi rakentamatonta tonttia. Alueen vanhin rakennus on vuodelta 1927. Huomattava osa rakennuksista on valmistunut 1930-luvulla sekä 1990-luvulla. Teollisuuskadun akselin ja Vallilan toimitila-alueen suojelutavoiteselvityksessä (Helsingin kaupunki, 2022) rakennuskieltoalueen 36 rakennuksesta 22 esitetään suojeltaviksi.

Kaavatilanne

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on työpaikka-alueita. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, (satamatoimintojen,) julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistysten käyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille. Vallilan toimitila-alue on yksi harvoista kantakaupungin yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetusta alueesta Hietalahden telakka-alueen ja Tukkutorin alueen lisäksi.

Lähes koko Vallilan teollisuusalueen kattava asemakaava nro 8529 on vahvistettu 23.1.1984. Kaavassa suurin osa kortteleista ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Rakennuskieltoalueella ei ole asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

Suunnittelutilanne

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 17.5.2022 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavoja laaditaan hakemusten pohjalta yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa. Käyttötarkoituksen muutoksia ohjataan suunnitteluperiaatteiden perusteella. Rakennuskielto poistuu niiltä osin, kun kaavoja päivitetään. Useista alueelle sijoituvista kehittämishankkeista käydään keskusteluja, mutta tällä hetkellä rakennuskieltoalueella ei ole asemakaavoja vireillä. Koko alueen kaavoituksen aikataulu on riippuvainen kiinteistönomistajien hakemuksista.

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen kehittämistä yritys- ja kulttuuri-toiminnan ehdoilla. Rakennusten purkamista vältetään, ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään muutoksissa ja uusissa käyttötarkoituksissa. Kaikessa alueen kehittämisessä tulee huomioida suojelutavoitteet sekä alueen ominaispiirteet. Suunnitteluperiaatteissa on suojelutavoiteselvityksen perusteella ehdotettu useampaa rakennusta suojeltavaksi (liite 2).

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet, jotka ovat kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), ovat nykyisin toimisto-



käytössä. Suunnitteluperiaatteiden mukaan alueen toiminnallisen rakenteen tavoite on alueen kehittyminen yritysten, palvelujen ja kulttuuri-toiminnan alueena. Alueelle on tarkoitus sijoittaa uutta yritystoimintaa ja kehittää nykyisiä toimintoja sekä mahdollistaa myös toimintoja, jotka tuovat alueelle kävijöitä eri vuorokaudenaikoina ja elävöittävät aluetta.

Rakennuskiellon pidentäminen

Rakennuskieltoalueen asemakaava on vanhentunut, eikä voimassa olevalla asemakaavalla pystytä turvaamaan arvokkaan rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen sekä alueen erilaisille toimijoille ja toiminnoille monipuolisten tilojen säilymistä. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat muutoinkin puutteellisia ja vanhentuneita ja näitä tullaan tarkistamaan tulevissa asemakaavamuutoksissa.

Asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi on tärkeää, että alueella ei ryhdytä toimenpiteisiin, jotka estäisivät tai vaikeuttaisivat tulevien asemakaavojen laatimista ja toteuttamista. Rakennuskieltoa tulee tästä syystä pidentää kahdella vuodella. Yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen kehittämishankkeet ja muutosten käsittelyprosessit käynnistetään kiinteistönomistajan aloitteesta ja tonteille on mahdollista hakea asemakaavan muutoksia suunnitteluperiaatteiden linjaukset huomioiden. Vallilan toimitila-alueen kehitys tapahtuu vaiheittain ja monen eri toimijan toimesta.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 12.9.2023 päivätyn piirustuksen nro 12875.

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

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Cecilia Aintila, arkkitehti, puhelin: 09 310 52332
cecilia.aintila(a)hel.fi
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478



19.09.2023

Asia/5

sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta nro 12875/12.9.2023
- 2 Ote Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteista, suojeltavaksi esitetyt rakennukset

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kymp/Make/Kaavayhteistyö

Kymp/Rya/Tilat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.09.2023 § 466



19.09.2023

Asia/6

6

Eron myöntäminen hallintojohtajalle ja viran haettavaksi julistaminen

HEL 2023-011506 T 01 01 04 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää ***** eron 1.9.2024 lukien hallintojohtajan virasta.

Hallintojohtajan virka (vakanssinumero 034956) julistetaan haettavaksi.

Hallintojohtajan virka kuuluu kokonaispalkkausjärjestelmään.

Viran kelpoisuusvaatimus on ylempi korkeakoulututkinto, kokemusta johtamistehtävissä sekä suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Hallintojohtajan viran sijaisuusjärjestelyt hoidetaan toimialan toimintäsäännön 7 luvun mukaisesti viran täyttömenettelyn ajan.

Esittelijän perustelut

Hallintojohtaja ***** on 30.8.2023 päivätyllä hakemuksellaan pyytänyt, että kaupunkiympäristölautakunta myöntäisi hänelle eron hallintojohtajan virasta 1.9.2024 lukien. Hakemus on nähtävänä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa.

Hallintosäännön (19.6.2019 § 212) 23 luvun 3 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan virkasuhteeseen ottava viranomainen päättää virkasuhteen päättymisestä.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan toimialalautakunta päättää toimialan hallintojohtajan virkaan ottamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 09 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Erohakemus

Muutoksenhaku



19.09.2023

Asia/6

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Henkilöstöpalvelut
Päätöksenteon tuki



7

Alppilan pohjoisosa, Savonkadun ympäristö, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12829) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2017-008027 T 10 03 03

Hankennumero 1661_4

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 19.9.2023 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju, Alppila) osaa korttelia 12576 sekä katualueita, 17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila, Keski-Pasila) osaa korttelia 12576 sekä katualueita ja asemakaavan muutos koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju, Alppila) kortteleita 12369 ja 12392 sekä puisto-, rautatie- ja katualueita, 22. kaupunginosan (Vallila) katualueita, kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 12576–12580)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Helsingin Alppitalo Oy: 15 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle



- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Savonkadun ympäristöä, joka sijaitsee Alppilan pohjoisosassa lähellä Pasilan asemaa. Kaavaratkaisun tavoitteena on Keski-Pasilan kehittämistä tukien luoda viihtyisiä, tiivis ja urbaani toimitilavaltainen alue Savonkadun molemmin puolin sekä Alppilan asuinalueen täydentäminen suunnittelualueen kaakkoisosassa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan kaupunkirakenteen tiivistämisen ja viheryhteyden välinen yhteensovittaminen, lisäämään työpaikkoja eri liikennemuodoilla erinomaisesti saavutettavalle alueelle sekä mahdollistamaan laadukkaan kantakaupunkimaisen asumisen rakentaminen kuitenkin alueen keskellä kulkeva merkittävä viheryhteys, maiseman ja kaupunkikuvan kannalta keskeiset avokalliot ja lakialueet sekä kallioiden näkyminen katutilassa huomioiden.

Alueelle on suunniteltu neljä toimitilakorttelia, kaksi asuinkorttelia ja maanalainen pysäköintilaitos. Oleskeltavia puistoalueita kehitetään laadukkaana, kävelypainotteisena ja paikallista identiteettiä korostavana julkisen tilan kokonaisuutena.

Uutta asuntokerrosalaa on 30 850 k-m², josta liiketilaa on 1 500 k-m². Uutta toimitilakerrosalaa on 61 600 k-m², josta liiketilaa on 5 500 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on $e = 1,38$. Asuinkerrostalojen korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 2,95$. Asukasmäärän lisäys on noin 750 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7485), jonka mukaan Savonkatu kavennetaan nelikaistaisesta kaksikaistaiseksi ohjaamalla Pasilan läpi kulkeva pohjois-eteläsuuntainen autoliikenne Veturitielle. Jalankulkuympäristön toimivuutta, viihtyisyyttä ja turvallisuutta kehitetään ja pyöräliikenteen laatutasoa parannetaan. Alueelle sijoitetaan maanalainen pysäköintilaitos.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Keski-Pasilan kaupunkirakenne täydentyy kohti etelää radan itäpuolella sijaitsevan Savonkadun varrelle. Viheryhteyden toisella puolella sijaitsevan



Alppitalon tontille suunniteltu asuinrakentaminen kytkeytyy puolestaan osaksi Alppilan vanhaa rakennuskantaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Pienellä osalla asemakaava-alueesta on voimassa Keski-Pasilan osayleiskaava vuodelta 2006. Tämä alue sijoittuu Savonkadun eteläpäähän ja sen länsipuoliselle viheralueelle, joka rajautuu pohjoisessa nykyiseen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen ja lännessä päärrataan. Osayleiskaavassa alue on osoitettu osin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi ja osin virkistysalueeksi ja on tältä osin vanhentunut. Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla (Kasako) ei enää ole tarvetta kehittää aluetta koulun tarpeisiin ja kaavan yhteydessä tehdyt selvitykset ja vaikutusten arvioinnit osoittavat, että kaavaratkaisu on asemakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen ja sopeutuu Helsingin yleiskaavalliseen kokonaisuuteen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1901 - 2015. Rakentamattomat kallioalueet on osoitettu vuosien 1985 ja 1989 kaavoissa puistoiksi, ja Alppitalon tontti on osoitettu vuoden 2006 kaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi. Pissarakadan asemakaavassa vuodelta 2015 Savonkadun länsipuolen tontit on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi ja alueen eteläisin kärki puistoksi. Alueen vanhimmat asemakaavat ovat voimassa enää osissa katualueita.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alueet lukuun ottamatta luoteis- ja itäosissa sijaitsevia Suomen valtion ja Senaatti-kiinteistöjen omistamia radan varren alueita sekä koillisosassa sijaitsevaa Helsingin Alppitalo Oy:n tonttia.

Helsingin Alppitalo Oy on vuonna 2017 hakenut tontilleen kaavamuu-
tosta, jonka tavoitteena on nykyisen teollisuuden tuotanto- ja toimisto-
rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella asuinkorttelilla.

Muun alueen osalta kaavoitus on tullut vireille vuoden 2021 alussa, jolloin Helsingin kaupunki on myöntänyt NCC Property Development Oy:lle kehittämisvarauksen vuoden 2022 loppuun asti. Kehittämisvarau-
sta on 13.2.2023 päätetty jatkaa 31.12.2024 asti. Varattavalta alu-



eelta on varauksensaajalle osoitettu alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 45 000 k-m² toimitilarakentamista. Kaupungin tavoitteena on suunnitella aluetta kokonaisuutena, jonka vuoksi kehittämisvarauksen alainen alue ja Alppitalon tontti on sisällytetty samaan asemakaavan muutokseen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti; Kustannukset esitettynä kustannustasossa 10/2022, joka vastaa Maku-indeksin pistelukua 128,4 (2015=100), alv. 0 %.

| | |
|---|-------------|
| Kadut, aukiot ja kevyen liikenteen väylät | 8 574 000 € |
| Sillat ja muut taitorakenteet | 1 855 000 € |
| Puistot | 500 000 € |
| Purkutyöt (Stadin ammattiopisto) | 1 000 000 € |
| YHTEENSÄ 12 M€ | |

Järjestelmät:

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Kaukolämpö -ja jäähdytys | 490 000 € |
| Vesihuolto | 2 159 000 € |
| Sähköverkot - ja tietoliikenneverkot | 1 300 000 € |

KAIKKI YHTEENSÄ 15 900 000 €

Kustannukset sisältävät kaikki rakenteen rakentamiseen tarvittavat rakennusosat, urakoitsijan työmaatehtävät ja tilaajakustannukset eli suunnittelun ja rakennuttamisen sekä varaukset.

Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun edetessä. Kunnallistekniikan kustannusten jakautuminen kaupungin ja operaattorien välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 50 milj. euroa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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



Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä Oyj
- Senaatti-kiinteistöt
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen joukkoliikenteeseen, vesi- ja jätehuoltoon, hulevesiratkaisuihin, Pasilan tornialueeseen, Eläintarhan kouluun, Alppitaloon sekä puistoihin ja kallioihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaratkaisua on työstitetty yhteistyössä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Senaatti-kiinteistöjen ja kaupunginmuseon kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat puistoihin, kallioihin ja alueen läpi kulkevaan viheryhteyteen, rakentamisen määrään, sijoittumiseen, laatuun ja massoitteluun, Alppitalon purkamiseen, toimitilojen tarpeeseen, liikenteeseen sekä rakennusten lintuystävällisyyteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä muun muassa siten, että rakentamisen määrää ja sijoittumista alueelle sekä toimitilojen osuutta rakentamisen kokonaismäärästä on tarkistettu, suojeltu Eläintarhan koulu on otettu selkeästi irti muusta rakentamisesta ja säilytetty opetustoiminnassa, Alppi-



talon tontista on luovutettu alueita osaksi Savonpuistoa ja tontille suunniteltua asumista sovitettu Alppilan vanhaan rakennuskantaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 24 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Väylävirasto
- VR-Yhtymä Oyj
- Senaatti-kiinteistöt
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Paula Leiwo, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 23637
paula.leiwo(a)hel.fi



19.09.2023

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 76765

taneli.nissinen(a)hel.fi

Kaisa Solin, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 34757

kaisa.solin(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467

valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, yleiskaavoitus, puhelin: 09 310 37483

heikki.salmikivi(a)hel.fi

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 36441

ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 kartta, päivätty 19.9.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 selostus, päivätty 19.9.2023
- 5 Havainnekuva, 19.9.2023
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7485 / 19.9.2023)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 19.9.2023 liitteineen
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Viranomaisneuvottelun muistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija/hakijan edustaja

Kehittämismääräyksen saaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



19.09.2023

Asia/7

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa
KYMP Myyntilaskut

täntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 18.01.2023 § 5

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 21.6.2022



8

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Koskelantien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristön varaamiseksi asuinrakentamiseen (Käpylä) (a-asia)

HEL 2023-000706 T 10 01 01 00

Koskelantie 5

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Käpylässä sijaitsevan Koskelantie 5:n tontin sekä sen länsipuolella sijaitsevan kaavoittamattoman tontin varaamista Jatke Uusimaa Oy:lle asuinrakentamista, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten selvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Kehittämisvarausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 12 000 m².
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden 2 ja 3 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(A1125-810)

Tiivistelmä

Koskelantien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristöön osoitteessa Koskelantie 5 esitetään kehittämisvarausta Jatke Uusimaa Oy:lle asuinrakentamista varten 31.12.2025 asti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hakija

Jatke Uusimaa Oy hakee kehittämisvarausta Koskelantie 5:n alueen kehittämiseksi Käpylässä. Hakemus kohdistuu korttelin 91-25-951 tonttiin 3 (nk. Kelan tontti) sekä tontin länsipuolella sijaitsevaan kaavoittamattomaan tonttiin, joka on osa kiinteistöä 91-410-2-13. Varauksenhakija on hankkinut omistukseensa entisen Kelan rakennuksen ja on ko. tontilla kaupungin maanvuokralaisena.

Jatke Uusimaa Oy (Y-tunnus 2469096-6) on osa Jatke Oy -konsernia. Jatke Uusimaa Oy on Uudenmaan alueelle asuntojen rakentamiseen erikoistunut rakennusyhtiö, joka toteuttaa asuinrakennushankkeita kulluttaja-asiakkaille, tunnetuille rakennuttajille sekä sijoittajille.

Tietoa alueesta

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
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kehittämisvarausalue sijaitsee Käpylässä osoitteessa Koskelantie 5 (91-25-951-3), joka on voimassa olevassa asemakaavassa toimistorakennusten korttelialue (KT). Kaupungin omistaman Kelan tontin lisäksi kehittämisvarausalueeseen kuuluu Mäkelänkatuun ja Vähänkyröntiehen rajautuva kaavoittamaton alue, jossa sijaitsee tällä hetkellä huoltoasema ja pikaruokaravintola (91-410-2-13). Kehittämisvarausalue sijoittuu yleiskaavassa asuntovaltaiselle alueelle (A2), jolla korttelitehokuus on pääasiassa 1,0–2,0.

Hankkeen kuvaus

Varauksenhakijan tavoitteena on kehittää Koskelantien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristöä muuttamalla se asuinrakentamiseen kivi-jalkatiloineen.

Suunnitteluratkaisulla tavoitellaan kokonaisuutta, joka sopii olemassa olevaan kaupunkiympäristöön nykyistä käyttötarkoitusta paremmin. Lähiympäristön Olympiakylä ja Käpylä ovat tunnettuja ja arvostettuja asuinalueita, ja nykyisellään kehittämisalueen rakennuskanta ja toiminnot eivät vastaa ympäristöä. Suunnitteluratkaisun tavoitteena on tuottaa kehittämisalueelle kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä sopiva ja tavoitteiden mukainen kokonaisuus, joka ottaa huomioon myös alueen ominaisuuden liikenteellisenä solmukohtana.

Suunnitelman toteutus pohjautuu Koskelantie 5:ssä sijaitsevan toimistorakennuksen osittaiseen tai kokonaan purkamiseen, lähiympäristössä sijaitsevien huoltamo- ja pikaruokaravintolarakennusten purkamiseen sekä Sofianlehdonkadun liikenteen uudelleenjärjestelyyn.

Rakentamisen määrä on alustavissa tutkielmaluonnoksissa noin 10 000 - 15 000 kerrosalaneliömetriä. Tämä tarkoittaisi yli kolmeasataa uutta asukasta. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa.

Suunnittelussa huomioidaan erityisesti ympäröivän alueen valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö sekä suunnittelualueen sijainti liikenteellisessä solmukohtassa. Kaupunki ja hanke tutkivat yhteistyössä Mäkelänkadun, Koskelantien ja Hakamäentien risteysalueen järjestelyjä. Alueelle tehdään asemakaavan muutos, mikäli suunnittelu etenee varausehtojen mukaisesti.

Vuorovaikutus

Suunnittelun lähtötietoja on vuorovaikutettu kehittämisvarauksen valmistelua varten. Suunnitteluratkaisun lähtökohtia sekä tutkielmakuvia esiteltiin verkkoasukastilaisuudessa 8.5.2023. Osallistujilla (34) oli mahdollisuus esittää kysymyksiä, jotka koostettiin vastauksineen (liite



4). Kysymykset liittyivät pääosin liikenneratkaisuihin sekä rakentamisen määrään ja laatuun. Tilaisuuden tallenne oli katsottavissa jälkikäteen.

Kerro kantasi -kyselyssä 8.5. - 28.5.2023 vastaajia pyydettiin kertomaan oma näkemyksensä suunnittelun lähtötiedoista; mitä hyvää ja kehittämiskelpoista niissä on sekä mihin erityisesti tulisi kiinnittää huomiota. Vastaamisen tukena oli kuvakooste, jonka pohjalta pyydettiin näkemyksiä lähtötietoihin. Kommentteja saatiin yhteensä 85 kappaletta ja niistä tehtiin yhteenveto (liite 5). Vastaajien mielipiteet koskivat eniten rakentamista; entistä Kelan rakennusta, tulevia liiketiloja ja rakentamisen tapaa yleisesti. Toiseksi eniten vastauksissa nousivat esiin liikenneteemat; Mäkelänkadun ja Koskelantien risteysalue, Sofianlehdonkadun katkaisu ja bussilinja 65:n reitti.

Vuorovaikutuksessa saatu palaute huomioidaan kehittämisvarauksen erityisissä varausehdoissa ja tulevassa asemakaavavaiheen viitesuunnitelmien laadinnassa. Seuraava vuorovaikutuksen ajankohta on asemakaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.

Varausehdot ja tontinluovutus

Aluetta kehitetään yhteistyössä kaupungin kanssa. Suunnitteluratkaisussa tulee huomioida lähiympäristön luontoarvot sekä kunnioittaa olemassa olevan ympäristön ja rakennuskannan sanelemaa henkeä. Suunnitteluratkaisussa tulee tavoitella kokonaisuutta, jossa uusien korttelien tulee liittyä kaupunkikuvaltaan, arkkitehtuuriltaan, rakentamisen korkeudeltaan sekä mittakaavaltaan luontevasti sitä ympäröiviin asuin-kortteleihin. Muina keskeisinä varausehtoina ovat liikenteelliset ja teknistaloudelliset reunaehdot, vähähiiliset ratkaisut sekä asumisen rahoitus- ja hallintamuodot.

Erityiset ja yleiset varausehdot ovat liitteissä 2 ja 3. Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavoituspalvelun ja kaupunginkanslian kanssa.

Kehittämisvarausalueella olevien tonttien toteuttamiseen tähtäävistä varaus- ja luovutusehdoista päätetään erikseen. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat sääntelemättömään asuntotuotantoon osoitetut tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-optioin.

Varauksen perustelut

Hanke vastaa Helsingin yleiskaavan tavoitteisiin täydennysrakentamalla olemassa olevaa kaupunginosaa ja sen infrastruktuuria.

Koskelantie 5:n ympäristön alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle. Kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin



ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Kehittämisvarausalueella olevien kerrostalotonttien varaamisesta tullaan tekemään eri esitys (ns. tonttivaraus), jos hanke osoittautuu jatko selvittelyn aikana riittävän toteuttamiskelpoiseksi.

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

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 09 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi
Noora Schalin, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 34889
noora.schalin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausedot
- 3 Tonttien yleiset varausedot
- 4 Verkkoasukastilaisuuden kooste
- 5 Kerro kantasi -kyselyn kooste

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Jatke Uusimaa Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2



19.09.2023

Asia/8

Maanvuokrajärjestelmä

Liite 3
Liite 4
Liite 5
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Asemakaavoitus-palvelu
Kaupunginkanslia



9

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Otso Kivekkään ym. valtuustoaloitteesta Valimon itäreu-
nan rakentamiseksi**

HEL 2022-011203 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään valtuustoaloitteesta koskien Valimon itäreunan rakentamista. Aloitteessa ehdotetaan, että Valimon toimitila-alueen Vihdintien ja Pitäjänmäentien puoleisen reunan kaavoittamista sekoittuneeksi kaupunkirakenteeksi arvioidaan siinä laajuudessa kuin yleiskaava sen mahdollistaa. Valimon itäreunalla on aloitteessa tarkoitettu Pitäjänmäen yritysalueen kortteleita Vihdintien varressa.

Pitäjänmäen yritysalue on kaupungin suurin työpaikka-alue kantakaupungin jälkeen ja läntisen Helsingin merkittävin työpaikkakeskittymä. Pitäjänmäen yritysalue koostuu useasta eri luonteisesta kokonaisuudesta, joilla on vaihteleva yritys rakenne aina pienistä tuotannollisista toimijoista merkittäviin kansainvälisiin suuryrityksiin asti.

Vihdintiehen rajautuvalla Valimon alueen itäreunalla on sekä toimisto- että teollisuuskiinteistöjä. Alueen Valimon seisakkeen puoleinen pohjoispää on pääasiassa yksityistä maanomistusta, eteläosassa maanomistus on kaupungilla. Höyläämötien ja Vihdintien välisellä alueella suurin osa vuokrasopimuksista on voimassa 2040–2070-luvuille. Tällä alueella on hyvin kirjava joukko erilaista yritystoimintaa elintarviketuotannosta isoihin ohjelmistoalan yrityksiin, lukuisia pienyrityksiä sekä mm. liikuntapalveluita ja lounasravintoloita. Yritys- ja toimipaikkarekisterin 2020 perusteella tällä alueella on noin 300 yritysten toimipaikkaa.

Pitäjänmäen yritysalueella on voimassa vuonna 2014 hyväksytyt maankäytön muutosperiaatteet. Periaatteissa osoitettiin työpaikka-alueena edelleen säilyvät alueet, toiminnoiltaan sekoittuneet alueet, asuntoalueet sekä sellaiset alueet, jotka voivat muuttua toiminnoiltaan sekoittuneiksi nykyisten ympäristöhäiriötä aiheuttavien toimintojen poistuttua. Vihdintien varren korttelit on muutosperiaatteissa osoitettu työpaikkakäyttöön.

Helsingin yleiskaavassa 2016 Pitäjänmäen yritysalue on junaradan eteläpuolella Vihdintien varressa osoitettu toimitila-alueeksi noudattaen alueen maankäytön muutosperiaatteita. Toimitila-alue ei ole tarkoitettu asumiseen. Toimitila-aluevaraus on tarkoitettu tulkittavaksi siten, että se rajautuu Vihdintiehen. Toimitila-alueen asemakaavan muuttaminen



asumisen mahdollistamiseksi Vihdintien länsireunassa ei siten olisi yleiskaavan mukainen.

Pitäjänmäen yritysalueen eteläosa on jo kehittynyt suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan ohjaamana asuntopainotteiseen suuntaan. Rantaradan eteläpuolisella alueella, erityisesti Kutomotien ympäristössä, suuri osa suunnitteluperiaatteiden sallimasta muutospotentiaalista asuinrakentamiseen on jo toteutunut tai näitä alueita koskevat asemakaavat ovat voimassa. Muutosten myötä tullut rakentaminen on ollut siis suurelta osin asuntovaltaista, eikä uutta työpaikkarakentamista ole merkittävästi tullut uusien asuntokortteleiden kivijalkaliiketiloihin lukuun ottamatta. Vaikka yksityiselle maalle viime vuosina kaavoitetuissa hankkeissa suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ollut toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittunut kaupunkirakenne, on muuta kuin asuinkerrosalaa näissä hankkeissa syntynyt keskimäärin vain 9 %. Uudisrakentamisessa hankekohtaisen sekoittuneisuuden saavuttamisen haaste on Pitäjänmäessä muun kuin asutokerrosalan kysynnän epävarmuuden vuoksi hyvin haasteellista. Muutosten myötä alueen teollisuus- ja toimilatilatonttien kerrosalaa on poistunut n. 101 000 k-m². Lähivuosien muutoshankkeissa on edelleen n. 35 000 k-m² työpaikkakerrosalaa vaihtumassa pääosin asumiseen. Vähennys tulee olemaan yhteensä yli 250 000 k-m², kun yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti myös Valimon ja Valion alueen muutos asuntovaltaiseksi alueeksi on toteutumassa 2020-luvun aikana.

Pitäjänmäen yritysalueella on viime vuosina ollut suhteellisen korkea toimistotilojen vajaakäyttö (vuoden 2022 lopussa noin 24 %). Pitäjänmäen alueelle on myös tyypillistä, että toimistotiloja sijaitsee paljon pääkäyttötarkoitukseltaan tuotannollisissa rakennuksissa ja teollisuusrakennuksissa. Teollisuus- ja tuotantokäytössä olevissa tiloissa puolestaan vajaakäyttö n. koko Helsingin osalta erittäin alhainen, noin 3 %. Tämä koskee myös Pitäjänmäen aluetta, jossa on aktiivisessa markkinoinnissa runsaasti toimistokohteita, mutta huomattavasti vähemmän tuotannollista tai varastotilaa (vajaakäyttötiedot Catella Oy). Toimistojen markkinaehtoista kysyntää koskevan selvityksen mukaan Pitäjänmäen yritysalue näyttää maltillisen kysynnän alueena, jossa arvioitu vuokrataso ja kysyntätilanne vaikuttavat uudisrakentamisen toteutumiseen.

Vihdintien varteen on kuitenkin vuosina 2017–2019 rakennettu uusia toimistotaloja (mm. Peabin pääkonttori) ja tähän rakennuskokonaisuuteen kuuluvat, lähimpänä Haagan liikenneympyrää sijaitsevat kaksi toimitilatonttia ovat rakennuslupavaiheessa. Yritysalueella on myös useita kohteita, joissa kiinteistöjä on peruskorjattu ja saatu näin houkutteltua uusia vuokralaisia. Raide-Jokeri aloittaa liikennöinnin arviolta



syksyllä 2023. Tämä voi vaikuttaa alueen toimitilojen houkuttelevuuteen merkittävästi.

Pitäjänmäen vuonna 2014 valmistuneiden muutosperiaatteiden linjattiin toimivan yritysalueen asemakaavanmuutosten pohjana seuraavan kymmenvuotiskauden ajan. Yleiskaava on yhteneväinen muutosperiaatteiden kanssa, ja keskeinen osa yritysalueesta on siinä merkitty toimitila-alueeksi. Vihdintiehen ja yleiskaavan C2-alueeseen rajautuvien toimitilakortteleiden muuttaminen suoraan yleiskaavan perusteella esimerkiksi asumiseen aiheuttaisi väistämättä vaikutuksia koko yritysalueeseen ja sen toimivuuteen. Ennen kaikkea vaikutukset kohdistuisivat alueen teollisten yritysten logistisen ja tuotannollisen toiminnan ajoittamisen mahdollisuuteen esim. ilta-, yö- tai varhaisen aamun tunteihin, sekä kookkaiden erikoiskuljetusten tilanteeseen. Joissakin tapauksissa olemassa olevat teollisuustoiminnot voivat estää asumiseen tähtäävän maankäytön edellytykset. Muutokset edellyttäisivät elinkeinopoliittista harkintaa, yritys- ja ympäristövaikutusten arviointia, vuoropuhelua yritysten ja kiinteistönomistajien kanssa sekä elinkeinopoliittista linjausta koko Pitäjänmäen yritysalueen tulevaisuudesta.

Kaupunkistrategia ja elinkeinopoliittiset tavoitteet maankäytölle

Kaupunkistrategiassa 2021–2025 linjataan, että monipuolisen elinkeinorakenteen vahvistamiseksi kaupungin tulisi pystyä myös jatkossa tarjoamaan tontteja ja muita sijaintipaikkoja erityisesti esikaupunkialueilta tuotannollisille ja luovien alojen yrityksille. Tällaisten yritysten toiminnassa aluetta tarvitaan esimerkiksi tavarankuljetuksen ja logistiikan tai asiakasliikenteen tarpeisiin tai niiden toiminta asettaa muutoin tilalle erityisiä vaatimuksia.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto hyväksyi 14.3.2022 Elinkeinopoliittiset tavoitteet maankäytölle (ELMA). Linjausten mukaan kaupunki huolehtii omilla toimenpiteillään mm. siitä, että Helsingissä on jatkossakin tarjolla markkinalähtöistä kysyntää ja yritysten tarpeita vastaavia sijoittumismahdollisuuksia – tiloja, tontteja ja alueita – nykyiselle ja uudelle yritykselle niin kantakaupungissa kuin lähiöissäkin menestyvän yritystoiminnan ja monipuolisen elinkeinorakenteen turvaamiseksi.

Kaupungin tulee myös seurata aikaisempaa systemaattisemmin yritystoiminnan tulevaisuuden muutosskenaarioita ja niiden maankäytölle asettamia tarpeita ja haasteita sekä ottaa ajoissa huomioon esille noussevat muutostarpeet maankäytön suunnittelussa. Lisäksi linjausten mukaan kaupunki kehittää olemassa olevia yritysalueita esikaupunkialueilla monimuotoisesti elinkeinopoliittikan ja yritystoiminnan tarpeista lähtien, säilyttäen alueet pääosin nykyisessä laajuudessaan. Edelleen



kaavoitettaessa asuinalueita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman yritystoiminnan läheisyyteen kaupunki huolehtii siitä, että uudet asuinalueet eivät aiheuta suhteetonta haittaa olemassa olevalle yritystoiminnalle. Asumisen sijoittaminen jo olemassa olevien yritysalueiden viereen on monesti johtanut valituksiin asukkaiden taholta, minkä lisäksi riski erityisesti kevyen ja raskaan liikenteen välisille onnettomuuksille on kasvanut.

Johtopäätös ja jatkotoimenpiteet

On perusteltua käynnistää koko Pitäjänmäen yritysalueita koskien tarvittavat selvitykset ja valmistelut, jotka mahdollistavat ensi valtuustokaudella alueen osayleiskaavoituksen tavoitteena sen kehittäminen sekä yritystoimintaa että asumista palvelemaan. Jatkosuunnittelussa huolehditaan siitä, että työpaikat säilyvät Pitäjänmäen yritysalueella, joka on läntisen Helsingin merkittävin työpaikkakeskittymä. Lisäksi vältetään teollisuusalueen ja asuinalueen sekoittamista. Näin voidaan asuntorakentamisessa huomioida asumisen tarpeet ja yritysalueen osalta yritysten tarpeet etenkin logistiikan kannalta.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Otso Kivekäs ja 27 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.9.2022 seuraavan valtuustoaloitteen:

Aloite Valimon itäreunan rakentamiseksi

Valimo, eli Pitäjänmäen teollisuusalueen itäosa, on kehittynyt heikosti jo pitkään, eikä koronaepidemia parantanut tilannetta. Esimerkiksi toimistotilan vajaakäyttöaste on Pitäjänmäellä Helsingin suurin, 26 %. Osa taloista on myös huonossa kunnossa. Alueella on kuitenkin oma rautatieasema ja ensi vuonna Raide-Jokeri alkaa kulkea sen eteläreunaa sivuten. Liikenneyhteydet ovat siis jo nyt melko hyvät. Siitä huolimatta Valimo on jäänyt katveeseen kaupungin kehittyessä.

Valimon alue rajautuu idässä Vihdintiehen, josta ollaan suunnittelemassa kaupunkibulevardia ja johon tulee pikaratikka. Samalla Valimon asemasta tulee merkittävä lähiliikenteen keskus, jossa vaihdetaan junan, ratikan ja bussien välillä. Tämä parantaa alueen yhteyksiä entisestään ja antaa hyvät edellytykset kehittää aluetta.

Kaupunkibulevardin suunnitelmissa kaikki asuntorakentaminen on keskitetty Vihdintien itäpuolelle, jossa sijaitsee myös monille haagalaisille tärkeä Riistavuoren metsä. Valimon alueelle suunnitelmissa ei tehdä mitään. Ymmärrettävästi herää kysymys, miksi vain itäpuolelle suunni-



tellaan asuntoja, mutta tyhjien toimisto- ja teollisuustalojen tilalle ei? Kun tiivistämistä ja lähiluontoa valtuustostrategian mukaisesti sovitaan yhteen, rakentaminen myös jo rakennetuille alueille pitäisi olla keinovalikoimassa mukana.

Yleiskaavassa Valimon alue on pääosin merkitty työpaikka-alueeksi, jossa ei juurikaan sallita asumista. Mutta yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen, eikä siinä ole tarkkoja rajoja alueilla. Vihdintien ja Pitäjänmäentien varressa noin korttelin verran Valimon reunaa voidaan yleiskaavan puitteissa tulkita myös kantakaupungiksi. Valimon pääosaa voidaan samaan aikaan kehittää teollisuusalueena.

Tämänhetkisillä suunnitelmilla Valimo jää edelleen katveeseen, huolimatta sen merkittävästi parantuvista liikenneyhteyksistä ja mahdollisuuksista.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Valimon teollisuusalueen Vihdintien ja Pitäjänmäentien puoleisen reunan kaavoittamista sekoituneeksi kaupunkirakenteeksi arvioidaan siinä laajuudessa kuin yleiskaava sen mahdollistaa.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt 29.9.2023 mennessä kaupunkiympäristölautakunnalta lausuntoa valtuutettu Otso Kivekkään ym. valtuustoaloitteesta koskien Valimon itäreunan rakentamista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija: 09 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 21.09.2022 Kivekäs Otso Aloite Valimon itäreunan rakentamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteeseen koskien var- haiskasvatuksen tilamitoituksen väljentämistä

HEL 2023-003751 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon valtuutettu Mari Holopaisen valtuustoaloitteesta koskien varhaiskasvatuksen tilamitoituksen väljentämistä.

Aloitteessa esitetään, että Helsingin varhaiskasvatuksen tilojen lapsi-kohtaista tilamitoitusta nostetaan nykyisestä vähintään 9 m²/lapsi. Lisäksi aloitteessa esitetään, että lapsikohtaiseen tilamitoitukseen ei lasketa mukaan tiloja, joita ei ole tarkoitettu lapsiryhmien toimintaan, kuten eteisiä, varastoja ja henkilökunnan taukotiloja. Henkilökunnalle on varattava riittävät taukotilat.

Tavoitteiden asettaminen tilahankkeissa

Tilahankkeille mitoittavan asiakaspaikkamäärän sekä asetettavat toiminnalliset ja tilamitoitustavoitteet määrittelee asiakastoimiala kaupungin strategioiden, päätösten ja omien suunnitteluohjeidensa pohjalta. Kaupunkiympäristön toimiala asettaa hankkeelle muut, kuten taloudellisuuteen, ekologiseen kestävyYTEEN, esteettömyyteen, pitkäikäisyyteen ja kaupunkikuvaan liittyvät tavoitteet kaupungin strategioiden, päätösten ja ohjeiden mukaisesti.

Asiakastoimialan rooli hankkeiden ohjauksessa ja hyväksynnässä

Kaupunkiympäristön toimialan edustaja johtaa hankkeen suunnittelua ja toteutusta kohti asetettuja tavoitteita. Hankkeiden toiminnallinen suunnittelu tehdään asiakastoimialan suunnitteluohjeiden periaatteiden mukaan. Hankkeiden projektiryhmään nimetään asiakastoimialan edustaja, joka ottaa kantaa suunnitelmien toiminnallisuuteen ja huolehtii toiminnallisten tavoitteiden toteutumisesta eri suunnitteluvaiheissa. Hankkeen suunnitteluvaihe sisältää asiakastoimialan edustajan organisoimat, teemakohtaiset käyttäjäkokoukset, joihin kutsutaan mukaan käyttäjän edustajia ja tarvittavia asiantuntijoita.

Voimassa olevan tilahankkeiden käsittelyohjeen 2015 Khs 14.12.2015 mukaan hankesuunnittelun lähtötietona on asiakastoimialan hyväksymä tarvepäätös, joka sisältää muun muassa alustavan tilaohjelman ja maksimilaajuuden. Hankesuunnitelman edetessä päätöksentekoon



asiakastoimiala antaa hankesuunnitelmasta lausunnon ja hyväksyy sen alustavan vuokra-arvion.

Palautteen keruu käyttäjiltä ja suunnitteluohjeiden kehittäminen

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu kerää käyttäjiltä palautetta tiloista ja Tilat-palvelun toiminnasta. Palautetta kysytään ensisijaisesti liittyen tilojen ylläpitoon, kuntoon, olosuhteisiin tai valmistuneiden tilojen toteutusprosessiin. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala kerää palautetta tilojen toiminnallisista ominaisuuksista kuten tilanahtauden tunnusta. Saatujen palautteiden perusteella suunnitteluohjeita ja prosesseja kehitetään kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyössä, kuitenkin siten, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla on päävastuu mitoitus- ja muiden toiminnallisten tavoitteiden kehittämisestä ja viemisestä suunnitteluohjeisiin.

Päiväkotien tilamitoitus

Päiväkotihankkeiden tilamitoituksen osalta kaupunkiympäristön toimiala noudattaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suunnitteluohjeita ja linjauksia.

Perusparannettavissa kohteissa eivät uudisrakennuksille suunnitellut tavoitteet aina toteudu. Tällöin hankkeen tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa ja vaihtoehtoja vertailtaessa painottuvat tilamitoituksen ohella muut ominaisuudet, vertailuluvut sekä riskienhallinta kuten terveellisyys ja turvallisuus, investointi- ja tilakustannukset / lapsipaikka, toiminnalliset ominaisuudet ja muuntojoustavuus, rakennuksen arvo ja kaupunkikuva sekä mahdollisuus muihin tilaratkaisuihin.

Mikäli kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen tilamitoitusta väljennetään, tarvitaan lisää tilahankkeita päivähoitotarpeen tyydyttämiseksi ja vastaavasti talonrakennushankkeiden rakennusohjelmaan lisää rahoitusta tuleville vuosille. Koska esitetty 12 - 15 % pinta-alan kasvu kohdistuisi käytännössä kuiviin tiloihin, jotka eivät ole kalteimpia, realistinen arvio lisästarpeesta päiväkotien vuotuisen investointirahoitukseen on vähintään 10 prosenttia. Rakentamisohjelmassa vuosina 2023-27 valmistuville päiväkotihankkeille on ohjelmoitu rahoitusta noin 260 milj. euroa. Tänä aikana valmistuvien päiväkotien perusteella tilamitoituksen väljentäminen esitetysti tarkoittaisi arviolta 5 - 6 milj. euron vuotuisesta lisäystä investointirahoitukseen tai hankkeiden priorisointia vastaavalla summalla. Pinta-alan kasvu lisää myös ylläpitokustannuksia, tämänhetkisten ylläpitokustannusten mukaan arvioituna 100 000-150 000 euroa vuodessa.

Esittelijän perustelut



Valtuustoaloite

Valtuutettu Mari Holopainen ja 27 muuta valtuutettua ovat tehneet 15.3.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

Lausuntopyyntö

Kasvatuksen ja koulutuksen tilojen toimivuus ja riittävyys ovat keskeisiä Helsingin varhaiskasvatuksen haasteista. Tiloilla tulisi tavoitellaan lasten oppimista ja kehitystä parhaiten tukevia oppimisympäristöjä. Tilojen toimivuudella on vaikutusta myös henkilökunnan pysyvyyteen. Helsingin käyttämä tilamitoitus ei kuitenkaan tue näitä tavoitteita riittäväällä tavalla. Aloitteessa esitetään varhaiskasvatuksen tilamitoituksen väljentämistä.

Helsingissä on ollut käytössä vuodesta 2014 päiväkotien tilamitoituksen perustana kaupunginvaltuuston päätös lapsikohtaisesta 8 m² huoneistoalan tilavaatimuksesta. Taustalla on päätös kiristää tilamitoitusta 9 neliömetristä kahdeksaan. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta vuoden 2023 tammikuussa saadun selvityksen mukaan tämä mitoitus on edelleen voimassa. Selvityksen mukaan tilamitoitukseen lasketaan koko vuokra-ala, keittiötä lukuun ottamatta. Näin ollen lapsikohtainen tilamitoitus sisältää keittiötä lukuun ottamatta kaikki nekin tilat, joita ei ole tarkoitettu käytettäväksi lapsiryhmän toimintaan, kuten esimerkiksi eteiset, varastot, käytävät ja wc-tilat tai henkilökunnan tilat.

Laajan palautteen perusteella useissa päiväkodeissa esimerkiksi eteistä ja käytävätiloja joudutaan käyttämään säännöllisesti lapsiryhmien toimintatiloina. Myöskään henkilökunnalla ei ole käytössään riittäviä taukotiloja, eikä tiloja, joissa varhaiskasvatuksen suunnittelua ja tapaamisia esimerkiksi vanhempien kanssa voidaan helposti toteuttaa.

Valtuusto edellytti seurattavan tilamitoituksen tiukennusta koskevan päätöksen vaikutuksia. Hyväksyessään päiväkotien tilavaatimuksen muutoksen valtuusto edellytti, että selvitetään keinot sen varmistamiseen, ettei tilanormin tiivistäminen huononna toiminnallisuutta tai lasten hyvinvointia, ja tätä tulee etukäteen arvioida ja seurata. Vastauksessaan esittelijä totesi, että kaupunginvaltuuston 13.11.2013 päättämään talousarvioon on kirjattu, että varhaiskasvatuksen tilavaatimusta tarkastetaan 9 neliöstä 8 neliöön uusissa tiloissa ja olemassa olevissa tiloissa, joissa se on toiminnallisesti mahdollista. Esittelijä totesi, että niissä päiväkodeissa, joissa on integroitu erityisryhmä, tämä ryhmä on vähennetty tilatarkastelun ulkopuolelle. Esittelijä totesi myös, että päiväkotitilojen suunnittelussa noudatetaan valtioneuvoston asetusta työpaikkojen turvallisuus- ja terveystaakimuksista ja varataan riittävät tilat henkilökunnan työ-, lepo- ja sosiaalituloiksi. Vuonna 2021 kasvatuksen



ja koulutuksen toimiala totesi myös, että jokaisella lapsiryhmällä käytössään oma nimikkotila.

Vuonna 2017 valmistuivat päiväkotien tilasuunnitteluohjeet, jossa tilasuunnittelun perustana on varautua uusissa tilahankkeissa toteuttamaan sisätiloja 8 m² huoneistoalaa lasta kohden. Samaa mitoitusta on mahdollisuuksien mukaan toteutettu peruskorjauskohteissa. Oppilas-kohtaista tilamitoitustavoitetta ei kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminnan osalta aikaisemmin tehtyjen selvitysten perusteella voi enää tiukentaa, vaikka valtuuston hyväksymässä kaupungin strategiassa ohjataan tilankäytön tehostamiseen.

Päiväkotirakennuksissa on merkittäviä eroja. Peruskorjattavissa kohteissa saattaa olla aikakaudelle tyypillisiä tilaratkaisuja kuten isoja varastoja ja käytäviä, joita on jälkikäteen epätarkoituksenmukaista muuttaa. Tilamitoituksen varsin kategorisen nykyisen tulkinnan mukaan lasten oikeus terveellisiin ja toiminnallisiin tiloihin ei välttämättä toteudu. Tulkinta voi johtaa myös siihen, että peruskorjauksia ei välttämättä toteuteta, vaikka rakennus olisi sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan toimiva, koska tilamitoitus on lähtökohtaisesti sama kuin uudisrakennushankkeissa. Jäykkä tulkinta peruskorjattavien kohteiden osalta voi kuitenkin estää myös tilojen korjaamisen. On tarpeen selvittää, miten joustavampiin ja tilakohtaisiin ratkaisuihin päästään peruskorjattavien kohteiden osalta.

Tilojen merkitys on pedagogisesti suuri. Varhaiskasvatuksessa tarvitaan rauhallisia työskentelytiloja. Levottomissa tai meluisissa tiloissa työskentely ei tue lapsen kehittymistä eikä oppimista. On varmistettava myös riittävät ulkoilutilat. Koko kaupunkia ei ole mahdollista käyttää päivittäin oppimisympäristönä. Pienet lapset tarvitsevat niin riittävää ulkoilutilaa kuin sisätiloja, joissa melu ei kasva liian suureksi.

Jokaisen peruskorjauksen ja uudisrakennussuunnittelun yhteydessä on myös kuultava työntekijöitä, alueen vanhempia sekä lapsia, joilla on käsitys tiloista ja arjen tarpeista. Päiväkotien tilamitoitussuunnittelussa on oltava riittävä väljyys, jotta valtuuston hyväksymä tavoite lähipäiväkotipaikasta voidaan taata. Lapsiryhmäkohtaiset tilat tai henkilökunnan tilat eivät toteudu läheskään kaikissa varhaiskasvatuksen toimipisteissä. Tämä vaikuttaa osaltaan vaikuttaa Helsingin varhaiskasvatuksen kriisiytyneeseen tilanteeseen. Onkin tarpeen tehdä korjausliikkeitä.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin varhaiskasvatuksen tilojen lapsikohtaista tilamitoitusta nostetaan vähintään 9 m²/lapsi. Lapsikohtaiseen tilamitoitukseen ei lasketa mukaan tiloja, joita ei tarkoitettu lapsiryhmien toimintaan kuten eteisiä, varastoja ja henkilökunnan taukotiloja. Henkilökunnalle on varattava riittävät taukotilat.



19.09.2023

Asia/10

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 15.9.2023 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö: 09 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 15.03.2023 Holopainen Mari Valtuustoaloite Helsingin varhaiskasvatuksen tilamitoituksen väljentämisestä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



11

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Pilvi Torstin ym. valtuustoaloitteesta laajan seikkailula-
byrintin rakentamiseksi Talvipuutarhan ulkoalueelle**

HEL 2023-004746 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Helsingin kaupunki rakentaa Talvipuutarhaan seikkailulabyrintin tai tarjoaa siellä muuta kiinnostavaa tekemistä.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että labyrintit ovat vetovoimaisia kohteita puistoissa. Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelu selvittää, minne lähiaikoina suunniteltavaan puistoon sellainen sopii tuomaan lisäarvoa ja luomaan alueelle omaa identiteettiä.

Labyrintin pensaiden leikkaus vaatii taitoa. Muotoonleikkaus tulee tehdä riittävän usein, joten se vaikuttaa kunnossapidon kustannuksiin.

Talvipuutarhan alueelle ei voida sijoittaa seikkailulabyrinttiä. Labyrintin perustaminen rikkoisi tämän vuoden (2023) lokakuussa 130 vuotta täyttävän kasvihuoneen kanssa kokonaisuuden muodostavan, erittäin hyvin alkuperäisessä muodossa säilyneen Ruusutarhan sommitelman, johon liittyy myös viereinen rinne vanhoine jalopuineen sekä Villa Jyränkö. Talvipuutarhassa painopiste on sata vuotta säilyneiden, ammattitaidolla hoidettujen sekä arvokkaiden puutarhataiteellisten aiheiden ja kasviyksilöiden vaalimisessa.

Talvipuutarhan alueesta ja sen arvoista

Talvipuutarha ympäristöineen on osa Eläintarhan laajaa, historiallisesti kerrostunutta puistoaluetta, alkuperäisen Keskuspuiston ydinaluetta ja yksi Helsingin vetovoimaisista nähtävyyksistä, jolla on sekä puutarhataiteellisia, kulttuurihistoriallisia, kasvilajistollisia että kaupunkikuvallisia arvoja. Eläintarhan alueen ympäristöhistoriallisessa selvityksessä Talvipuutarhan alue on tunnistettu osaksi Helsingin vanhimpia rakennettuja puistoalueita, joilla toimenpiteiden tulee olla säilyttäviä tai palauttavia. Helsingin kaupungin ensimmäinen kaupunginpuutarhuri Svante Olsson laati ulkoalueiden puistosuunnitelman vuonna 1911.

Kasvihuoneen edustalla on erittäin merkittävä, pääosin 1920-luvun asussa säilynyt muotopuutarha nimeltään Ruusutarha. Sitä voidaan verrata tasavallan presidentin kesäasunnon Kultarannan puutarhassa olevaan vastaavaan aiheeseen nimeltään Medaljonki. Svante Olssonil-



la oli sen suunnittelussa apunaan poikansa Paul Olsson, joka on yksi Suomen tunnetuimmista puutarha-arkkitehdeistä.

Talvipuutarhan Ruusutarhaan liittyy terasseja, kukkivia muureja, vajoitettu ruohokenttä, ruusuistutuksia, perennapenkkejä sekä muotoon leikattuja pensaita ja puita. Ruusutarhan yli, kasvihuoneen edustalta, aukeaa näkymä Töölönlahdelle, joka on ollut olennainen osa muotopuutarhan maisemakuvaa.

Yleisöltä suljettu kaupunginpuutarhan alue sijaitsee Talvipuutarhan takana. Siellä kasvatetaan kasveja kaupungin puistoihin. Alueella liikkuu työkoneita, minkä vuoksi aluetta ei voida avata yleisölle.

Kohteen tunnettavuus ja nähtävyyssarvo

Talvipuutarha on yksi Helsingin ensimmäisistä nähtävyyksistä. Se on nykyisin suosittu kohde: Talvipuutarhassa käy vuosittain noin 100 000 koti- ja ulkomaista vierailijaa. Talvipuutarha on avoinna kaikille eikä vierailuaikaa tarvitse varata, joten vierailijoiden määrä voi vaihdella useasta bussillisesta turisteja muutamaa vierailijaan. Suosituimmat vierailuajankohdat ovat talvella joulun ja uudenvuoden tienoolla, pääsiäisen aikoihin sekä juhlapyhinä. Suurimmat kävijäryhmät ovat päiväkot-, koululais- ja eläkeläisryhmät. Talvipuutarhaa voi hyödyntää myös opetuksessa. Kohteessa käy usein vammais- ja muita ryhmiä, joilla on erikoistarpeita.

Talvipuutarhassa pidetään valokuva- ja taidenäyttelyitä sekä akrobatia- ja musiikkiesityksiä. Myös omien eväiden syönti kasvihuoneessa on sallittua. Ruusutarhaa ei ole tarkoitettu tapahtumakäyttöön eikä istutusalueille meneminen ole sallittua. Vuonna 2023 aukioloaikoja selkeytettiin, mistä kaupunki sai asukkailta paljon kiitosta. Talvipuutarhan tunnettavuutta voidaan parantaa entisestään viestinnällä ja mainonnalla.

Talvipuutarhan siirtyminen Helsingin kaupungille

Kaupunginpuutarha alueella toimi 1800-luvun lopulla Suomen Puutarhayhdistys, jonka tehtävänä oli edistää Suomen puutarhakulttuuria. Yhdistyksen puheenjohtajana toiminut Jakob Julius af Lindfors lahjoitti rakennuttamansa, vuonna 1893 valmistuneen kasvihuoneen Suomen puutarhayhdistykselle. Lahjoittajan tahtona oli, että yleisö saa pääsymaksutta tutustua kasvihuoneeseen ja sen kokoelmiin. Helsingin kaupunki osti Puutarhayhdistyksen rakennukset vuonna 1907 kaupunginpuutarhaa varten ja sitoutui pitämään Talvipuutarhaa kunnossa ja yleisölle avoimena ilman pääsymaksua.

Labyrintit puutarhataiteessa



Valtuustoaloitteessa esimerkkeinä mainitut Marqueyssacin labyrintit Vézacissa Ranskassa ja Hortan labyrintti Barcelonassa ovat puutarhataiteellisia aiheita osana laajempia, alkujaan yksityisiä puutarhoja. Ne edustavat sekä eri aikakautta että tarkoitusta kuin Talvipuutarha, jolla on oma kiinnostava ja arvokas historiansa. Myös näissä puutarhoissa labyrintit ovat aiheita, joihin tutustutaan kävellen ja katsellen, kuten Ruusutarhaankin.

Talvipuutarhan alueen kehittäminen

Talvipuutarhan alue on tunnettu nähtävyys, joka on jo sellaisenaan vetovoimainen ja suosittu vierailukohde. Modernin, laajan seikkailulabyrintin perustaminen Helsinkiin edellyttää sille sopivaa sijaintia, jossa se voi toimia kiinnostavana paikkana samalla toimien identiteettiä vahvistavana ja hauskana lisänä puistossa. Talvipuutarhan alueelta ei tällä hetkellä löydy sopivaa paikkaa labyrintille. Mikäli tuotantokasvihuoneiden alueella tapahtuu muutoksia, tilannetta arvioidaan uudelleen.

Talvipuutarhan alueella olevan, entisen kaupunginpuutarhurin virka-asunnon Villa Jyrängön ja sen edustan puutarhan liittäminen Talvipuutarhan yleisölle rajoitetusti avoimeen alueeseen mahdollistaisi rakennuksen ja sen ympäristön avoimemman käytön. Nykyisin Villa Jyrängö puutarhoineen kuuluu yleisöltä suljettuun tuotantoalueeseen. Niiden liittäminen osaksi Talvipuutarhan vanhojen kasvihuoneiden ja Ruusutarhan kokonaisuutta edellyttää joitakin pieniä muutoksia alueella, kiinteistörajoissa ja kunnossapidon vastuualueissa.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Pilvi Torsti ja 24 muuta valtuutettua ovat tehneet 5.4.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Laaja seikkailu-labyrintti Talvipuutarhan ulkoalueelle

Helsingin kaupungin Talvipuutarha sijaitsee keskustaisen ulkoilu- ja urheilualan nivelkohdassa Töölönlahden ja Olympiastadionin välissä erinomaisten julkisen liikenteen ja pyöräily- ja kävelyreittien varrella. Nykyisellään sisätiloissa on yli 200 erilaista kasvia kolmessa huoneessa. Ulkotilassa kasvihuoneen edustan ruusutarha on kaupunginpuutarhuri Svante Olssonin vuonna 1924 suunnittelema ja rakennuttama. Ruusutarhassa liikkuminen tapahtuu hiekkakäytävillä. Talvipuutarhaan ei ole pääsymaksua. Talvipuutarhaa tai ruusutarhaa ei vuokrata tilaisuuksien järjestämiseen.



Huomioiden Talvipuutarhan sijainti sen käyttö voisi olla nykyistä huomattavasti rikkaampaa ja laajempaa. Talvipuutarha on valtaosalle kaupunkilaisia ja kaupungissa vieraileville matkailijoille tuntematon paikka. Valtuustoaloitteella ehdotetaan Talvipuutarhan kehittämistä niin, että siellä olisi tarjolla kiinnostavaa tekemistä erityisesti laajalla ulkoalueella rinteessä. Yksi mahdollisuus olisi kehittää istutuksia niin, että niistä muodostuisi monista kaupungeista tuttu vetovoimainen labyrinttialue – labyrintit tunnetusti vetävät puoleensa valtaosaa lapsista tietyssä ikävaiheessa ja niihin liittyy kiinnostavaa historiaa ympäri maailmaa.

Esimerkkikuvia

1) Espanjan Barcelonasta: <https://www.dreamstime.com/barcelona-spain-july-park-garden-labyrinthmaze-summer-image172798844>

2) Ranskan Marqueyssacista: <https://www.marqueyssac.com/>

Talvipuutarhan kehittäminen sopisi ajallisesti Töölönlahdella tehtävän kunnostustyön kokonaisuuteen."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 31.8.2023 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisääaikaa 3.10.2023 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa Solin, maisema-arkkitehti: 09 310 34757
[kaisa.solin\(a\)hel.fi](mailto:kaisa.solin(a)hel.fi)

Liitteet

1 Valtuustoaloite 05.04.2023 Torsti Pilvi Laaja seikkailu-labyrintti Talvipuutarhan ulkoalueelle

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petrus Pennasen toivomusponnosta, joka koskee kasvili- syyden lisäämisen selvittämistä Keski-Pasilan tornitalojen parvek- keille, seinille ja katoille

HEL 2023-007134 T 00 00 03

Hankennumero 5264_228

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Keski-Pasilan länsitornialueen maa-alueiden luovuttamispäätöksen yhteydessä jätetyssä toivomusponnossa pyydettiin selvittämään mahdollisuuksia lisätä luonnollista suomalaista kasvillisuutta tornitalojen parvekkeille, seinille ja katoille, mikä houkuttelisi paikalle muuta monimuotoista luontoa kuten hyönteisiä ja lintuja edistäen asukkaiden viihtyvyyttä ja terveyttä.

Tornialueen länsiosaan kaavoitettavan suunnitelman kantavana ajatuksena on runsas vehreys ja luonnon monimuotoisuus tornien välisissä osissa. Suunnitelmassa piha-alueet ovat Pasilansiltaan rajautuvaa portaitta lukuun ottamatta pääasiassa maanvaraisia, minkä ansiosta kortteliin voidaan istuttaa laajasti isoksi kasvavia puita sekä imeyttää hulevesiä kasvillisuuden hyödyksi. Alueella on myös tarkoitus säästää noin puolet länsireunan näkyvästä luonnonkalliosta sekä kasvillisuutta ja puita eteläreunalta, mikä säästää ja tukee alueella jo olevia biotooppeja.

Suunnitelmassa matalien osien katot sekä toimistotornin käyttökatot on tarkoitus toteuttaa osin käytössä olevina viherkattoina. Yli sadan metrin korkeudessa olevat kaikkein ylimmät katot eivät tuulisuuksensa takia sovellu istutuksille eivätkä eristyneisyytensä vuoksi anna juurikaan lisäarvoa luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta.

Asuntojen parvekkeet on mahdollista suunnitella kasveille soveltuviksi, tosin kasvien määrä ja hoito jäävät asukkaalle vastuulle. Parvekkeille istutettavan vihreän velvoittaminen on haasteellista niiden yksityisen luonteen vuoksi. Vaijereita pitkin seinien vierellä ylös nousevien köynnösten istuttamista tornien juurelle tutkitaan jatkosuunnittelussa, kuten myös melunsuojamuurien ja -vallien hyödyntämistä kasvillisuusrakenteena.



Helsingin kaupungin uudella rakennusjärjestyksellä ja tulevalla asema-kaavalla voidaan ohjata säilytettävän luonnon ja istutettavien alueiden sijaintia sekä velvoittaa viherkattojen toteuttamista ja viherkertoimen käyttöä. Myös erilaisten parvekeratkaisujen soveltuvuutta kasveille voidaan selvittää sekä velvoittaa köynnöskasvillisuuden istuttamista seinien viereen, mikäli se todetaan jatkosuunnittelussa mahdolliseksi.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Hyväksyessään 24.5.2023 Keski-Pasilan länsitornialueen maa-alueiden luovuttamisen kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan valtuutettu Petrus Pennasen toivomusponnen:

Valtuusto pyytää selvittämään mahdollisuuksia lisätä luonnollista suomalaista kasvillisuutta tornitalojen parvekkeille, seinille ja katoille, mikä houkuttelisi paikalle muuta monimuotoista luontoa kuten hyönteisiä ja lintuja edistäen asukkaiden viihtyvyyttä ja terveyttä.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 26.9.2023 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Pennanen Petrus, toivomusponsi, Kvsto 24.5.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



13

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Ville Jalovaaran valtuustoaloitteeseen koskien kaupunkipyöräasemien sijoittamista Vuosaaren satamaan

HEL 2023-001497 T 00 00 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijän perustelut

Aloitteessa ehdotetaan muutaman kaupunkipyöräaseman lisäämistä Vuosaaren sataman työpaikka-alueelle. Koska pyöräasemia jouduttai siin vastaava määrä poistamaan muualta nykyiseltä käyttöalueelta, ei kaupunkiympäristölautakunta näe tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa aloitteen ehdotusta.

Viimeisin kaupunkipyöräverkoston laajentuminen vuonna 2021 kattoi myös Vuosaaren alueen. Asemasuunnittelun periaatteeksi valittiin, että pyöräasemat sijoitetaan kaikille Helsingin asuinalueille Kehä III:n sisällä. Asemia oli kuitenkin toteutettavissa vain rajallinen lukumäärä, mikä ohjasi asemaverkoston suunnitelmaa siihen, että asemille on pyritty löytämään sijainnit keskeisille paikoille eri kaupunginosissa.

Suunnittelun osana laadittiin paikkatietotarkastelut, joissa selvitettiin asumisen, työpaikkojen ja palveluiden volyymit, jotta pyöräasemat saataisiin mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön. Asemat sijoitettiin mahdollisuuksien mukaan tiiviin, sekoittuneen maankäytön pariin huomioiden myös niiden käyttöä tukevien joukkoliikenneyhteyksien läheisyys. Lisäksi huomioitiin asukkaiden ja yrittäjien toiveita vuorovaikutusvaiheessa. Vuosaarissa tarkasteltiin koko kaupunginosa, ja verkostoksi sinne muodostui nykyinen kahdenkymmenen aseman kokonaisuus.

Kaupunkipyöräverkoston käyttötiedoista on havaittu, että yleensä verkoston reunimmaisten asemien käyttöaste jää muuta verkostoa alemmaksi. Siksi verkoston reunalle sijoitettavat asemat olisi hyvä saada mahdollisimman sekoittuneen maankäytön piiriin, jotta sijoitus on perusteltu käyttömäärän osalta.

Ehdotetut asemat Vuosaaren sataman lähiympäristössä ja Vuosaaren huipulla palvelisivat kukin selkeästi vain yhtä käyttötarkoitusta. Sataman ympäristössä käyttö kohdistuisi työmatkaliikenteeseen ja Vuosaaren huipulla virkistystarkoitukseen. Kaikissa tapauksissa oletettu päiväkohtainen käyttömäärä jäisi todennäköisesti pieneksi. Koska asemien



kokonaismäärää ei alkuperäisen hankinnan rajoitteiden vuoksi voida hankkia enempää, jouduttaisiin vastaavasti jostain muualta poistamaan nykyisin käytössä olevia asemia. Tämän vuoksi kaupunkiympäristön toimiala ja Kaupunkiliikenne Oy eivät näe tarkoituksenmukaiseksi siirtää asemia aloitteessa esitettyihin paikkoihin, sillä se heikentäisi kaupunkipyöräpalvelua muilla alueilla. Myöskään vuorovaikutusvaiheen kyselyssä valtuustoaloitteessa ehdotetut kohdat eivät nousseet esiin, saaden vain yksittäisiä merkintöjä.

Yksi selvitettävä lisämahdollisuus on hankkia Helsingin Sataman tai aloitteessa mainittujen yritysten toimesta niin sanottuja yritys-kaupunkipyöräasemia esimerkiksi juuri työmatkatarpeeseen. Kyseessä on käyttäjän näkökulmasta normaali asema, mutta sen kuluista vastaisivat kyseiset yritykset. Helsingissä on neljä tällä tavalla toteutettua asemaa. Kaupunkiliikenne Oy tiedustelee Helsingin Sataman, Pauligin ja Helenin halukkuutta asemahankintaan työntekijöidensä pyöräilyn edistämiseksi. Kaupunkipyöräjärjestelmän sopimuskausi on päätty-mässä 2025. Sen jälkeiselle mahdolliselle kaupunkipyöräpalvelukau-delle arvioidaan tarkoituksenmukainen verkosto ja palvelun kattavuus.

Valtuustoaloite

Valtuutettu Ville Jalovaara on tehnyt 01.02.2023 seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen: Uusia kaupunkipyöräasemia Vuosaaren satamaan

"Helsingin kaupunkipyöräverkkoa laajennettiin kesällä 2021 merkittävästi. Kaupunkipyörät tulivat tällöin myös Vuosaaren, mikä oli erittäin tervetullut uudistus. Vuosaaren sataman alue, joka on merkittävin työpaikkakeskittymä alueella, jäi kuitenkin ilman pyöräasemia. Alueella on sataman lisäksi muun muassa Pauligin tehdas ja Helenin voimalaitos. Ehdotan valtuustoaloitteella, että Vuosaaren sataman alueelle sijoitetaan kesällä 2023 kolme kaupunkipyöräasemaa. Yksi lähelle Pauligin tehdasta, toinen voimalaitoksen lähelle ja kolmas sataman pääportin sijaitsevan "Gatehousen" luo. Pyörät voisivat olla suuri apua Vuosaaren metroasemalta tapahtuvalle työmatkapyöräilylle. Samalla voidaan selvittää mahdollisuutta sijoittaa uusi asema Vuosaaren huipun pysäköintialueelle palvelemaan aluetta käyttäviä ulkoilijoita."

Toimivalta

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallituksen on osoitettava aloite vastattavaksi sille lautakunnalle tai johtokunnalle, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan tai sen alaisen viranomaisen toimivaltaan.



19.09.2023

Asia/13

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilari Heiska, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37220
ilari.heiska(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 01.02.2023 Jalovaara Ville Uusia kaupunkipyöräasemia
Vuosaaren satamaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Tuulia Pitkäsen ym. valtuustoaloitteeseen koskien yöaikaan toimivien yrittäjien suosimista Karhupuiston kioskipaikan kilpailutuksessa

HEL 2023-002428 T 00 00 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo aloitteen loppuunkäsitellyksi.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloitteessa esitetään, että kilpailutettaessa jatkossa Karhupuiston kioskipaikalle yrittäjää, tulisi suosia yöaikaan toimivia yrittäjiä. Kaupunkiympäristön toimiala haluaa kaupunkistrategian 2021 - 2025 mukaisesti tukea kaupungin elinvoimaa ja elämyksellisyyttä sekä edistää elinkeinotoiminnan mahdollisuuksia.

Jäätelö- ja grillikioskeja koskevat vuokrauseriaatteet sopimuskaudelle 2022 - 2029 on päätetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 2.3.2021 § 93. Päätöksen mukaan Helsingin katu- ja puistoalueilla sijaitsevat jäätelö- ja grillikioskipaikat vuokrataan tarjouskilpailulla siten, että valintaperusteena käytetään ainoastaan hintaa.

Pelkän hinnan käyttäminen valintaperusteena on hallinnollisesti kevyin ja osallistujien näkökulmasta selkein tapa järjestää tarjouskilpailu. Valtiontukisääntelyn näkökulmasta tarjouskilpailu, jolle ei aseteta ehtoja, on yksinkertaisin tapa varmistaa, että tarjouskilpailussa muodostuva vuokra on markkinaehtoinen eikä sisällä valtiontukea. Tarjouskilpailussa kaupungin asettamat lukuisat ja yksityiskohtaiset ehdot voisivat myös aiheuttaa sen, että vuokrasopimus tulkittaisiin hankintalain soveltamisalaan kuuluvaksi käyttöoikeussopimukseksi. Tällöin kioskitoimijat tulisi valita hankintalain mukaisella tarjouskilpailulla. Sekä tarjouskilpailun järjestäminen että siihen osallistuminen vaatisivat nykyistä enemmän resursseja kaupungilta ja tarjouskilpailuun osallistuvilta yrittäjiltä.

Aukioloaikoja koskevien ehtojen määrittelemisen yksiselitteisesti tarjouspyyntöön ja sopimusehtoihin olisi lisäksi haasteellista. Haasteita aiheuttaisi myös aukioloaikoja koskevien sopimusehtojen valvonta, sillä valvonta pitäisi käytännössä toteuttaa joko yöaikaan tehtävillä tarkastuskäynneillä tai yrittäjille asetettavalla raportointivelvollisuudella. Aukioloaikoja koskevat sopimusehdot rajoittaisivat myös yrittäjien elinkeinonvapautta ja mahdollisuuksia tehdä liiketaloudellisesti parhaita ratkaisuja kioskitoiminnassaan.



Kioskipaikkoja koskevia vuokrausperiaatteita tarkastellaan seuraavan kerran arviolta vuosien 2028 - 2029 aikana, kun uusien vuokrausperiaatteiden valmistelu käynnistyy. Tässä yhteydessä kaupunkiympäristön toimiala käy vuoropuhelua mm. elinkeinoelämän kanssa ja arvioi olisiko kilpailumenettelyä kehittämällä saavutettavissa yhteiskunnallisesti paremmin arvoa tuottavampaa palvelua

Valtuustoaloite

Valtuutettu Tuulia Pitkänen ym. ovat 15.2.2023 tehneet seuraavan aloitteen:

“Kioskipaikat ovat jäätelön, grillituotteiden tai muiden elintarvikkeiden myyntiin tarkoitettuja myyntipaikkoja, jotka jaetaan kaupungin toimesta kilpailutuksen kautta. Yöaikaan ruokaa myyvillä elintarvikekioskeilla eli snägäreillä on merkittävä rooli erityisesti Kallion alueen kulttuurissa. Yöaikaan saatavilla olevalla ruokatarjonnalla on myönteinen vaikutus alueen asukkaiden hyvinvointiin ja mahdollisuuksiin nauttia kauniista kaupunginosasta kaikkina vuorokaudenaikoina. Erityisesti tämä korostuu viikonloppuöisin.

Helsingin kaupungin kioskipaikat on kilpailutettu vuosille 2022 - 2029. Kilpailutuksen seurauksena merkittävää kulttuurillista arvoa nauttivan Karhupuiston yökioskipaikan pitäjäksi on valikoitunut yrittäjä, joka ei kuitenkaan kioskin luonteen vastaisesti tarjoa sinällään erinomaisia palveluitaan läpi viikonloppuöiden.

Kioskit ovat luontevia yöruokapaikkoja, sillä niiden sijoittuminen muualle kuin asuinrakennusten kivijalkoihin mahdollistaa aukiolon muulloinkin kuin päiväsaikaan. Siksi seuraavassa kilpailutuksessa kaupungin tulee suosia erityisesti Karhupuistoon yrittäjää, joka myy yöruokaa ainakin perjantai- ja lauantai-iltaisina seuraavan vuorokauden puolelle aamuviiteen saakka.”

Toimivalta

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallituksen on osoitettava aloite vastattavaksi sille lautakunnalle tai johtokunnalle, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan tai sen alaisen viranomaisen toimivaltaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



19.09.2023

Asia/14

Lisätiedot

Laura Yrjänä, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36216
laura.yrjana(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 15.02.2023 Pitkänen Tuulia Karhupuiston kioskipaikan kilpailutuksessa suosittava yöaikaan ovensa auki pitäviä yrittäjiä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 15.8.2023 § 269 (liukastuminen)

HEL 2023-003870 T 03 01 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 15.8.2023 (269 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden vahingonkorvaustiimin päällikkö on 15.8.2023 (269 §) päätöksellään hylännyt 27.2.2023 suojatiellä osoitteessa Hämeentie 29 tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan määrältään yksilöimättömän vahingonkorvausvaatimuksensa 27.2.2023 kello 10.25 osoitteessa Hämeentie 29 suojatiellä tapahtuneeseen liukastumiseen liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun ohessa, ettei hyväksy sitä, että kaupunki ei korvaa hänelle liukastumisesta aiheutuneita kuluja. Hakija ei ole omalla toiminnallaan aiheuttanut tahallisesti kaatumistaan.

Perustelut

Lautakunta viittaa vahingonkorvaustiimin päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyy tiimipäällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheutta päätöksen muuttamiseen.

Tuottamusvaatimuksesta johtuen ei pelkkä ajoittainen liukkaus talvella yksinään synnytä kaupungille vahingonkorvausvastuuta silloinkaan, kun siitä on aiheutunut jalankulkijan liukastuminen. Korvausvastuun edellytyksenä on, että kunnossapito on tehty virheellisesti tai huolimatt-



tomasti taikka kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta.

Tiimipäällikön päätöksessä olevat tiedot tehdyistä kunnossapitotoimenpiteistä perustuvat kunnossapidosta saatuun selvitykseen. Vahinkopäikällä on tehty liukkaudentorjunta hiekoittamalla perjantaina 24.2.2023. Tämän jälkeen viikonlopun yli on jatkunut tasainen pakkassää, lunta ei ole satanut eikä kelissä ole tapahtunut muitakaan muutoksia ennen vahingon tapahtuma-aikaa maanantaina 27.2.2023. Liukkaudentorjunnalle tai muille talvikunnossapidollisille toimenpiteille ei tämän vuoksi ole ollut tarvetta.

Talvikeleillä kadulla voi asianmukaisesti tehdystä liukkaudentorjunnasta huolimatta olla aina kohta, johon on mahdollista liukastua. Olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta noudattava jalankulkijakin voi talvikeleillä liukastua, ja tällöin kyseessä on puhdas tapaturma, johon kukaan ei ole syyppä.

Kaupunki katsoo, että vahinkoaikaan vallinneet olosuhteet huomioon ottaen kunnossapidon toimenpiteet oli suoritettu asianmukaisesti. Edellä esitetyillä ja muutoin tiimipäällikön päätöksestä ilmenevillä perusteilla kaupunki katsoo, ettei se ole asiassa korvausvelvollinen.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle liukastumisen seurauksena syntyneestä vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että vahingonkorvaustiimin päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 14 §

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §

Esittelijän perustelut



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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 17.8.2023. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 24.8.2023 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Inkeri Lehmusoksa, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22794
inkeri.lehmusoksa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)

Oheismateriaali

- 1 Selvitys 27.02.2023 Hämeentie

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Vahingonkorvaustiimi Tiimipäällikkö 15.08.2023 § 269

HEL 2023-003870 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan esittämät vaatimukset ja perusteet

Hakija on 16.3.2023 esittänyt kaupungille määrältään yksilöimättömän vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakija liukastui 27.2.2023 klo 10.25 Hämeentie 29 kohdalla suojatiellä. Vaatimuksen mukaan sää oli vahingon aikaan poutainen, tien pinta oli jäinen ja vahinkopaikka oli osittain hiekoitettu. Hakija on toimittanut vaatimuksen mukana kartan, johon on merkitty tarkka vahinkopaikka.

Sovellettavat säännökset

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys.

Kunnossapitolain mukaan kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito sekä puhtaanapito on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Määräykset voivat koskea mm. suoritusaikaa sekä katujen ja yleisten alueiden jaottelua tavoitetason mukaan eri kunnossa- ja puhtaanapitoluokkiin.

Helsingissä talvihoidon piiriin kuuluvat alueet on jaettu kunnossapitoluokkiin liikenteellisen merkityksen mukaan. Jalankulku- ja pyörävyvät luokitellaan pääsääntöisesti ajoradan kunnossapitoluokan mukaan. Vahinkopaikka on pääkadulla oleva suojatie, ja sen kunnossapito hoidetaan I-luokan mukaisesti.

Ajoradat suojateineen aurataan kunnossapitoluokituksen mukaisessa toimenpideajassa. Työhön ryhdytään lumi- tai sohjokerroksen paksuuden ylittäessä kunnossapitoluokan mukaisen lähtökynnyksen. Lumen ja sohjonpoiston toimenpideaika tarkoittaa aikaa sateen päättymisestä aurauksen loppuun saattamiseen. Ensin hoidetaan liikenteellisesti kes-



keiset alueet. Jatkuvan lumisateen aikana I- ja II-luokan ajoradat suoja-
teineen on pidettävä kulkukelpoisina. I- ja II-luokan ajoradoilla aurauk-
sen lähtökynnys on lumen osalta 3 cm ja sohjon osalta 2 cm. I- ja II-
luokan ajoradoilla aurauksen ylityttyä toimenpideaika on klo 3–
19 välillä 4 tuntia, ja klo 19–3 välillä sataneen lumen tai muodostuneen
sohjon osalta aurauk tulee olla saatettu loppuun klo 7 mennessä. Poik-
keukselliset säätilan vaihtelut otetaan huomioon olosuhteiden sallimalla
kohtuullisella tavalla. Lumen ja sohjonpoiston toimenpideaajat voivat ylity-
ttyä jatkuvan lumipyryn aikana.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvas-
tuuta.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu pe-
rustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli kadun kunnossapitovelvolli-
sen on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä laimin-
lyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edel-
lytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä
on syy-yhteys.

Kadun kunnossapitovelvollinen vapautuu vahingonkorvausvastuustaan
osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti tai että val-
linneet olosuhteet ovat tehneet kunnossapitotyöt hyödyttömiksi tai että
kunnossapidosta huolehtiminen olisi vahinkohetken olosuhteissa ollut
ylivoimaista.

Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos
muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ol-
lut vahingon syynä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan so-
vitella tai evätä kokonaan.

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen
kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan vahinko-
paikka on hiekoitettu kolme päivää ennen vahinkoa, 24.2.2023 klo
4.29. Saatu selvitys perustuu GPS-tietoon. Kunnossapidon omien sää-
havaintojen mukaan edellisen hiekoituksen jälkeen oli jatkunut pakkas-
keli, ja säätilassa ei ollut tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka olisivat
vaatineet enempiä liukkaudentorjunnan toimenpiteitä.

Forecan mukaan vahinkopäivänä 27.2.2023 ennen vahinkoa lämpötila
on vaihdellut Helsingin Kumpulan mittausasemalla tehdyissä mittauk-
sissa -12,1 °C ja -6,4 °C asteen välillä. Vahinkohetkellä lämpötila on ol-
lut -6,4 °C, ja lumen syvyys on ollut 22 cm. Vahinkopäivänä ei ole esiin-



tynyt sateita. Vahinkoa edeltävinä päivänä edellisen hiekoituksen jälkeen, 24.2.2023 ja 26.2.2023 välisenä aikana lämpötila on vaihdellut -8,7 °C ja -0,9 °C asteen välillä. Edellisen hiekoituksen jälkeen ei ole esiintynyt sateita tai muita säätilan muutoksia, jotka olisivat aiheuttaneet liukkaudentorjunnan tarvetta.

Kaupungille ei ole tullut vahinkopaikasta muita vastaavia vahingonkorvausvaatimuksia, ja kaupungille ei ole tullut asiakaspalautteita vahinkopaikan liukkaudentorjunnan tarpeesta ennen vahinkoa.

Olosuhteiden huomioonottaminen ja muut asiaan vaikuttavat tekijät

Liukkauden torjuntaa ei ole mahdollista toteuttaa siten, että kulkuväylät eivät koskaan olisi liukkaat (esim. KKO:1998:147). Liukkaudentorjuntatoimenpiteillä ei aina voida täysin estää jään aiheuttamaa liukkautta siinäkin tapauksessa, että kunnossapito on ollut asianmukaisella ja kunnossapitolain edellyttämällä tasolla. Aina on jokin kohta, johon on mahdollista liukastua. (Vakuutuslautakunnan ratkaisu FINE-001397.)

Kadun käyttäjät voivat omilla toimillaan pienentää onnettomuusriskiään varautumalla keliolosuhteiden muutoksiin ja ottamalla ne riittävästi liikumisessaan huomioon (HE 281/2004 vp, s. 16). Vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Saatujen selvitysten perusteella vahinkopaikkaa on kunnossapidetty kaupungin normien mukaisesti. Edellisen hiekoituksen jälkeen lämpötila on pysynyt pakkasen puolella ja sateita ei ole esiintynyt, joten enempää liukkaudentorjunnan tarvetta ei ole ollut. Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, ettei se ole laiminlyönyt kunnossapitolain mukaisia tehtäviään, eikä ole asiassa korvausvelvollinen. Kyseessä on valitettava tapaturma, josta kaupunki ei ole vastuussa.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 6 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 14 §

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §

Toimivalta päätöksenteossa

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan 19.12.2022 tekemän päätöksen § 45 mukaan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön vahingon-



19.09.2023

Asia/15

korvaustiimin päällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvausvaatimuksen määrä on enintään 5.000 euroa.

Vahingonkorvaustiimin päällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta myös silloin, kun vaatimus on määrältään yksilöimätön.

Lisätiedot

Eeva-Maria Mattila, valmistelija, puhelin: 09 310 34957
kypm.korvausasiat(a)hel.fi



16

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 1.8.2023 § 21 (kompastuminen)

HEL 2022-005664 T 03 01 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 1.8.2023 (21 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö on 1.8.2023 (21 §) päätöksellään hylännyt 13.12.2021 Rautatieaseman laiturialueella olevalla kaupungin työmaalla tapahtuneeseen kompastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on oikaisuvaatimuksessa toistanut vahingonkorvausvaatimuksensa ja muuttanut sen määrältään 15 585,21 euroon liittyen 13.12.2021 kello 19.47 Rautatieaseman laiturialueella tapahtuneeseen kaatumiseen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan muun muassa, että laiturialue on ollut vahinkohetkellä puutteellisessa kunnossa ja että toisin kuin kaupungin ja kaupungin urakoitsijan Destian antamissa päätöksissä todetaan, pudotus asfaltin ja hiekan välillä on ollut yli viisi senttiä. Asfaltiton alue ei ole ollut riittävästi eikä tasaisesti täytetty kivituhkalla. Oikaisuvaatimuksessa on vedottu kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annettuun lakiin sekä siitä tulevaan kadun kunnossapito-velvollisen korostuneeseen huolellisuusvelvoitteeseen.

Oikaisuvaatimuksessa on nostettu lisäksi esiin, että kaupunki on päätöksessään enempää perustelematta käyttänyt hakijalle sattuneesta vahingosta termiä kompastuminen. Hakija ei ole kompastunut, vaan kaatunut astuessaan kuoppaan.

Perustelut

Lautakunta viittaa hallintopäällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyy hallintopäällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.



Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aihetta päätöksen muuttamiseen.

Tuottamusvaatimuksesta johtuen ei pelkkä vahinkotapahtuma yksinään synnytä kaupungin vahingonkorvausvastuuta. Korvausvastuun edellytyksenä on, että kaupunki on toiminut virheellisesti tai huolimattomasti taikka laiminlyönyt tehtäviään. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Vahinko on tapahtunut rautatiealueella, jonka omistaa valtio. Rautatiealue kuuluu maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuihin liikennealueisiin. Kunnossapitolakia, josta tulevaan korostuneeseen huolellisuusveloitteeseen oikaisuvaatimuksessa vedotaan, sovelletaan yleiseen käyttöön luovutetuilla tai luovutetuiksi katsottavilla, kunnan kadunpitovelvollisuuden alaisilla kaduilla sekä toreilla, katuaukioilla, puistoissa, istutusalueilla ja muihin näihin verrattavilla yleisen alueen osilla, kun kunta sallii alueen otettavaksi asemakaavan osoittamaan käyttöön. Kunnossapitolakia ei sovelleta valtion toteutettavaksi kuuluvalla ja valtion omistamalla rautatiealueella.

Hakijan vahingonkorvausvaatimusta ja kysymystä kaupungin korvausvelvollisuudesta on arvioitu vahingonkorvauslain säännösten perusteella siitä näkökulmasta, että vahinkopaikalla on ollut käynnissä kaupungin tilaama rakennustyömaa. Kaupungin urakoitsija Destia Oy, jonka vastuulle kyseisen työmaan kunnossapito kuuluu, on jo ennen kaupungin antamaa päätöstä ilmoittanut hakijalle kantansa esitettyyn korvausvaatimukseen.

Destia Oy:ltä saadun selvityksen perusteella vahinkoalueella oleva keskeneräinen työmaa on selkeästi ja asianmukaisesti merkitty sekä opastetauluin, tilapäisiä liikennejärjestelyjä kuvaavin kartoin että työmaa-aidoin. Vahinkopaikalla laiturien 13 ja 14 välillä on suoritettu säännöllisesti tarkastuskäyntejä, eikä niissä ole havaittu puutteita kyseisen paikan kunnossa. Myöskään hakijan vahingonkorvausvaatimuksen liitteinä 11.4.2022 toimittamissa kuvissa ei ole havaittavissa puutteita vahinkopaikan kunnossa. Asfaltin ja kivituhkan välillä ei ole ollut vaatimuksessa esitettyä yli viiden sentin korkeuseroa, ja molemmat päällysteet ovat olleet tasaisia.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esiin, että kaupunki käyttänyt hakijalle sattuneesta vahingosta termiä kompastuminen eikä kaatuminen, kuten hakijan vaatimuksessa on käytetty. Hakija on vahingonkorvausvaatimuksen 11.4.2022 liitteenä toimitetussa kertomuksessa kirjoittanut: "kaaduin / kompastuin yht'äkkiä päistikkaa turvallereni". Vahinkotapahtuma on myös oikaisuvaatimuksessa kerrottu tapahtuneen siten, että hakija on kävellessään astunut kuoppaan ja kaatunut, eli hakijan kaatumi-



sen on aiheuttanut hakijan jalan osuminen kuoppaan. Kompastuminen tarkoittaa jalan liikuttaessa horjahtamista tai kaatumista jalan osuessa tai takertuessa johonkin. Vahinkotapahtumassa on näin ollen kyse kompastumisesta, jonka seurauksena hakija on kaatunut. Hallintopäällikön päätöksessä ei siten siltä osin ole virhettä, kun vahinkotapahtumaa kutsutaan kompastumiseksi.

Kaupunki katsoo, että vahinkopaikalla sen työmaa Rautatieaseman laiturialueella on ollut asianmukaisesti merkitty ja hyvin hoidettu. Edellä esitetyillä ja muutoin hallintopäällikön päätöksestä ilmenevillä perusteilla kaupunki katsoo, ettei vahinkopaikalla olevan työmaan kunnossapitoa ole laiminlyöty eikä kaupungin toiminnassa ole muutoinkaan todettavissa laiminlyöntiä, huolimattomuutta tai virhettä. Kaupungin korvausvastuulle ei siten ole perustetta.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle kompastumisen seurauksena syntyneestä vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että hallintopäällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 6 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–2 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 83 §

Esittelijän perustelut

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 4.8.2023. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 22.8.2023 eli säädetyssä määräajassa.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Inkeri Lehmusoksa, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22794
inkeri.lehmusoksa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 4 Oikaisuvaatimus 21.8.2023, liite, asianajovaltakirja

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 2 Selvitys Destialta 22.4.2022
- 3 Laituri- ja ratasiltojen tarkastus 08122021
- 4 Laituri- ja ratasiltojen tarkastus 17122021
- 5 Destian vastine 14.11.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote
Asiamies

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintopäällikkö
01.08.2023 § 21

HEL 2022-005664 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus



Hakija on 21.4.2022 esittänyt kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen, jonka käsittely on siirretty urakasopimuksen perusteella kaupungin urakoitsijalle. Urakoitsija on antanut hakijalle kannanottonsa vaatimukseen 19.1.2023. Hakija on 10.7.2023 uudistanut vaatimuksensa kaupunkia kohtaan ja vaatii korvausta kompastumisesta aiheutuneista kustannuksista sekä oikeudenkäyntikuluista yhteensä 19 590,41 euroa viivästyskorkeineen.

Vaatimuksen mukaan hakija kompastui 13.12.2021 noin kello 19.47 Helsingin päärautatieaseman laiturialueella. Kompastuminen on johtunut vaatimuksen mukaan laiturialueen puuttuvan pinnoituksen huonosta hiekkatäytöstä ja huonosta luiskaamisesta. Vaatimuksen mukaan kompastuminen on johtunut tuottamuksellisesta toiminnasta tai korostuneen huolellisuusvelvollisuuden alaisesta toiminnasta ja näin ollen kaupunki on rakennuttajana korvausvastuussa asiassa.

Sovellettavat normit ja ohjeet

Kompastuminen on tapahtunut Suomen valtion omistamalla kiinteistöllä, rautatieaseman laiturialueella. Kiinteistö, jonka alueella vahinko on tapahtunut, on kaupungin tilaama Kaisantunnelin työmaa, joten kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan vahingonkorvauslain vastuusäännösten kautta.

Hallintolain mukaan hallintoasiassa kukin vastaa omista kuluistaan.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta.

Vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli kunnossapitovelvollisen on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kunnossapitovelvollinen vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti tai että vallinneet olosuhteet ovat tehneet kunnossapitotyöt hyödyttömiksi tai että kunnossapidosta huolehtiminen olisi vahinkohetken olosuhteissa ollut ylivoimaista.

Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ollut vahingon syynä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan sovitella tai evätä kokonaan.



Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä ja -tarpeista on pyydetty selvitys työmaan urakoitsijalta. Saadun selvityksen mukaan Kaisantunnelin työmaa on merkitty päärautatieaseman alueella selkeästi. Alueella on kartat, joista kulkijat voivat tarkastella kiertoreitit ja työmaa-alueet. Työmaa-aidoissa on useassa kohtaa kylttejä varoittamassa työmaasta. Työmaamerkeillä varoitetaan tieosuudesta, jolla saattaa olla työkoneita, työntekijöitä taikka työstä tai työn keskeneräisyydestä johtuvia vaaroja kuten irtokiviä tai kuoppia. Selvityksen mukaan työmaa ja sen sisältämät laiturialueet on säännöllisesti tarkastettu hyvän kunnossapidon varmistamiseksi ja vilkasliikenteisen rautatieaseman kulkureittien turvaamiseksi.

Selvitysten mukaan Helsingin päärautatieaseman ja työmaan välittömässä läheisyydessä kulkee päivittäin lähes 200 000 matkustajaa.

Kaupungille ei ole esitetty Kaisantunnelin työmaahan liittyen muita vahingonkorvausvaatimuksia kuin hakijan vaatimus eikä kaupungin palautteja järjestelmiin ole tullut myöskään muita palautteita.

Olosuhteiden huomioonottaminen ja muut asiaan vaikuttavat tekijät

Työmaihin liittyy tyypillisesti tilapäisiä liikennejärjestelyitä sekä väliaikaisia päällystemateriaaleja ja niiden vaihtelua kulkuväylillä. Liikuttaessa työmailla ja niiden läheisyydessä jalankulkijan on noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta. Erityisesti työmaiden läheisyydessä huolellisuusvelvollisuus korostuu.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta.

Saadun selvityksen ja vaatimuksen mukana toimitettujen valokuvien perusteella vahinkopaikalla työmaa on ollut selkeästi merkitty ja asfaltti- sekä kivituhkapäällysteen raja on ollut siisti ja helposti havaittavissa. Asfaltin ja kivituhkapäällysteen välillä ei ole ollut merkittävää korkeuseroa ja molemmat päällysteet ovat olleet tasaisia. Alue on myös ollut valaistu, joten hakijalla on siten ollut mahdollisuus havaita työmaalla väliaikainen päällyste.

Asiassa saatujen selvitysten perusteella työmaa on ollut hyvin hoidettu ja tarkastuksia on tehty säännöllisesti. Työmaa ja sen keskeneräisyys on ollut hyvin havaittavissa. Myös hakijan toimittamissa kuvissa näkyy työmaa-aidat kompastumispaikan vieressä.



Hakija on vaatinut oikeudenkäyntikulujensa korvaamista. Hallintomenettelyssä ei asianosaista eikä viranomaista voida velvoittaa korvaamaan toisensa kuluja, jotka ovat aiheutuneet hallintoasian käsittelystä, eikä hallintopäätöksen lopputulos myöskään vaikuta tähän käsittelystä aiheutuvien kustannusten lakisääteiseen jakautumiseen. Hakijan vaatimus asiamieskustannusten korvaamisesta hallintoasian käsittelystä on siten lakiin perustumaton.

Edellä esitetyn perusteella kaupungin puolelta ei ole todettavissa lainminlyöntiä, tahallisuutta tai tuottamusta, vaan kyseessä on valitettava tapaturma, josta kaupunki ei ole korvausvelvollinen.

Sovelletut säännökset

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 6 luku 1 §

Hallintolaki (434/2003) 64 §

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan 19.12.2022 tekemän päätöksen § 45 mukaan hallintopäällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvausvaatimuksen määrä on yli 15 000 euroa.

Lisätiedot

Marjo Laine, valmistelija, puhelin: 09 310 38506
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



19.09.2023

Asia/17

17

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 7.9. -
13.9.2023 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 7.9. - 13.9.2023 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, toimitilatontit ja kiinteistökehitys, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikennejärjestelmä, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 2, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 3, tiimipäällikkö



19.09.2023

Asia/17

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 5, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, infrapäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Pöytäkirja](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kaupungingeodeetti

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Pysäköinninvalvonta ja pysäköintipalvelut, kunnallinen pysäköinninvalvoja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 7.9.2023

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijän perustelut

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



19.09.2023

Asia/17

ja voi ottaa toimialalautakunnan käsiteltäväksi asian, jossa sen alainen viranhaltija on tehnyt päätöksen.

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

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

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano