



24.04.2018

Kokousaika 24.04.2018 15:30 - 18:01

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Heinäluoma, Eveliina	läsnä § 204-208, poistui klo 16:55
Hernberg, Kaisa	
Hyttinen, Nuutti	
Kaleva, Atte	
Lovén, Jape	
Modig, Silvia	
Rantanen, Tuomas	
Hamro-Drotz, Dennis	varajäsen
Koskela, Antti	varajäsen
	läsnä § 209-224, saapui klo 16:57
Särelä, Mikko	varajäsen
Välipirtti, Mika	varajäsen

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
	läsnä § 204-208, poistui klo 16:29
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Saarinen, Raimo K	maankäyttöjohtaja
	läsnä § 204-221, poistui klo 17:52
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu- päällikkö
	yleiskaavapäällikkö
Manninen, Rikhard	asemakaavapäällikkö
Piimies, Marja	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Putkonen, Reetta	viestintäpäällikkö
Mäntymäki, Heikki	hallintosihteeri
Moberg, Pirjo	lakimies
Montell, Kristina	lakimiesharjoittelija
Miettinen, Laura	projektinjohtaja
Arponen, Petri	asiantuntija
	läsnä § 211-212



24.04.2018

	Hakkarainen, Sauli	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 211-212
	Kinnunen, Paula	arkkitehti läsnä § 209
	Kuisma, Eelis	liikenneinsinööri läsnä § 211-212
	Laine, Kaija	projektinjohtaja asiantuntija läsnä § 222-224
	Lamminpää, Anu	maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä § 209
	Rantama, Kirsi	arkkitehti asiantuntija läsnä § 206
	Reinikainen, Mikko	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 209
	Sutela, Leena	talouspäällikkö asiantuntija läsnä § 208
	Tirkkonen, Pekka	suunnittelupäällikkö asiantuntija läsnä § 208
	Väistö, Eeva	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 209
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 204-224 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 204-208 §
	Silja Hyvärinen	vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja 209-224 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Pirjo Moberg	hallintosihteeri 204-224 §



24.04.2018

§	Asia	
204	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
205	Asia/2	Ilmoitusasiat
206	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Arabian tehdaskorttelin (Hämeentie 133-135) tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12470)
207	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle pysäköintitontin ja maanalaisen tilan varauksen jatkamiseksi YIT Rakennus Oy:lle varten (Katajanokka, tontti 8189/4 ja maanalaisen pysäköintilaitoksen alue)
208	Asia/5	Talousarvion toteutumisennusteet vuonna 2018 kaupunkiympäristön toimialalla
209	Asia/6	Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018, sisältää liikennesuunnittelun periaatteet
210	Asia/7	Rosina Heikelin puiston asemakaavan muuttaminen (nro 12441)
211	Asia/8	Koskelan sairaala-alueeseen rajoittuvien katusuunnitelmien hyväksyminen
212	Asia/9	Hospitaalinpuisto nro VIO 5894/1, Rohtotarha nro VIO 5895/1, Koskelanhaka nro VIO 5896/1, puistosuunnitelmien hyväksyminen, Koskela
213	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Ilmalasta Sponda Oyj:lle maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten (Pasila, Ilmalantori)
214	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle etuosto-oikeuden ennakkolausunnon antamisessa (kiinteistö 91-2-11-1 määräosa)
215	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle yhtiön perustamiseksi Hernesaaren jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista varten
216	Asia/16	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta Festarikujan rakentamiseksi
217	Asia/17	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran ym. valtuustoaloitteesta Sibeliuspuis-



24.04.2018

		ton WC:stä
218	Asia/18	Länsisataman Jätkäsaaren tontin 20829/3 varausehtojen muuttaminen (Länsisatama, tontti 20829/3)
219	Asia/19	Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (120 §) tekemän päätöksen täytäntöönpano
220	Asia/20	Hankintaoikaisuvaatimus rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden teknisen johtajan 7.3.2018 § 33 tekemästä maalaus- ja tasoitetöiden puitejärjestelyä 1.4.2018 - 31.3.2020 koskevasta päätöksestä
221	Asia/21	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 12.4.–18.4.2018 tekemien päätösten seuraaminen
222	Asia/10	Punakivenpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5862/1, Vuosaari
223	Asia/11	Lokkisaarenpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5863/1-2, Vuosaari
224	Asia/12	Leikkipuisto Lohikäärmepuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5861/1, Vuosaari



§ 204

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Dennis Hamro-Drotzin ja varatarkastajaksi jäsen Jape Lovénin.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan tarkastajaksi Laura Rissasen sijasta Dennis Hamro-Drotzin ja varatarkastajaksi Eveliina Heinäluoman sijasta Jape Lovénin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Laura Rissasen ja varatarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.04.2018

Asia/2

§ 205
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.04.2018

Asia/3

§ 206

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Arabian tehdaskorttelin (Hämeentie 133-135) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12470)

HEL 2017-002654 T 10 03 03

Hankennumero 0944_19, 0944_21

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.11.2017 päivätyn ja 24.4.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23669 tontteja 12, 15, 21 ja 24 sekä puisto- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi
Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, kaavatalous, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 kartta, päivätty 7.11.2017, muutettu 24.4.2018, päivitetty Kylk:n 24.4.2018 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 selostus, päivätty 7.11.2017, muutettu 24.4.2018, päivitetty Kylk:n 24.4.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 17.4.2018
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6771), 17.4.2018
- 8 Viitesuunnitelman muutokset 9.3.2018, Arabia 135
- 9 Huoltopihan melu, muutos viitesuunnitelmaan, 2.3.2018
- 10 Paalutustyöt Arabia, 16.3.2018
- 11 Tilastotiedot
- 12 Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.11.2017, täydennetty 17.4.2018 ja asukastilaisuuden (12.6.2017) muistio
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Arabian tehdaskorttelista 23669 ja osia Hämeentien ja Muotoilijankadun katualueista sekä Bokvillaninpuiston ja Arabianmäen puistoalueista. Alue sijaitsee Arabianrannassa Hämeentien, Arabiankadun ja Muotoilijankadun rajamalla alueella.



Arabian tehdaskorttelin laajamittainen kehittäminen on tullut ajankohtaiseksi, koska Fiskars Oyj lopetti tehdastoimintansa alueelta 2016. Lisäksi Aalto yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu on siirtämässä alueella sijaitsevat toimintonsa Otaniemeen. Tavoitteena on toteuttaa poistuvien toimintojen tilalle alueen nykyisiin sekä uusiin rakennuksiin tiloja opetusta, työntekoa, palveluja, asumista ja kauppaa varten. Samalla avataan yhteyksiä tehdaskorttelin läpi ja toteutetaan reitteihin liit-tyvä katuaukioiden sarja. Hämeentielle suunnitellaan yksisuuntaiset pyöräkaistat, joita varten katualuetta levennetään.

Uusien rakennusten ja reittien alta puretaan nykyistä rakennuskantaa. Kaikki voimassa olevissa asemakaavoissa suojellut rakennukset sekä muuta teollisen historiansa ja kaupunkikuvan kannalta merkittävää rakennuskantaa säilyy. Korttelin keskeisimmälle alueelle suunniteltu rakentaminen on merkittävästi ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa ja korkeimpaan rakennukseen on suunniteltu 25 kerrosta.

Suunniteltu asukasmäärän lisäys on 1 000–1 250 asukasta. Kaavaratkaisun myötä korttelin kerrosala vähenee 4 870 k-m² ja on asemakaavan muutoksessa yhteensä 131 730 k-m² (asuinkerrosala 59 613 k-m² ja toimitilat 72 117 k-m²). Asuinkerrosala kasvaa korttelissa yhteensä 54 813 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=3,0.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6771), jossa Hämeentien liikennejärjestelyjä muutetaan. Hämeentielle Intiankadun ja Verkatehtaanpolun välille osoitetaan tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt. Tehdaskorttelin edustalla oleva pysäkkialue toteutetaan korotettuna, ja nykyiset jalankulkuvalot poistetaan. Damaskuksentien ja puistokäytävän jatkeena oleva suojatie ja jalankulkuvalot poistetaan.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä Arabian tehdaskortteli vahvistaa asemaansa Arabianrannan pohjoisen puolen keskuksena ja palvelukeskittymänä. Uusien reittien toteuttamisen myötä alue avautuu nykyistä paremmin kaupunkilaisten käyttöön.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake- muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kortteliin suunnitelluista muutoksista järjestettiin 2016 ratkennut kaksivaiheinen arkkitehtuurikilpailu, jonka voittajatöiden pohjalta ase- makaavan muutosta laaditaan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu- mista.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunkia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1938–2013.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamisesta on arvioitu kaupungille aiheutuvan ilman arvonnäisäveroa yhteensä n. 1,8 miljoonan euron kustannukset. Näistä n. 1,3 miljoonaa euroa on seurausta katualueen ja n. 0,5 miljoonaa euroa kunnallistekniikan muutoksista.

Edellä esitetyn lisäksi voidaan arvioida aiheutuvan 4,5 miljoonan euron kustannukset pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisten järjestelyjen toteuttamisesta Hämeentielle Intiankadun ja Verkatehtaanpolun välillä, minkä toteuttaminen alueen rakentamisen yhteydessä on nähty hyödylliseksi. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu mahdollisuutta Arabianmäen puiston Hämeentien puoleisen reunan kehittämiseen toiminnallisempaan suuntaan. Puiston kehittämisen kustannuksiksi on arvioitu n. 0,7 miljoonaa euroa.

Asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi. Kaupunki perii maanomistajalta korvauksia kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mistä sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisesti.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.2017–2.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 7.11.2017 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaupunkiympäristölautakunta edellytti, että alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisten palveluiden, kuten päiväkotien, koulujen ja joukkoliikenteen, laatuun ja riittävyyteen.

Arabianrannan palvelurakennetta tarkastellaan laajempaan kokonaisuutena, johon kuuluu mm. Kalasataman pohjoisosassa, Hermannin ja Kumpula. Suunnitteilla olevia päiväkotihankkeita on Verkkosaarella ja Hermannin alueella Violanpuistossa. Kouluverkkoa täydennetään Kalasataman ja Kumpulan alueen tulevien kaavahankkeiden yhteydessä.



Arabianranta sijaitsee monipuolisten jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Aluetta palvelee kaksi raitiolinjaa sekä useita bussilinjoja, jotka tarjoavat yhteyksiä laajasti eri puolille Helsinkiä. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa lausunnossaan, että tehdaskorttelin suunnitellut muutokset tukevat hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteuttamista.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 9 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erityisesti rakennusten korkeuksiin (erityisesti torneihin sekä tehtaan ensimmäisen suuren laajennusvaiheen eteläpäädyn paikalle rakennettavaan kerrostaloon tontilla 23669/34), uudisrakentamisen volyyymiin ja tehdaskorttelikokonaisuuden huomioonottamiseen, varjostukseen, suunnitellun huoltoratkaisun aiheuttamiin häiriöihin ja vaaroihin, rakennussuojeluun sekä kiinteistöjen tasapuoliseen kohteluun.

Muistutukset on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vanhan tehdasrakennuksen ja Arabiankadun asuintalojen välinen huoltoliikenneyhteys sisäpihalta on poistettu, samoin kujan varrella ollut huoltotasku. Korttelin huolto on keskitetty sisäpihan alle asuntotornien alueelle ja huoltoliikenne muutettu kulkemaan kaksisuuntaisena Muotoilijankadulta. Lisäksi AK-kortteleissa iv-konehuoneet ja laitteet on määrätty sijoitettavaksi rakennusrungon sisään.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat jake-lumuuntamotiloihin, kulttuuriympäristön vaalimiseen, rakennussuojeluun, pelastustoimintaan, ympäristöhäiriöiden torjuntaan sekä Natura-alueen huomioon ottamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- Kaupunkiympäristön toimiala, pelastuslaitos
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



24.04.2018

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

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

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

[kirsi.rantama\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.rantama(a)hel.fi)

Tuomas Hakala, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37205

[tuomas.hakala\(a\)hel.fi](mailto:tuomas.hakala(a)hel.fi)

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37312

[riikka.osterlund\(a\)hel.fi](mailto:riikka.osterlund(a)hel.fi)

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, kaavatalous, puhelin: 310 37252

[mikko.juvonen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.juvonen(a)hel.fi)

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 kartta, päivätty 7.11.2017, muutettu 17.4.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12470 selostus, päivätty 7.11.2017, muutettu 17.4.2018
- 5 Havainnekuva, 17.4.2018
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6771), 17.4.2018



- 8 Viitesuunnitelman muutokset 9.3.2018, Arabia 135
9 Huoltopihan melu, muutos viitesuunnitelmaan, 2.3.2018
10 Paalutustyöt Arabia, 16.3.2018
11 Tilastotiedot
12 Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.11.2017, täydennetty 17.4.2018 ja
asukastilaisuuden (12.6.2017) muistio
13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.04.2018 § 193

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 15.12.2017

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja
04.12.2017 § 46



24.04.2018

Asia/4

§ 207

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle pysäköintitontin ja maanalaisen tilan varauksen jatkamiseksi YIT Rakennus Oy:lle varten (Katajanokka, tontti 8189/4 ja maanalaisen pysäköintilaitoksen alue)

HEL 2016-014266 T 10 01 01 00

Kanavakatu 14

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle varauksen jatkamista YIT Rakennus Oy:lle Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) autopaikkojen korttelialueen nro 8189 tontin nro 4 (kiinteistötunnus 91-8-189-4) toimitilahankkeen suunnittelua ja sen toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

(L1108-8)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle YIT Rakennus Oy:lle maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten varatun maanalaisen määrällän varauksen jatkamista 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

(S0108-74)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta Kanavakatu 14
- 3 Varausaluekartta pysäköintilaitos
- 4 khs varauspäätös 17.11.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.04.2018

Asia/4

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

YIT Rakennus Oy:lle esitetään Katajanokan pysäköinti- ja toimitilahankkeen suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2019 saakka. Hankkeet ovat viivästyneet asemakaavavalituksista johtuen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

YIT Rakennus Oy on kehittänyt Katajanokalle maanalaista pysäköintilaitosta jo yli kymmenen vuoden ajan. YIT Rakennus Oy pyytää 5.12.2017 päivätyssä hakemuksessa suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2018 asti hankkeiden suunnittelua varten.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Kaavamuutostilanne

Kaupunginvaltuusto hyväksyi pysäköintitontin (Kanavakatu 14) asemakaavan nro 12446 muuttamisen toimitilatontiksi (KL-1) 31.1.2018. Päätoksestä tuli kaksi valitusta.

Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta koskeva kaavamuutos nro 12333 on tullut voimaan 2.6.2017.

Asemakaavat ovat oheismateriaalissa.

Lopuksi

Hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti. Asemakaavavalituksista johtuen varausta on tarkoituksenmukaista jatkaa 31.12.2019 asti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441



24.04.2018

Asia/4

ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta Kanavakatu 14
- 3 Varausaluekartta pysäköintilaitos
- 4 khs varauspäätös 17.11.2014

Oheismateriaali

- 1 Asemakaava 12333 A
- 2 Asemakaavaehdotus 12446
- 3 Suunnitteluvaraushakemus 2017-12-05

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Immonen ja Vainikka

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.04.2018 § 197

Kiinteistölautakunta 12.01.2017 § 17



24.04.2018

Asia/5

§ 208

Talousarvion toteutumisennusteet vuonna 2018 kaupunkiympäristön toimialalla

HEL 2018-004193 T 02 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2018 ensimmäisen talousarvion toteutumisennusteen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli suunnittelupäällikkö Pekka Tirkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Taulukot käyttömenot talousarviokohdittain_ennuste 1_2018
- 2 Kympp_investointiosavuositarkastus_ennuste 1 2018
- 3 Kympp_yhteenvedo_investointimäärärahat_ennuste_1_2018
- 4 Kympp_sitovat ja muut toiminnalliset tavoitteet 2018
- 5 Ennuste 1_2018_Määrä ja taloustavoitteet 31001 kaupunkirakenne
- 6 Ennuste 1_2018_Määrä ja taloustavoitteet 31002 Rakennukset
- 7 Ennuste 1_2018_Määrä ja taloustavoitteet 31003 Asuntotuotanto
- 8 Kympp_palvelujen_osavuositarkastukset_Ennuste_1_2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Talousarvion 2018 noudattamisohjeiden mukaan toimialojen on annettava lautakunnille talousarvion toteutumisennuste, joka laaditaan neljä kertaa vuodessa. Toteutumisennuste on laadittu talousarviokohdittain. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2018 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbud-



jetti Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalous jakautuu kolmeen osaan:

- 1) kaupunkirakenne TA- kohta 31001 (brutto)
- 2) rakennukset TA-kohta 31002 (netto)
- 3) asuntotuotanto TA-kohta 31003 (netto).

Esittelijän perustelut

Talousarviokohdan 31001 lautakuntaan nähden sitovana on käyttötalouden menot. Talousarviokohdissa 31002 ja 31003 lautakuntaan nähden sitovana on toimintakate.

Kunta-alan työntekijä- ja työnantajajärjestöjen välillä saavutettu neuvottelutulos tulee kasvattamaan henkilöstökustannuksia 1,25% alkaen 1.5.2018. Vuositasolla korotuksen vaikutus on toimialalla 0,8 milj. euroa. Korotusta ei ollut tiedossa vuoden 2018 budjetin laadintavaiheessa.

Käyttötalous

31001 Kaupunkirakenne

Kaupunkirakenteen ensimmäisen ennusteen mukaan käyttötalouden tulotavoite 457,4 milj. euroa ennustetaan saavutettavan ja käyttötalouden menojen 185,7 milj. euroa ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaisesti.

1000 EUR	Tabu 2018	Ennuste 1/2018
TULOT YHTEENSÄ	457 400 €	457 400 €
MENOT YHTEENSÄ	185 692 €	185 692 €
TOIMINTAKATE	271 708 €	271 708 €
POISTOT	92 000 €	92 000 €
TULOS	179 708 €	179 708 €
TUOTTOTAVOITE	0 €	0 €
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	179 708 €	179 708 €

31002 Rakennukset

Rakennukset talousarviokohdan ensimmäisen ennusteen mukaan tulosbudjetissa asetettu sitova toimintakatetavoite 236 milj. euroa saavutetaan.



1000 EUR	Tubu 2018	Ennuste 1/2018
TULOT YHTEENSÄ	512 094 €	512 094 €
MENOT YHTEENSÄ	276 095 €	276 095 €
TOIMINTAKATE	235 999 €	235 999 €
POISTOT	160 000 €	160 000 €
TULOS	75 999 €	75 999 €
TUOTTOTAVOITE	0 €	0 €
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	75 999 €	75 999 €

31003 Asuntotuotanto

Asuntotuotannon talousarviokohdan ensimmäisen ennusteen mukaan tulosbudjetissa asetettu sitova toimintakate 3,7 milj. euroa saavutetaan.

Vuoden 2018 alussa uudistuotannon Facta-aloituksia ennustettiin noin 2100 asuntoa. Tällä hetkellä ennuste on 1700 asuntoa. Yli 400 asunnon käynnistämisen alku on nyt siirretty aikataulussa vuodelle 2019. Pitkät neuvottelut hyväksyttävään hintatasoon pääsemiseksi ovat viivästyttäneet hankkeiden käynnistymisiä ja tulevat hyvin todennäköisesti viivästyttämään edelleen myös tänä vuonna. Urakoitsijat puolestaan ovat neuvotteluissa tuoneet esille pitkittyneet toimitusajat elementtien saatavuudessa, joka heijastuu viiveenä varsinaisten rakennustöiden aloittamisajankohdassa. Peruskorjausten käynnistyspäätöksiä ennustetaan toteutuvan 800 asunnon edestä.

YHTEENSÄ

1000 EUR	Tubu 2018	Ennuste 1/2018
TULOT YHTEENSÄ	23 200	23 200
MENOT YHTEENSÄ	19 466	19 466
TOIMINTAKATE	3 734	3 734
POISTOT	45	45
TULOS	3 689	3 689
TUOTTOTAVOITE	0	0
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	3 689	3 689



Kaupunkiympäristön käyttötalouden ennustetaulukot on esitetty liitteessä 1.

30101 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Avustuksiin käytettävissä oleva määräraha 1,8 milj. euroa ylitysoikeuksineen ennustetaan käytettävän kokonaan. Vuonna 201 tulee ennusteen mukaan valmistumaan yli 60 hissiä. Lisäksi jälkiasennettavien hissien kokonaismäärää kasvattavat vuodelta 2017 siirtyvät hankkeet yhteensä 7 hissiä.

31004 HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksuosuudet

Maksuosuuksien ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaan 198,05 milj. euroa.

31006 Tuki HKL liikelaitokselle

Tuen ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaan 21,58 milj. euroa.

Investoinnit, tulot

Tasearvon mukaisen investointitulotavoitteen 10,8 milj. euroa ennustetaan saavutettavan. Mikäli kaikki vuodelle 2018 todennäköisesti toteutuvaksi arvioidut maakaupat realisoituvat voidaan talousarviossa esitetty kiinteän omaisuuden myyntiarvio ylittää.

Investoinnit, menot

Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitetusta investointimäärärahoista 389,6 milj. euroa ylitysoikeuksineen ennustetaan käytettävän noin 343,8 milj. euroa. Hankkeet etenevät suunnitelman mukaisesti.

Investointien osavuosikatsaus esitetty liitteessä 2 ja investointimäärärahayhteenveto liitteessä 3.

Sitovien ja muiden toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen

31001 Kaupunkirakenne

Sitovien ja muiden toiminnallisten tavoitteiden ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

31002 Rakennukset

Sitovien toiminnallisten tavoitteiden ennustetaan toteutuvan.

31002 Asuntotuotanto

Sitovien toiminnallisten tavoitteiden ennustetaan toteutuvan.



24.04.2018

Asia/5

Kaupunkiympäristön sitovat toiminnalliset tavoitteet sekä muut toiminnalliset tavoitteet on esitetty liitteessä 4.

Määrälliset tavoitteet

Määrällisten tavoitteiden toteutuminen on esitetty liitteissä 5, 6 ja 7.

Palvelujen osavuosikatsaukset

Palvelujen osavuosikatsaukset on esitetty liitteessä 8.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Taulukot käyttömenot talousarviokohdittain_ennuste 1_2018
- 2 Kymp_Investointiosavuosikatsaus_ennuste 1 2018
- 3 Kymp_yhteenvedo_investointimäärärahat_ennuste_1_2018
- 4 Kymp_sitovat ja muut toiminnalliset tavoitteet 2018
- 5 Ennuste 1_2018_Määrä ja taloustavoitteet 31001 kaupunkirakenne
- 6 Ennuste 1_2018_Määrä ja taloustavoitteet 31002 Rakennukset
- 7 Ennuste 1_2018_Määrä ja taloustavoitteet 31003 Asuntotuotanto
- 8 Kymp_palvelujen_osavuosikatsaukset_Ennuste_1_2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupungunkanslia, Viljakainen Juha



§ 209

Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018, sisältää liikennesuunnitelun periaatteet

HEL 2017-009198 T 10 03 03

Hankenumero 0790_25

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Paula Kinnunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141

paula.a.kinnunen(a)hel.fi

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37206

mikko.reinikainen(a)hel.fi

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192

miika.vuoristo(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37353

eeva.vaisto(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknis-taloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 2) mukaiset 24.4.2018 päivätyt Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 Vattuniemen alueen asemakaavan muutosten ja jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielihiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Tiivistelmä

Suunnitteluperiaatteet koskevat Vattuniemen aluetta, joka sijaitsee Lauttasaaren kaakkoisosassa.

Suunnitteluperiaatteet pyrkivät vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin ja perustuvat kaupungin strategiaan ja uuteen yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta. Periaatteet noudattavat uuden yleiskaavan tavoitteita ja aluerajauksia, täsmentäen niitä tukemaan asemakaavoituksen tarpeita.

Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen osin sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen ja kaupunkikuvan hajanaisuus, sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat synnyttäneet tarpeen tarkastella Vattuniemen maankäyttöä kokonaisuutena.

Toimitilojen kysyntä on viime vuosien ajan ollut vähäistä, ja kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet runsaasti asemakaavan muutoksia toimitilontonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa Itälahdenkadun varrella.

Samaan aikaan yrityksiltä on tullut kyselyjä toiminnan jatkumisen mahdollisuuksista kiinteistönomistajien hakemien käyttötarkoituksen muuttamisen paineessa.

Toisaalta idän puoleisella rannalla veneilyä tukevalla yritysalueella toimivilla yrityksillä on tavoite jatkaa toimintaansa alueella tulevaisuudessakin.

Asuinkerrostalokanta on vanhenemassa etenkin Vattuniemen eteläisellä ja läntisellä alueella, josta on tullut yhteydenottoja erilaisten koko kiinteistöjä koskevien remonttien yhteydessä tehtävistä rakennusten korotuksista ja tonttien täydennysrakentamisesta rakennusoikeutta lisäten.



Uusien suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on luoda edellytykset Vattuniemen suunnittelulle nykyistä paremmin kokonaisuutena, jossa yksittäisten tonttien sijaan tarkastellaan alueen kaupunkirakennetta ja liikennettä kokonaisvaltaisesti. Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 on määritelty aikaisempia suunnitteluperiaatteita monipuolisemmin maankäytöllisiä tavoitteita tuleville asemakaavan muutoksille.

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat tulevaisuudessa alueella tehtäviä asemakaavan muutoksia. Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet tarkennetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Periaatteiden mukaisia asemakaavanmuutoksia valmistellaan kuitenkin vasta kiinteistönomistajan hakiessa omistamalleen tontille asemakaavan muutosta.

Toimitilakiinteistön omistajien ja asukkaiden näkemykset toimitilan tarpeellisuudesta Vattuniemessä ovat olleet osittain vastakkaiset. Toimitilakiinteistön omistajilla on pääosin tavoitteena muuttaa omistamansa kiinteistö lähes täysin asuinkäyttöön. Asukkaiden huoli kohdistuu ympäristön yksipuolistumiseen nk. nukkumalähiöksi, josta myös palvelut häviäisivät työpaikkojen poistumisen myötä. Suunnitteluperiaatteiden pääasiallinen tavoitteena on kehittää tulevaisuudessa Vattuniemeä niin, että alueesta syntyy kaupunkikuvallisesti, kulkuyhteyksien, toimintojen sijoittumisen kannalta sekä toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden osalta aiempaa ehyempi kokonaisuus.

Keskeisillä alueilla Heikkilänaukion ja Itälahdenkadun ympäristössä suunnitteluperiaatteet määrittelevät tavoitteita yleisille alueille ja nykyisille toimitila-alueille, jotka muuttuvat pääosin asumiseen tai sekoittuneiden toimintojen alueeksi. Sekoittuneiden toimintojen alueelle on tavoitteena rakentaa asuintilaa ja toimitilaa työpaikkoja varten. Periaatteet määrittelevät tavoitteita Itäisen rannan toimitila-alueelle, joka säilyy pääosin toimitilakäytössä.

Suojelun ja säilyttämisen tavoitteita on osoitettu Vattuniemen teollisesta historiasta muistuttaville merkittävillä rakennuksilla. Periaatteet määrittävät alueet yleisten rakennusten tontteja varten vastaamaan tulevaisuudessa kasvavan asukasmäärän koulu- ja päiväkotitarpeisiin. Liikenteen suunnittelulle on esitetty yleispiirteisiä tavoitteita.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet, lähtötiedot ja yhteistyö on esitetty tarkemmin Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 -asiakirjassa.

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet pyrkivät vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin Vattuniemessä ja perustuvat kaupungin strategiaan ja uuteen



yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta.

Merkittävä yleisten alueiden ja julkisten ulkotilojen kehityskohde Vattuniemessä on Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi, joille esitetään suunnitteluperiaatteissa tavoitteita, kuten myös nykyisille toimitila-alueille, jotka muuttuvat pääosin asumiseen tai sekoittuneiden toimintojen alueeksi. Sekoittuneiden toimintojen alueille on tavoitteena rakentaa asuintilaa ja toimitilaa työpaikkoja varten. Kaupunkikuvallisesti tavoitellaan selkeästi rakennuksilla rajattua aukiotilaa ja vaihtelevaa katu-tilaa sekä toiminnallisesti virkeää keskusta-aluetta Vattuniemeen.

Sekoittuneiden toimintojen alue on periaatteissa jaettu osa-alueittain vyöhykkeisiin (A+T+K I – III), joiden rakentamisen kokonaistehokkuus vaihtelee. Sekoittuneella alueella on tavoitteena säilyttää työpaikkoja, jotka tukevat myös alueen palveluiden säilymistä. Sekoittuneella alueella on määritelty tavoite rakennusoikeuden enimmäismäärästä asumisen, ja vähimmäismäärästä toimitilojen eli työtilojen suhteen. Keskeisimmillä vyöhykkeillä tavoitetehtokkuudet tuottavat noin 43 000 k-m² toimitilaa ja asuintilaa noin 120 000 k-m². Suurelta osalta teollisuus- ja varastokäytössä olevan toimitilan määrä keskeisimmällä vyöhykkeellä vähenee nykyisestä noin 64 000 k-m².

Vattuniemen itärannalla, puhtaasti toimitila-alueilla (T+K), toimitilakerrosala noin 100 000 k-m² säilyy ja mahdollisuus alueen toiminnan kehittämiseen arvioidaan hankekohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä, aluetta ei kuitenkaan voi muuttaa asuinkäyttöön.

Eteläisillä ja läntisillä Vattuniemen rakennuskannaltaan vanhemmilla asuinalueilla periaatteet määrittävät korottamisen, täydennysrakentamisen tai kokonaan uudelleen rakentamisen mahdollisuudet ja yleispiirteiset tavoitteet. Asuinalueilla (A I – III) tuottavat tavoitetehtokkuudet noin 109 000 k-m² uutta asuintilaa. Heikkiläntiellä ja Särkiniementien eteläpäässä toimitilan määrä puolestaan vähenee noin 30 000 k-m².

Suojelun ja säilyttämisen tavoitteita on osoitettu Vattuniemen teollisesta historiasta muistuttaville merkittäville rakennuksille. Periaatteet määrittävät alueet yleisten rakennusten tontteja varten vastaamaan tulevaisuudessa kasvavan asukasmäärän koulu- ja päiväkotitarpeisiin. Liikenteen suunnittelulle on esitetty yleispiirteisiä tavoitteita.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet, lähtötiedot ja yhteistyö on esitetty tarkemmin Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 -asiakirjassa.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana



Suunnitteluperiaatteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Nyt laaditut suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

Vattuniemeen on laadittu maankäytön periaatteet ensimmäisen kerran 8.2.2001, joissa haluttiin määritellä toimitilavaltaisten alueet väestöltään kasvavassa kaupungissa, jossa toimitilakorttelit olivat muuttumassa vähitellen asuinkäyttöön.

Maankäytön muutosten paineessa periaatteet on päivitetty Vattuniemen maankäytön periaatteilla 23.3.2006. Vuosina 2008 ja 2011 toteutettiin Lauttasaaren yrittäjille ja kiinteistönomistajille kysely toimintojen kehitystarpeista ja -suunnista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Vattuniemen keskeisillä alueilla Heikkilän aukion ympäristössä ja Itälahdenkadun varrella sen pohjoisella osuudella kadun molemmin puolin sekä hajanaisesti myös Vattuniemen eteläkärjessä sijaitsee erilaisia toimitilarakennuksia. Valtaosa Vattuniemen alkuperäisestä teollisuusalueesta on muuttunut vuosien kuluessa asuinkäyttöön.

Vattuniemen vanhenevien toimitilojen kysyntä on viime vuosien ajan ollut vähäistä, ja kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet runsaasti asema-kaavan muutoksia toimitilatonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa Itälahdenkadun varrella. Samaan aikaan yrityksiltä on tullut kyselyjä toiminnan jatkumisen mahdollisuuksista kiinteistönomistajien hakemien käyttötarkoituksen muuttamisen paineessa. Vattuniemen idän puoleisella rannalla kaupungin omistamalla maalla sijaitsevilla, veneilyä tukevalla yritysalueella toimivilla yrityksillä on sen sijaan tavoite jatkaa toimintaansa alueella tulevaisuudessakin.

Toimitilakiinteistön omistajien ja asukkaiden näkemykset toimitilan tarpeellisuudesta Vattuniemessä ovat olleet osittain vastakkaiset. Toimitilakiinteistön omistajilla on pääosin tavoitteena muuttaa omistamansa kiinteistöt lähes täysin asuinkäyttöön. Vattuniemen asukkaat ovat huolissaan alueen muuttumisesta yksipuoliseksi vain asuinkäyttöön nk. nukkumalähiöksi ja kaipaavat toiminnallisesti monipuolista kaupunkirakennetta, jossa alueella toimivat yritykset osaltaan myös ylläpitäisivät kaikille tarpeellista palvelutarjontaa. Kiinteistön omistajien mielestä tonteille kaavoitettavan rakennusoikeuden määrä ja rakentamisen korkeudet olisivat selvästi suurempia kuin asukkaiden näkemys alueen rakentamistehokkuuksista tai rakennusten korkeuksista.

Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi ovat jäsentymättömiä ja osittain laajemman kohennuksen tarpeessa. Itälahdenkatua leimaa läntisellä



puolella koko pituudella osittain yksityisten tonttien pysäköintialueeksi mielletty katutilan laajenema, jolla ei ole ollut suunnitelmallista maankäyttöä. Heikkiläntie jakaa Heikkilänaukion kahdeksi julkiseksi ulkotilaksi, joiden toiminnallisuutta ei ole voitu riittävästi kehittää asukkaiden ja yrittäjien tarpeita vastaavaksi.

Vattuniemen asuinkerrostalokanta on vanhenemassa eteläisellä ja läntisellä alueella, josta on tullut yhteydenottoja täydennysrakentamisesta rakennusoikeutta lisäten.

Teollisesta historiasta kertoo korttelien suuri koko, katuverkon vähäisyys ja muutamat arvokkaat vielä säilyneet toimitila- ja teollisuusrakennukset. Päiväkotien hoitopaikkojen ja koulujen oppilaspaikkojen suuri puute on puhuttanut viime vuodet Lauttasaarelaisia.

Toimintojen ja kaupunkirakenteen monipuolisuuden ja tasapainoisen kehityksen ja näiden erilaisten asemakaavan muutoksia edellyttävien hankkeiden kannalta tuleville maankäytön muutoksille on tarve määrittellä yhteisiä koko aluetta koskevia tavoitteita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1950–2017. Asemakaavoissa määrättyjä käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi asuminen, liike ja toimistotila, teollisuus ja varastotila, puisto, julkiset rakennukset, pysäköintialue, yhdyskuntateknisen huollon alue, satama ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennuksen alue.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat yksityistymisessä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



24.04.2018

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- sosiaali- ja terveystoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineiston nähtävilläolo 5.10.–2.11.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Vattuniemen sekoittuneiden toimintojen ominaisluonteeseen, kaavoituksen ja teollisen rakentamisen historiaan, siitä jäljellä olevan arvokkaan rakennuskannan suojelemiseen asemakaavalla ja veneilyyn liittyvän yritysalueiden säilyttämiseen sekä asemakaavallisena perustana olevaan Vattuniemen teollisuusalueen rakennussuunnitelmaan, jota myös pidettiin säilyttämisen arvoisena.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että periaatteissa asetetaan asemakaavoituksen tavoitteeksi ja ohjeeksi kortteiden ja katuverkon sekä veneilyyn liittyvien yritysalueiden säilyttäminen, sekä kannanotossa esitettyjen Vattuniemen arvokkaiden rakennusten suojelemisen tavoitteet, jotka luovat alueelle ajallista kerrostuneisuutta ja kertovat alueen teollisesta historiasta. Uudisrakentamisessa tavoitellaan Vattuniemen teollisen historian luonteen säilyttämistä kaupunkikuvallisilla keinoilla.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alustavasta suunnitteluaineistosta

Mielipidekirjeitä saapui 20 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukkaille, yrittäjille ja kiinteistönomistajille järjestetyissä työpajoissa, kyselyssä ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat aihepiireittäin tilaisuuden järjestelyyn ja suunnitelmiin yleisesti, rakentamisen korkeuteen ja ympäristön mittakaavaan, alueen toimintoihin, palveluihin ja toimitilojen elinkelpoisuuteen, toimitilojen toteutukseen, selvitystarpeisiin ja suojelutarpeisiin, itäisen veneilyyn liittyvän yritysalueen säilyttämisen tarpeellisuuteen, rantojen ja viheralueiden säilymiseen ja käyttöön, päiväkotien, leikkipuistojen ja koulujen riittävyteen, osayleiskaavan laatimisen tarpeellisuuteen, Heikkilänaukion ja ympäröivien rakennusten muutoksiin, katujen ja reittien tarpeellisuuteen, julkisen liikenteen heikkenemiseen, pysäköinnin järjestämiseen, huoltoaseman säilymiseen ja nimien muutoksiin.



Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo 5.3.–19.3.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat tulee huomioida alueen suunnittelussa. Suunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Mikäli alueen maankäytön muutokset aiheuttavat merkittävää muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisuja miettiä ja niistä sopia yhdessä HSY:n kanssa. Lisäksi tulee kaupungin hulevesistrategian mukaisesti selvittää alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioida niiden vaatimat tilavaraukset.

HSL ilmoittaa, ettei lausuttavaa ole ja osallistuvansa mielellään alueen suunnitteluun jatkossa.

Kaupunginmuseo on pitänyt hyvänä, että Vattuniemen suunnitteluperiaatteita laaditaan, kunhan alueen teollinen historia ja sekoittuneiden toimintojen antama ominaisluonne ovat yhtenä suunnittelua ohjaavana tekijänä. Määräykset, joiden mukaan uudisrakentamisessa pyritään tuomaan esille Vattuniemen teollinen historia kaupunkikuvallisilla keinoilla ja Vattuniemelle tyypillinen suurikokoinen korttelirakenne pyritään säilyttämään vastaavat tähän tavoitteeseen. Itäisen rannan puolella sijaitsevan toimitila-alueen muodostaman kokonaisuuden ominaisluonteen ja alueen rakeisuuden sekä mittakaavan säilyminen on myös tärkeää, johon on pyritty periaatteiden määräyksillä. Vattuniemen länsirannan asuinkortteleiden kerrosluvun rajaaminen kolmeen vaalii alueen erityisiä arvoja, jotka ovat peräisin alueen varhaiselta huvilavaiheelta. Vaalittavaa on samoin alueelle ominainen vehreys, johon esitetään asemakaavavaiheessa kiinnitettäväksi erityistä huomiota. Suojelukohdeiden liittäminen osaksi suunnitteluperiaatteita pidetään tärkeänä tulevia asemakaavoja ohjaavana aineistona. Helsingin villakehräämön rakennusta korkeine punatiilisine piippuineen voidaan pitää Vattuniemen maamerkinä ja identiteettirakennuksena, mutta toivottavana on pidetty myös mittakaavaltaan ja keskenäänkin erityyppisestä toiminnasta kertovia pienempiä rakennuskohteita ja lisäksi, että rinnalla säilyisi mahdollisimman laaja kirjo muitakin Vattuniemen aiempaan teolliseen ja toimitilarakentamisen historiaan liittyviä kohteita. Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseon esittämät huomiot ja tavoitteet on otettu huomioon nyt esillä olevissa suunnitteluperiaatteissa.



Kannanotot Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:sta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Vesihuolto ja hulevedet

HSY:n kannanotossa esitetyt asiat otetaan huomioon suunnitteluperiaatteiden mukaisen asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnitteluperiaatteissa on mainittu, että suunnittelussa otetaan huomioon alueen uudesta maankäytöstä aiheutuvat teknisen huollon verkon muutostarpeet sekä tilavaraukset. Merkittävät muutokset sovitaan yhdessä HSY:n kanssa. HSY:n kannanoton mukaisesti on suunnitteluperiaatteiden tekstiin lisätty lause koskien hulevesien hallintaa.

Mielipiteet suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolosta

Mielipidekirjeitä saapui 46 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukkaille, yrittäjille ja kiinteistönomistajille järjestetyissä työpajoissa, kyselyssä ja puhelimitse.

Valmistunutta suunnitelmaa pidetään useissa mielipiteissä hyvänä. Esi-
merkkisuunnitelmia pidetään hyvinä sekä mielenkiintoisina.

Mielipiteet kohdistuivat aihepiireittäin esitettyihin suunnitelmiin, Heikkilänaukion järjestelyihin, toimitilojen määritelmään, toimitilojen ja rakennusoikeuden määrään sekoittuneella alueella, Itäisen rannan toimitilalueen kaupunkikuvaan ja asumisen sallimiseen, asuintonttien täydennysrakentamisen tapaan, tehokkuuteen ja valinnan vapauteen, viheralueiden säilyttämiseen ja laajentamiseen, julkisten palveluiden järjestämiseen, suojeluun sekä katu-, pysäköinti- ja liikennejärjestelyihin.

Muut mielipiteissä esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavan muutoksia valmistellessa tai esitetyt asiat eivät koskeneet suunnitteluperiaatteita.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



24.04.2018

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141
paula.a.kinnunen(a)hel.fi
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknis-taloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 aluerajauskartta
- 2 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 24.4.2018 ja työpajojen (11.10.2017 ja 31.10.2017) muistiot
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnitteluaineistosta
- 2 Mielipidekirjeet Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:sta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 210

Rosina Heikelin puiston asemakaavan muuttaminen (nro 12441)

HEL 2016-005595 T 10 03 03

Hankenumero 0740_40

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 24.4.2018 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12441 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) puisto- ja katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näytelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Tiia Numminen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37404
tiia.numminen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknis-taloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12441 kartta, päivätty 24.4.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12441 selostus, päivätty 24.4.2018, päivitetty Kylk:n 24.4.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Puiston viitesuunnitelmaluonnos, 16.5.2016
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro. 6807)
- 7 Tilastotiedot



8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 26.1.2016, päivitetty 24.4.2018
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee puisto- ja katualueita, jotka sijaitsevat Tukholmankadun ja Haartmaninkadun kulmassa. Alue kuu-



luu Meilahden sairaalan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Museovirasto, RKY2009). Kaavaratkaisu mahdollistaa raitiolinja 7:n uuden päätepysäkin rakentamisen puiston kaakkoisreunalle. Linja tulee Tukholmankatua pitkin Pasilan suunnasta ja kääntyy päätepysäkillä Haartmaninkadun kautta.

Huonokuntoinen puisto kunnostetaan raitiotien ja kadunrakentamisen yhteydessä. Puiston pinta-ala pienenee uusien liikennejärjestelyiden takia. Raitiovaunun kääntösäteiden vaatiman tilan takia uusi raitiovaunupysäkki sijoitetaan osittain korttelin 15529 tontin 7 puolelle ja Haartmaninkadun lounaispuoleisen bussipysäkin katos sekä jalankulku sijoitetaan korttelin 15526 tontille 9. Kyseiset tontit eivät kuulu kaavamuutosalueeseen, mutta pysäkkien ja jalankulun sijoittamisesta tehdään niiden kanssa erilliset sopimukset. Näillä tonteilla liikennesuunnitelma perustuu voimassaoleviin kaavoihin.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 6807), jonka mukaan raitiovaunupysäkki saadaan sovitettua olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kaavaratkaisu perustuu liikennesuunnitelmaan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Rosina Heikelin puisto sijaitsee Helsingin suurimman sairaalakeskitymän, Meilahden sairaala-alueen itäpuolella. Puiston kaakkoispuolella on HUSLABin rakennuksia. Tukholmankadun pohjoispuolella on Tukholmanpuisto ja sitä ympäröivä 1940- ja 1950-luvuilla rakennettu Meilahden asuinkerrostaloalue. Alueella on hyvät, kovassa käytössä olevat joukkoliikenneyhteydet, joiden kapasiteettia pyritään asemakaavan muutoksella ja liikennesuunnitelmalla parantamaan.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2010.

Helsingin kaupunki omistaa puisto- ja katualueet. Kaavarajauksen ulkopuolella puiston kaakkoispuolella sijaitseva tontti 15529/7 on Helsingin Yliopistokiinteistöjen omistuksessa. Haartmaninkadun lounaispuoleisen tontin 15529/9 omistaa HUS-kuntayhtymä. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Pysäkkien sijoittelusta kaavarajauksen ulkopuolisille tonteille on neuvoteltu tontinomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (10/2017):

Katualueet	280 000 euroa
Viheralueet	350 000 euroa
Yhteensä	630 000 euroa

Katualueiden kustannusarvioon sisältyvät Haartmaninkadun katualueen leventäminen sekä raitiotien rakentaminen. Haartmaninkadun kustannuksiin sisältyvät uusi jalkakäytävä ja linja-autopysäkki, joiden arvioidaan maksavan 30 000 euroa. Raitiotien rakentamisen kustannusarvio kaava-alueella on 250 000 euroa. Hinta sisältää radan, pysäkin ja radan sähköistyksen. Rosina Heikelin puiston muutosten arvioidaan maksavan noin 350 000 euroa.

Lisäksi liikennesuunnitelman mukaiset, raitiotien rakentamisen mahdollistavat muutokset Haartmaninkadulla kaava-alueen ulkopuolella maksavat arviolta 1,3 milj. euroa, mistä raitiotien osuus on noin 1,0 milj. euroa, liikennejärjestelyiden osuus noin 0,1 milj. euroa ja johtosiirtojen osuus noin 0,2 milj. euroa. Lisäksi kaukolämpöverkon muutokset Haartmaninkadun ja Tukholmankadun liittymässä aiheuttavat kustannuksia. Niiden määrittely edellyttää tarkempaa suunnittelua.

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat etupäässä jatkosuunnitteluun ja tekniiseen toteutettavuuteen, eivät niinkään kaavan sisältöön. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä.



Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uuden raitiotien ja puiston naapuritontilla 15529/7 sijaitsevan Helsingin Yliopistokiinteistöjen omistaman HUSLAB-laboratoriorakennuksen rakenteiden (esim. ajoramppi) tekniseen yhteensovittamiseen. Mieli-pide on otettu huomioon kaavoitustyössä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.2.–5.3.2018

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on tiedotettu tonttien 15526/9 ja 15529/7 omistajia.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat toteutussuunnitteluun. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, että asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista ja mahdolliset raitiotiekiskoista aiheutuvat vesihuollon johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa katu- ja raitiotiehankkeen yhteydessä. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) totesi liikennesuunnitelman vastaavan toiminnallisilta ratkaisuiltaan raitioliikenteen liikennöinnin tarpeita. HSL huomautti, että puiston eteläreunassa sijaitsevan bussipysäkin siirtäminen etelämmäksi heikentäisi pysäkkiverkon palvelua ja aiheuttaisi tarpeen tarkastella koko Haartmaninkadun mitan pysäkkikokonaisuutta uudestaan. Varsinaiseen kaavaehdotukseen ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja HKL.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisen lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole ollut tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Tiia Numminen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37404
tiia.numminen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknis-taloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12441 kartta, päivätty 24.4.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12441 selostus, päivätty 24.4.2018
- 5 Puiston viitesuunnitelmaluonnos, 16.5.2016
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro. 6807)
- 7 Tilastotiedot



24.04.2018

- 8 Tehdyt muutokset
9 Vuorovaikutusraportti 26.1.2016, päivitetty 24.4.2018
10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliipide

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hakola (kuulutus, toimeksianto)
Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL)



Päätöshistoria

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 1.8.2016

Rakennusvirasto 28.6.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 27.6.2016

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.6.2016



§ 211

Koskelan sairaala-alueeseen rajoittuvien katusuunnitelmien hyväksyminen

HEL 2017-010976 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat katusuunnitelmat:

- Kunnalliskodintie 30805/1-2
- Koskelanakseli välillä Hospitaalipuisto–Antti Korpin tie 30806/1
- Käpylântie välillä Kullervonkatu–Kunnalliskodintie 30807/1
- Käpylântien liittymä Oulunkylântie–Kunnalliskodintie 30807/2
- Koskelantie välillä Rohtotarha–Kunnalliskodintie 30808/1
- Antti Korpin tie välillä Kunnalliskodintie–Juhana Herttuan tie 30809/1
- Paviljonkikuja 30810/1
- Kappelinpiha 30811/1

Lisäksi lautakunta päätti määrätä näiden katusuunnitelmien hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttamisen palvelupäällikön tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat enintään katusuunnitelman kustannusarvioiden yhteissummaan 7 090 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Sauli Hakkarainen, liikenneinsinööri Eelis Kuisma ja projektinjohtaja Petri Arponen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Sauli Hakkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 39 494
sauli.hakkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 30805/1-2
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 30805/1
- 3 Suunnitelmapiiustus nro 30805/2



4	Koostepiirustus nro 30805/3
5	Suunnitelmaselostus nro 30806/1
6	Suunnitelmapiirustus nro 30806/1
7	Suunnitelmaselostus nro 30807/1-2
8	Suunnitelmapiirustus nro 30807/1
9	Suunnitelmapiirustus nro 30807/2
10	Suunnitelmaselostus nro 30808/1
11	Suunnitelmapiirustus nro 30808/1
12	Suunnitelmaselostus nro 30809/1
13	Suunnitelmapiirustus nro 30809/1
14	Suunnitelmaselostus nro 30810/1
15	Suunnitelmapiirustus nro 30810/1
16	Suunnitelmaselostus nro 30811/1
17	Suunnitelmapiirustus nro 30811/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kadut ovat nykyisiä olemassa olevia tontti-, kokooja- ja pääkatuja. Osin alue on rakentamatonta viheraluetta ja entistä sairaala-alueen tonttia. Suunnitelmien lähtökohtana ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.10.2016, § 345 hyväksymä liikennesuunnitelma 6644/1. Katujen suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen asemakaavan mukainen rakentaminen.

Suunnitelma

Kunnalliskodintie

Kunnalliskodintie on nykyinen vilkasliikenteinen kokoojakatu, joka parannetaan kokonaisuudessaan raitiotievarauksen sekä täydennysrakentamisen johdosta. Katu noudattelee pääosin nykyistä linjausta, mut-



ta Käpylätien liittymän läheisyydessä kadun linjausta hieman muutetaan. Kunnalliskodintielle tulee yksisuuntaiset pyörätiet ja reunoille jalkakäytävät. Ajoradan oikeaan reunaan tulee pysäköintitaskuja. Koskelanakselin liittymä toteutetaan kivettyinä, koska siinä on vilkas jalankulun ja pyöräilyn liittymä. Kunnalliskodintiellä on raitiotievaraus Pohjolan kadulta Koskelan raitiotievaunuvarikolle. Raitiotie toteutetaan tarvittaessa myöhemmin erillishankkeena.

Koskelanakseli

Koskelanakseli on uusi aukiomainen katu, jolla on kävelyn ja pyöräliikenteen lisäksi sallittu huoltoajo tonteille. Katualueen toimintojen sijoittelussa on huomioitu pelastusajoneuvon liikkuminen nostopaikoille.

Käpylätie

Käpylätie on nykyinen vilkasliikenteinen kokoojakatu. Käpylätien molemmilla ajoradoilla säilyy nykyiset kaistaleveydet ja yksi läpimenevä kaista suuntaansa. Ajoratojen reunoilla on pysäköintiä ja linja-autopysäkit. Jalkakäytävät ja pyörätiet säilyvät ennallaan.

Paviljonkikujan kohdalla muutoksia tulee suojatie- ja liittymäjärjestelyihin. Länsi- ja itäreunan pysäkit järjestellään uudestaan siten, että jalkakäytävät ja pyörätiet kulkevat pysäkkien takaa. Kadun pohjoispäässä Kunnalliskodintien liittymäalueella tehdään suojatie- ja raitiotievarausjärjestelyjä.

Koskelantie

Koskelantie on nykyinen vilkasliikenteinen pääkatu, joka säilyy liikenteellisesti pääosin nykyisellään. Koskelantien katualueiden välissä on puistoalue, jolla on nykyiset pyörätie ja jalkakäytävä. Molemmilla ajoradoilla nykyiset kaistaleveydet säilyvät ja kaksi läpimenevää kaistaa suuntaansa. Ajoratojen reunoilla on pysäköintiä. Jalkakäytävät ja pyörätiet säilyvät ennallaan.

Valtimontien kohdalla muutoksia tulee suojatie- ja liittymäjärjestelyihin johtuen Valtimontien suunnasta tulevasta ja Koskelantien ylittävästä uudesta kaksisuuntaisesta pyörätiestä. Pohjoisreunan linja-autopysäkki siirtyy länteen päin ja eteläreunan linja-autopysäkki säilyy pääosin paikoillaan.

Kunnalliskodintien liittymäalueella tapahtuu suojatie- ja raitiotievarausjärjestelyjä ja liittymään tulee liikennevalot. Liittymäalueella varaudutaan raitiotien rakentamiseen.

Antti Korpin tie



Antti Korpin tie on nykyinen asuntokatu. Kadun molemmilla reunoilla olevat jalkakäytävät säilyvät. Pyöräily on osoitettu ajoradalle. Kunnalliskodintien liittymäaluetta parannetaan. Kadun itäreunaan rakennetaan uusi linja-autopysäkki, jolla korvataan Kunnalliskodintieltä poistuva pysäkki. Pohjoispäässä Koskelanakselin kohdalla olevaa nykyistä pysäkkijärjestelyä parannetaan.

Paviljonkikuja

Paviljonkikuja on jalankulku- ja pyöräliikenteen katu, jolla on huolto- ja tontille ajo sallittu. Paviljonkikuja on ilmeeltään pihakatumainen ja sen keskialue on tarkoitettu oleskeluun ja ajanviettoalueeksi. Katualueen toimintojen sijoittelussa on huomioitu pelastusajoneuvon pääsy nostopaikoille.

Kappelinpiha

Kappelinpiha on aukiomainen katu, jolla on kävelyn ja pyöräliikenteen lisäksi sallittu tonteille ajo ja huoltoliikenne.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevista suunnitelmaselostuksista.

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

Vuorovaikutus

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

Katusuunnitelmaluonnos on ollut esillä kaupunkiympäristön info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 8.–20.11.2017 välisen ajan. Suunnitelmaluonnoksen esittelytilaisuus asukkaille pidettiin 14.11.2017 Karjalatalolla.



24.04.2018

Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti 21.2.–6.3.2018 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualan kiinteistöjen omistajille, Käpylä-seuralle sekä Koskela-Forsby-seuralle.

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

Suunnitelmista ei ole tehty muistutuksia.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 7 090 000 euroa, keskimäärin 258 euroa/m² (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	euroa (alv. 0 %)
Kunnalliskodintie	2 290 000
Koskelanakseli	2 670 000
Käpyläntie	320 000
Koskelantie	460 000
Antti Korpin tie	220 000
Paviljonkikuja	840 000
Kappelinpiha	290 000
Yhteensä	7 090 000

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 152 000 euroa (alv. 0 %) ja ne kasvavat nykyisestä 45 000 euroa (alv. 0 %).

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2018 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 01 Uudisrakentaminen.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84-86 §, 62 §, 202 §, 190 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sauli Hakkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 39 494



24.04.2018

Asia/8

sauli.hakkarainen(a)hel.fi

Liitteet

1	Suunnitelmaselostus nro 30805/1-2
2	Suunnitelmapiirustus nro 30805/1
3	Suunnitelmapiirustus nro 30805/2
4	Koostepiirustus nro 30805/3
5	Suunnitelmaselostus nro 30806/1
6	Suunnitelmapiirustus nro 30806/1
7	Suunnitelmaselostus nro 30807/1-2
8	Suunnitelmapiirustus nro 30807/1
9	Suunnitelmapiirustus nro 30807/2
10	Suunnitelmaselostus nro 30808/1
11	Suunnitelmapiirustus nro 30808/1
12	Suunnitelmaselostus nro 30809/1
13	Suunnitelmapiirustus nro 30809/1
14	Suunnitelmaselostus nro 30810/1
15	Suunnitelmapiirustus nro 30810/1
16	Suunnitelmaselostus nro 30811/1
17	Suunnitelmapiirustus nro 30811/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Tiedoksi

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelut/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Liikunnan palvelukokonaisuus, liikuntapaikat
Liikunnan palvelukokonaisuus, ulkoilupaikat



24.04.2018

Asia/9

§ 212

Hospitaalinpuisto nro VIO 5894/1, Rohtotarha nro VIO 5895/1, Koskelanhaka nro VIO 5896/1, puistosuunnitelmien hyväksyminen, Koskela

HEL 2018-003772 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat puistosuunnitelmat:

- Hospitaalinpuisto 5894/1
- Rohtotarha 5895/1
- Koskelanhaka 5896/1

Lisäksi lautakunta päätti määrätä näiden puistosuunnitelmien hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttamisen palvelupäällikön tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat enintään puisto-suunnitelmien kustannusarvioiden yhteissummaan 4 170 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Sauli Hakkarainen, liikenneinsinööri Eelis Kuisma ja projektinjohtaja Petri Arponen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38955
petri.arponen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nrot VIO 5894/1, 5895/1, 5896/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro VIO 5894/1
- 3 Suunnitelmapiiustus nro VIO 5895/1
- 4 Suunnitelmapiiustus nro VIO 5896/1
- 5 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitel-



24.04.2018

Asia/9

man hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Hospitaalinpuisto, Rohtotarha ja Koskelanhaka sijaitsevat Koskelan (26.) kaupunginosassa, vanhalla Koskelan sairaala- ja pesula-alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 12389 (Tullut lainvoimaiseksi 27.1.2017) edellä mainitut puistot ovat VP merkinnällä. Puistojen yhteenlaskettu pinta-ala on 37 000 m², josta Hospitaalinpuisto on kooltaan 18 800 m², Rohtotarha 14 500 m² ja Koskelanhaka 3 700 m².

Hospitaalinpuisto rajautuu koillisessa Kunnalliskodintiehen, etelässä Koskelantiehen sekä lounaassa Paviljonkikujaan. Muilta osin puisto rajautuu nykyisiin sekä täydennysrakennettaviin asuinkerrostalokortteleihin. Hospitaalinpuiston puusto on suurikokoista, iäkästä ja monilajista.

Rohtotarha rajautuu koillisessa Paviljonkikujaan, kaakossa Koskelantiehen, etelässä LPA-alueeseen sekä lounaassa Käpyläntiehen. Muilta osin puisto rajautuu nykyisiin sekä täydennysrakennettaviin asuinkerrostalokortteleihin. Rohtotarhassa on runsaasti suurikokoista puustoa.

Koskelanhaka rajautuu idässä Antti Korpin tiehen sekä etelässä Koskelanakseliin. Muilta osin puisto rajautuu nykyisiin sekä täydennysrakennettaviin asuinkerrostalokortteleihin. Kasvillisuudeltaan pohjoisosa on puustoista ja rehevää aluetta, joka muuttuu etelää kohden niittymäiseksi, avoimeksi alueeksi.

Suunnittelualueella on paljon kulttuurihistoriallisia arvoja sekä runsas ja iäkäs puusto ja muu kasvillisuus. Suunnittelun lähtökohtana on ollut turvata alueen säilyneitä arvoja ja tuoda uusia palveluja alueen tuleville ja nykyisille asukkaille sekä muuttaa säilyvät viheralueet vastaamaan rakennesuhteita tämän päivän vaatimuksia.



Suunnittelualan saavutettavuutta parannetaan avaamalla uusia yhteyksiä ympäristöön rakentamalla uusia puistoreittejä. Koskelanhaka, Rohtotarha ja Hospitaalipuisto muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joita uudet kadut Koskelanakseli ja Paviljonkikuja yhdistävät.

Suunnitelma

Hospitaalipuisto nro VIO 5894/1

Hospitaalipuisto jakautuu puustoiseen ja kallioiseen osaan, avoimeen muotopuutarhaan, pienimuotoiseen leikki- ja oleskelualueeseen sekä Kappelin ympäristöön. Hospitaalipuiston nykyiset asfalttipintaiset käytävät sekä ajoradat puretaan ja uusia kapeampia puistoraitteja rakennetaan tilalle. Hospitaalipuiston nykyinen porrasyhteys Paviljonkikujalle puretaan ja tilalle rakennetaan kaksi uutta porrasyhteyttä Paviljonkikujalle.

Kappelin ympäristöön Koskelantieltä Kunnalliskodintielle rakennetaan erotettu jalkakäytävä ja pyörätie säästellen Kappelin vieressä kasvavia suurikokoisia mäntyjä. Näkymää Koskelantieltä Kappelille avataan poistamalla nykyisiä puita ja pensasaitaa.

Rohtotarha nro VIO 5895/1

Rohtotarhan toimintoja ja maisemallisia tiloja yhtenäistetään ja selkeytetään harventamalla nykyistä puustoa ja purkamalla nykyiset toiminnot. Puiston läpi muodostuu pitkänmallinen avoin tila.

Asemakaavassa sallitaan Rohtotarhaa ympäröivien tonttien hulevesien johtaminen puistoalueelle. Puiston hulevesien hallintaa parannetaan muotoilemalla kaksi hulevesien viivytysaluetta sekä hulevesipainanteita. Hulevedet johdetaan hallitusti hulevesiuomiin ja viivytysalueisiin ja niiden kautta hulevesiviemäriin.

Koskelanhaka nro VIO 5896/1

Koskelanhaan pohjoisosan jyrkkä kalliorinne ja kasvillisuus säilytetään, jolloin kalliorinteen päällä sijaitseva yksityinen tontti ja julkinen puistoalue erottuvat luonnonmukaisesti toisistaan. Turvallisuuden tunteen lisäämiseksi pusikoitunutta ilmettä harvennetaan. Jyrkänteen päälle asennetaan putoamiseste.

Puiston keskiosa muotoillaan oleskelutasanteeksi, jota reunustaa muutama nykyinen ja istutettu puu. Oleskelutasanteen korkeusasema sijoituu ylemmäksi puiston eteläpuolella sijaitsevaa Koskelanakselia. Korkeusero tasataan luiskalla. Puistoalue liittyy aaltoilevasti Koskelanakselin aukiomaiseen kivettyyn katutilaan.



Vuorovaikutus

Puistosuunnitelmaluonnos on ollut esillä kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 8.-20.11.2017 välisen ajan. Suunnitelmaluonnoksen esittelytilaisuus asukkaille pidettiin 14.11.2017 Karjalatalolla.

Suunnitelmaluonnoksesta annettiin mielipiteitä vähän ja ne liittyivät muun muassa puistoalueen vetisyyteen ja leikki- ja liikuntapaikkoihin. Mielipiteet otettiin huomioon jatkosuunnittelussa. Vuorovaikutusmuistio on liitteenä 5.

Kustannukset ja aikataulu

Puistosuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 4 170 000 euroa, keskimäärin 112 euroa/m² (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat puistoittain seuraavasti:

	euroa (alv. 0 %)
Hospitaalinpuisto	2 600 000
Rohtotarha	1 100 000
Koskelanhaka	470 000
yhteensä	4 170 000

Puistojen vuotuinen laskennallinen ylläpitokustannus on noin 60 000 euroa (alv. 0 %). Puistojen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2019 alkaen.

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

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84-86 §, 62 §, 190 §, 202 § maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38955
petri.arponen(a)hel.fi

Liitteet

1 Suunnitelmaselostus nrot VIO 5894/1, 5895/1, 5896/1



24.04.2018

Asia/9

-
- | | |
|---|-------------------------------------|
| 2 | Suunnitelmapiirustus nro VIO 5894/1 |
| 3 | Suunnitelmapiirustus nro VIO 5895/1 |
| 4 | Suunnitelmapiirustus nro VIO 5896/1 |
| 5 | Vuorovaikutusmuistio |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistykset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Tiedoksi

Hatu/hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Stenfors Piia
Liikunnan palvelukokonaisuus, ulkoilupaikat
Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli



§ 213

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Ilmalasta Sponda Oyj:lle maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten (Pasila, Ilmalantori)

HEL 2018-000061 T 10 01 01 00

Ilmalantori, Ilmalanportti, Televisiokatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten Ilmalasta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on Sponda Oyj (y-tunnus 08666923).

2

Varaus on voimassa 31.12.2018 saakka.

3

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 17. kaupunginosan (Pasila) voimassa olevan asemakaavan nro 11561 mukaisesta Ilmalantorin alapuolisesta tilasta ajo- ja jalankulkuyhteyksineen. Maanalainen tila sijoittuu likimäärin tasojen +20.1 ja +40.5 välille. Torialueen pinta-ala on yhteensä 4463 m². Varausalueen kiinteistötunnus on 91-17-9902-5.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, liikennelaitoksen (HKL) ja Helsingin seudun liikenteen (HSL) sekä tarvittaessa muiden kaupungin yhteistyökumppaneiden kanssa. Liikennelaitoksen kanssa on selvitettävä liityntäpysäköinnin tarve.

Lisäksi suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Kiinteistö Oy Ilmalan Aseman kanssa (tontti 17056/10, Televisiokatu 11) ja tontin 17056/6 varauksensaajan kanssa (Hartela Etelä-Suomi Oy).

5

Hankkeen maanalaiset tilat tulee suunnitella ja toteuttaa seuraavin ehdoin:

a) Rakentaminen tai käyttö ei saa alentaa pohja- tai orsiveden pintaa eikä vähentää sen virtausta.



b) Hallin kantavuus on mitoitettava siten, että raitiovaunun kääntöpai-
kan ja asemakaavan mukaisen liikerakennuksen (kl) toteuttaminen to-
rialueelle on mahdollista. Laitoksen rakenteissa otetaan huomioon rai-
tietien edellyttämät ratkaisut. Hanke on tietoinen kaupungin Ilmalantorin
ja ympäröivien katujen toteutusaikataulusta. Pysäköintilaitoksen suun-
nittelu- ja toteutus tehdään siten, että kaupunki voi toteuttaa Ilmalanto-
rin ja avata sinne raitioliikenteen vuonna 2021. Rakenteiden suunnittelu
ja toteutus yhteen sovitaan kaupungin ja tontin 17056/6 kanssa. Li-
säksi kaupunki ja Sponda sopivat kustannus-, toteutus- ja käyttövai-
heen vastuista toria ja raitiotietä, kunnallistekniikan verkostojen sekä
pysäköintilaitosta palvelevien rakenteiden osalta.

c) Torin pintamateriaalin alle on varattava riittävästi tilaa kunnallistekni-
sille järjestelmille kaupunkiympäristötoimialan ohjeiden mukaisesti.

d) Pysäköintipaikkamäärä on selvitettävä yhteistyössä kaupunkiympä-
ristötoimialan kanssa ottaen huomioon tulevat asemakaavahankkeet ja
markkinaehtoinen pysäköintistrategia.

Pysäköintipaikat on varattava ensisijaisesti lähialueen yritysten, asiak-
kaiden ja asukkaiden käyttöön. Laitoksesta ei saa osoittaa nimettyjä
paikkoja kuin erityisiin tarpeisiin.

Lyhytaikaisen ja pitkäaikaiseen sopimuspysäköintiin sekä yksittäisille
vuokralaisille varattavien autopaikkojen enimmäismäärä neuvotellaan
varausaikana ja siitä sovitaan ehdot pitkäaikaiseen maanvuokrasopi-
mukseen.

e) Pysäköintilaitoksen ajoyhteys tulee järjestää ensisijaisesti Ilmalanrin-
teen ja Ilmalanportin kautta. Varauksensaajalla on velvollisuus sallia
yleinen kulku lähes kaikkina vuorokaudenaikoina pysäköintilaitokseen
omistamansa tontin 17056/9 Talon E kautta. Mikäli tämä ei ole mahdol-
lista, on ajoyhteys järjestettävä suoraan kadulta pysäköintilaitokseen.

Varauksensaajalla on oikeus suunnitella yhteistyössä tontin 17056/6
varauksensaajan kanssa ajoyhteys tontin 17056/6 kautta. Ajoyhteyden
toteuttamisesta tontin 17056/6 kautta ja rakentamisen yhteensovittami-
sista on sovittava tontin haltijan kanssa erikseen. Varauksensaajalla
on velvollisuus osallistua tontille 17056/6 toteutettavan ajoyhteyden
kustannuksiin laitokseen ja esimerkiksi tontille 6 toteutettavien auto-
paikkojen suhteessa.

Hankkeen tulee selvittää ja osoittaa laitoksen vaikutukset erityisesti Il-
malanrinteelle ja Hakamäentielle sekä sisäänajojen toimivuus sekä ris-
teäminen kevyen liikenteen kanssa.



- f) Hankkeella on oikeus tutkia varausalueen ulkopuolelle mahdollisesti sijoituvia ajoneuvoluiskia yhdessä kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelun kanssa.
- g) Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 2).
- h) Suunnittelussa tulee huomioida Helsingin pysäköintipolitiikka muun muassa kestävien liikkumismuotojen osalta. Laitokseen tulee sijoittaa riittävä määrä polkupyöräpaikkoja, jotka ovat riittävän hyvin saavutettavissa Hakamäentien suunnalta. Polkupyöräpaikkojen sijoittamista voi tutkia myös torialueelle liikerakennuksen (kl) alueelle.
- i) Toritason ja laitoksen ylimmän kerroksen välille tulee suunnitella ja toteuttaa jalankulkua ja pyöräilyä tukevat yhteydet (portaat, hissit, rampit) ja ne muotoillaan osaksi kaavan edellyttämää paviljonki/liikerakennusta torin keskellä.
- j) Hankkeeseen tulee mahdollisuuksien mukaan kytkeä älykkään liikennejärjestelmän ja älykkäiden energiajärjestelmien ratkaisuja.
- k) Hankkeen suunnittelu ja toteutus ei saa vaikeuttaa tai viivästyttää tontin 17056/6 suunnittelua ja rakentamista.

6

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli aluetta ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

7

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita tai hankkeen toteuttaminen viivästyttää merkittävästi tontille 17056/6 rakennettavaa hanketta.



8

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätty-mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaa-jalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

9

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamat-ta varausta.

(varaustunnus S0-1-17-89R)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Maanallerakentamisohje
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2



Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Sponda Oyj:lle esitetään varausta Ilmalantorin pysäköintilaitoksen suunnittelemiseksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan torin alle olisi mahdollista toteuttaa pysäköintilaitos alueen nykyisille ja tuleville toimistotyöntekijöille, asukkaille ja asiakkaille. Hanke on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa Spondan varoin. Hankkeelle esitetään suunnitteluvараusta vuoden 2018 loppuun asti. Ilmalantorille on tulossa myös raitiovaunun kääntöpaikka.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Sponda Oyj pyytää hakemuksessaan 22.12.2017, että sille varattaisiin Ilmalantorin alla oleva maanalainen alue pysäköintilaitoksen suunnitellua varten.

Spondan tarkoituksena on suunnitella yhteistyössä kaupungin kanssa raitiolinjan kääntöpaikkana toimivan toritason alainen erillinen pysäköintilaitos siten, että torialue voidaan toteuttaa kustannustehokkaalla tavalla mahdollisimman pian. Alustavissa kaavailuissa on pysäköintilaitoksen ajoyhteydet suunniteltu toteuttavaksi Ilmalanportin katualueelta Spondan omistaman tontin 17056/9 kautta. Toinen ajoyhteys tulisi kaupungin omistaman tontin 17056/6 länsiosan kautta.

Spondan tarkoituksena on edelleen toimia Ilmalan alueen kehittäjänä korttelissa 17056 ja 17053 ja toteuttaa alueelle uusia toimitilahankkeita. Pysäköintilaitos lisäksi yritysten kiinnostusta alueeseen ja edesauttaa toimitilainvestointien toteutumista.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Asemakaavatiedot

Ilmalanrinteen asemakaavan muutoksen nro 11561 on tullut voimaan 5.1.2012. Asemakaava mahdollistaa Ilmalan työpaikka-alueen kehittämisen paranevien joukkoliikenneyhteyksien myötä nykyistä selvästi kaupunkimaisemmaksi työpaikka- ja toimitila-alueeksi.

Asemakaavan mukaan Ilmalantorin alle saa sijoittaa liikunta- ja pysäköintitiloja. Torialueelle on suunniteltu raitiolinja 9:n kääntöpaikka. Liikennöinti alkaisi vuonna 2021. Asemakaava on oheismateriaalissa.



Maanomistus

Kaupunki omistaa Ilmalantorin ympäröivine katualueineen sekä tontin 17056/6.

Kaupungin tulot ja kustannukset

Kaupungille hankkeesta aiheutuvat kustannukset tulevat ainakin torin maanpäällisten osien toteuttamisesta. Pysäköintilaitoksen toteutuminen helpottaisi torin toteuttamista, koska muuten torin alla on tyhjää tilaa, joka pitäisi täyttää maa-aineksella ja rakentaa lisäksi maanpaineseniä. Kustannusjaosta neuvotellaan tarkemmin varausaikana.

Tulevasta maanvuokratasosta pyydetään ulkopuolinen arvio.

Hanke tukee Ilmalan työpaikka-alueen kehitystä

Esittelijä puoltaa alueen varaamista Sponda Oyj:lle 31.12.2018 saakka maanlaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten. Lyhyt varausaika on perusteltua, jotta tori ja raitiovaunun kääntöpaikka saadaan toteutettua tavoitellussa aikataulussa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Maanallerakentamisohje
- 3 Sijaintikartta

Oheismateriaali

- 1 Asemakaava 11561
- 2 Sponda_Ilmalantorinparkki_A3_27092017
- 3 Varaushakemus_Ilmalantori_221217

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



24.04.2018

täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kymp, Immonen, Vainikka



§ 214

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle etuosto-oikeuden ennakkolausunnon antamisessa (kiinteistö 91-2- 11-1 määräosa)

HEL 2018-000375 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki antoi VR-Yhtymä Oy:lle seuraavan etuostolain 8 §:n mukaisen ennakkolausunnon:

Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, mikäli VR-Yhtymä Oy (y-tunnus: 100352-5) kahden vuoden kuluessa tästä (kaupunginhallituksen) päätöksestä tekee ennakkolausuntopyynnön (liite 1) mukaisen kiinteistökaupan, jossa yhtiö myy määräosan kiinteistöstä 91-2-11-1.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Liitekartat
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan po. kaupassa, koska kaupan kohde on rakennettu eikä kaupungilla ole erityisiä perusteita eikä tarvetta hankkia kaupan kohdetta omistukseensa.

Ostaja on järjestänyt yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun, jonka tarkoituksena oli löytää hotellikonaisuuden toteuttamista varten kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja luonteva ratkaisu Helsingin rautatieaseman yhteydessä sijaitsevaan entisen VR:n hallintorakennuksen uudisrakennusosaan.

Esittelijän perustelut

Ennakkolausuntopyyntö

VR-Yhtymä Oy pyytää asiamiehensä välityksellä 9.1.2018 päivätyllä kirjeellä Helsingin kaupungilta ennakkolausuntoa kaupungin mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä valmisteilla olevassa kiinteistökaupassa, jossa yhtiö myy määräosan (8914/20699) rakennuksineen noin 20 699 m² – suuruisesta kiinteistöstä 91-2-11-1.

Ennakkolausunto ja päätöksenteon delegointi

Etustolain 8 §:n mukaan kunta voi pyynnöstä etukäteen antaa ilmoituksen, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistönluovutus tapahtuu kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä ja luovutuksen ehdot ovat samat kuin kunnalle ilmoitetut.

Etustolain 21 §:n mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus. Kunnanhallitus voi päätöksestään ilmenevässä laajuudessa siirtää sen ratkaisemisen, ettei kunta käytä etuosto-oikeuttaan, määräämänsä viranhaltijan tehtäväksi.

Maankäyttöjohtaja päätti 02.06.2017 12 § siirtää hallintosäännön 16 luvun 5 § 1 momentin 13 kohdan toimivallan päättää, että kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan sekä vastaavasta ennakoilmoituksesta, lukuun ottamatta periaatteellisesti merkittäviä tai taloudellisesti laajakantoisia asioita kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden maanhankinta-tiimin päällikölle.

Kyseessä on periaatteellisesti merkittävä tai taloudellisesti laajakantoinen asia, joten maanhankinta-tiimin päällikkö ei ole toimivaltainen asiassa.

Kaupan kohde ja kauppaehdot

Ennakkolausuntopyynnön mukaan kaupan kohteena on liitekartan (liite 2) mukainen määräosa (8914/20699) rakennuksineen tontista 91-2-11-1 (Kluuvi, Rautatientori)



Voimassa olevan asemakaavan (nro 10275/18.9.1996) mukaan tontti kuuluu rautatieasema-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeseen (LRK). Tontille on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 41 000 k-m² sekä maanalaista rakennusoikeutta 1 800 k-m².

Kuntarekisterin mukaan tontilla sijaitsee Helsingin päärautatieasema sekä siihen liittyvä kaksikerroksinen erillinen toimistorakennus ja yksi-kerroksinen sivurakennus. Rakennusten kerrosala on yhteensä 41 216 k-m².

Rakennukset on kaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, joka tarkoittaa suojeltavaa, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, jota ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikatkon tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Suunniteltuun kauppaan kuuluu hallintorakennus ja muut rakennukset ja rakennelmat sekä muut ainesosat ja tarpeisto, jotka sijaitsevat myyjän ja ostajan välillä tehtävässä hallinnanjakosopimusluonnoksessa (liite 3) ostajan hallinta-alueeksi määritellyllä alueella. Määräosan rakennusala on asemakaavassa klh-merkinnällä, jolle saadaan sijoittaa toimisto- ja majoitustiloja.

Myytävä määräosa vastaa noin 8 914 m²:n suuruista pinta-alaa ja on hallinnanjakosopimusluonnoksen mukaisesti oikeutettu käyttämään rakennusoikeutta 23 146 k-m².

Päätöksen perustelut

Esittelijän mielestä kaupungin tulisi antaa ennakkolausunto, jonka mukaan kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan valmisteilla olevassa kiinteistökaupassa, koska kaupan kohde on rakennettu eikä kaupungilla ole erityisiä perusteita eikä tarvetta hankkia kaupan kohdetta omistukseensa.

Kaupungin ydintehtäviin ei kuulu liikekiinteistöjen omistaminen. Kaupungin tavoitteena on ollut aktiivisesti vähentää tilaomaisuutta joka ei ole kaupungin ydintoimintojen käytössä. Kiinteistön kehittämiseen liittyy suuria taloudellisia riskejä ja hankkeen toteuttaminen yksityisellä pääomalla on siten tarkoituksenmukaista. Etuoston mahdolliseen käyttämiseen ei ole osoitettu tarvittavaa määrärahaa.

Ostaja on järjestänyt yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun, jonka tarkoituksena oli löytää hotellikonaisuuden toteuttamista varten kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja luonteva ratkaisu Helsingin rautatieaseman yhteydessä sijaitsevaan entisen VR:n hallintorakennuksen uudisrakennusosaan.



24.04.2018

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Liitekartat
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 215

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle yhtiön perustamiseksi Hernesaaren jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista varten

HEL 2018-004449 T 00 00 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi toteuttaa Länsisataman Hernesaaren uudelle asunto- ja toimitila-alueelle alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi

1

perustaa Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy (ruotsiksi Ärtholmens sopsug Ab) –nimisen osakeyhtiön, jonka tehtävänä on omistaa, toteuttaa, hallinnoida ja ylläpitää Hernesaaren uudella asunto- ja toimitila-alueella alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää sekä tuottaa omakustannusperusteisia jätteen keräyspalveluja osakkeenomistajilleen;

2

hyväksyä liitteenä 1 olevan yhtiön yhtiöjärjestyksen;

3

kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita yhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään yhtiön ainoan (1) äänivaltaisen A-osakkeen ja 8 000 äänivallatonta osaketta yhteensä 373 000 euron merkintähintaan, josta 5 000 euroa kirjataan yhtiön osakepääomaan ja loput yhtiön sijoitettun vapaan pääoman rahastoon;

4

kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhtiön perustamiseen liittyvät toimenpiteet ja allekirjoittamaan tarvittavat perustamis- ja muut asiakirjat sekä oikeuttaa sen tekemään perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, täsmennyksiä ja täydennyksiä;



5

kehottaa kaupunkiympäristölautakuntaa huolehtimaan siitä, että Hernesaaren alueella tonttien varaus- ja luovutusehdoissa veloitetaan tonttien vuokralaiset ja omistajat sekä maankäyttösuojeluksissa alueen yksityiset maanomistajat liittämään rakennukset jätteen putkikeräysjärjestelmään, ryhtymään kaupungin määräämiin ehdoin yhtiön osakkeenomistajaksi sekä tekemään yhtiön kanssa kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaiset suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösuojelut tai muut vastaavat sopimukset, ellei kaupunkiympäristölautakunta perustellusta syystä toisin päättä ja

6

kehottaa kaupungin hallintokuntia ja laitoksia huolehtimaan siitä, että Hernesaaren alueella liitetään julkiset rakennukset jätteen putkikeräysjärjestelmään ja tehdään yhtiön kanssa kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaiset suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösuojelut tai muut vastaavat sopimukset.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamaan Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy:n ja järjestelmän käyttäjäksi tulevien tonttien vuokralaisten ja / tai omistajien välillä tehtävien osakemerkintää sekä putkikeräysjärjestelmän toteuttamista ja käyttämistä koskevien sopimusten pääperiaatteet ja / tai sopimusmallit.

D

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se kehottaa esitysehdoituksessa B tarkoitettua yhtiötä, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastoa ja kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelua kiinnittämään putkikeräysjärjestelmää suunniteltaessa ja rakennettaessa (toteutettaessa) sekä järjestelmän toimittajan kilpailutuksessa erityistä huomiota jätteiden synty- paikkalajittelua ja jätteiden määrän vähentämistä edistäviin ratkaisuihin.

E

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että esitysehdoitukset A-D pannaan täytäntöön ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy sille tehtävän erillisen ehdotuksen Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy:n lainojen vakuudeksi myönnettävästä kaupungin 8 400 000 euron suuruudesta omavelkaisesta takauksesta.

Esittelijä



24.04.2018

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestysluonnos, Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy
- 2 Kartta toiminta-alueesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunkistrategian mukaan Helsinki pyrkii muun muassa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen sekä ekologisiin ja energiaa säästäviin ratkaisuihin.

Muun muassa näiden tavoitteiden saavuttamiseksi esitetään, että Länsisataman Hernesaaren uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä, johon alueen asunto- ja toimitilatontit sekä julkisten rakennusten tontit liittyvät. Järjestelmän toteuttamisesta ja ylläpidosta huolehtisi perustettavaksi esitettävä Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy- niminen osakeyhtiö (ruotsiksi Ärtholmens sopsug Ab).

Alueellisia jätteen putkikeräysjärjestelmiä on käytössä paitsi muualla maailmalla myös jo monella alueella Suomessa. Helsingissä järjestelmä on toteutettu tai toteutetaan Länsisataman Jätkäsaareen, Sörnäisten ja Hermannin Kalasatamaan, Laajasalon Kruunuvuorenrantaan ja Pasilan keskustaan. Näillä alueilla järjestelmästä huolehtii osakeyhtiö, jollainen nytkin ehdotetaan perustettavaksi Hernesaaren alueelle.

Perinteisen autoilla tapahtuvan jätteen keräyksen sijaan putkikeräysjärjestelmässä jätteet kuljetetaan jätelajeittain keskitetysti alipaineella tonteilta maanalaista runkoputkea pitkin alueelliselle jäteasemalle, josta ne kuljetetaan konteissa jatkokäsittelylaitoksiin ja kaatopaikalle.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjien näkökulmasta järjestelmä on perinteistä jätteen keräystä siistimpi, hygieenisempi, turvallisempi ja joustavampi. Järjestelmä on myös jätteen keräistyön kannalta huomattavasti parempi.



Ympäristövaikutusten kannalta putkikeräysjärjestelmän etuna on se, että sen käyttöenergia tuotetaan pienemmin kokonaispäästöin, vaikka molemmissa järjestelmissä energiankulutus on samaa suuruusluokkaa.

Perustettavaksi esitettävä yhtiö toteuttaisi alueellaan omistukseensa jätteen putkikeräysjärjestelmän, johon kuuluvat jäteasema ja järjestelmän runkoverkko (järjestelmän yleiset osat) sekä kiinteistöliittymät (jätteen syöttöpisteet ja kiinteistöputket). Jäteyhtiö vastaisi omakustannusperiaatteella putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, omistamisesta, käytöstä ja ylläpidosta.

Ehdotuksen mukaan kaupunki merkitsisi yhtiön ainoan äänivaltaisen osakkeen, jonka nojalla se hallinnoisi yhtiötä ainakin Hernesaaren alueen ja putkikeräysjärjestelmän rakentamisajan. Lisäksi kaupunki merkitsisi yhtiön 8 000 äänivallatonta osaketta, jotka vastaavat kaupungin kyseiselle alueelle kaavailtujen ja jätteen putkikeräysjärjestelmään liitettävien julkisten rakennusten rakennusoikeuden arvioitua määrää (8 000 kerrosneliometriä). Kaupunki maksaisi näiden osakkeiden merkintähintoina yhteensä 373 000 euroa.

Hernesaaren putkikeräysjärjestelmän investoinniksi arvioidaan muodostuvan noin 15,7 miljoonaa euroa (FCG, Hernesaaren alueen jätehuoltovaihtoehtojen selvitys, raportti 18.12.2013), josta yleisten osien osuus on noin 7,8 miljoonaa euroa ja kiinteistöliittymien osuus noin 7,9 miljoonaa euroa. Raportin laatimisen aikana käytössä olleen arvioidun kerrosalamäärän mukaan laskettuna kustannus olisi noin 46 euroa /kerrosneliometriä (k-m²) Huoneistoneliometriä kohden kustannus olisi laskennallisesti tällöin noin 55 euroa / m².

Mainittua selvitystä voidaan pitää edelleen luotettavana, vaikka se onkin laadittu vuonna 2013. Hernesaaren alueelle tullaan todennäköisesti kaavoittamaan selvityksen laskennan perusteena ollutta kerrosalamäärää huomattavasti enemmän kerrosalaa, mikä todennäköisimmin vähentää investointikustannuksia kerrosneliometriä kohden laskettuna. Arvioitu hinta on linjassa muiden vastaavien kaupungin omistuksessa olevin nykyisten jäteyhtiöiden toteutuneiden kustannusten kanssa.

Esittelijän perustelut

Putkikeräysjärjestelmästä yleisesti

Ensimmäiset jätteiden putkikeräysjärjestelmät on otettu käyttöön jo 1960-luvulla Ruotsissa, ja ne ovat yleistyneet varsin laajalti eri Euroopan maissa. Esimerkiksi Tukholman kotitalouksista noin 20 % on nykyisellään putkikeräysjärjestelmän piirissä. Selvitysten perusteella nykyiset järjestelmät ovatkin teknisiltä ominaisuuksiltaan hyvin kehittyneitä ja käytettävyydeltään luotettavia.



Perinteisen autoilla tapahtuvan jätteen keräyksen sijaan putkikeräysjärjestelmässä jätteet kuljetetaan jätelajeittain keskitetysti alipaineella tonteilta maanalaista runkoputkea pitkin alueelliselle jäteasemalle, josta ne kuljetetaan konteissa jatkokäsittelylaitoksiin ja kaatopaikalle.

Helsingissä putkikeräysjärjestelmät on toteutettu tai toteutetaan Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan ja Pasilan alueille.

Lisäksi järjestelmiä on toteutettu muualle Suomeen ainakin Espoon Suurpeltoon, Tampereen Vuorekseen ja Vantaan Kivistöön.

Lähtökohdat järjestelmälle Hernesaassa ja jätehuoltovaihtoehtoista laadittu selvitys

Helsingin kaupunkistrategian mukaan Helsinki pyrkii muun muassa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen sekä ekologisiin ja energiaa säästäviin ratkaisuihin.

Muun muassa näiden tavoitteiden saavuttamiseksi esitetään, että Länssataman Hernesaaren uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä, johon alueen asunto- ja toimitilatontit sekä julkisten rakennusten tontit liittyvät. Järjestelmän toteuttamisesta ja ylläpidosta huolehtisi perustettavaksi esitettävä Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy- niminen osakeyhtiö (ruotsiksi Ärtholmens sopsug Ab).

Perustettavaksi esitettävä yhtiö toteuttaisi alueellaan omistukseensa jätteen putkikeräysjärjestelmän, johon kuuluvat jäteasema ja järjestelmän runkoverkko (järjestelmän yleiset osat) sekä kiinteistöliittymät (jätteen syöttöpisteet ja kiinteistöputket). Jäteyhtiö vastaisi omakustannusperiaatteella putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, omistamisesta, käytöstä ja ylläpidosta. Samanlainen yhtiömalli on käytössä Jätkäsaassa, Kalasatamassa ja Kruunuvuorenrannassa.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy on laatinut Hernesaaren alueen jätehuoltovaihtoehtojen selvityksen (18.12.2013). Selvityksen mukaan putkikeräysjärjestelmän valitsemista perustelevat muun muassa seuraavat seikat

- Jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjien näkökulmasta järjestelmä on perinteistä jätteen keräystä siistimpi, hygieenisempi, turvallisempi ja joustavampi. Suurelta jättemäärän vaihtelut eivät aiheuta astioiden ylitäytymistä. Myös syntypaikkalajittelun tehokkuus kasvaa, koska hyötyjäteastioissa on aina tilaa.

- Putkikeräysjärjestelmä vähentää jätehuollon raskasta ajoneuvoliikennettä alueella lähes kymmenesosaan verrattuna perinteiseen jätteenkeräykseen.



- Järjestelmä on myös jätteen keräystyön kannalta huomattavasti parempi, koska se vähentää oleellisesti työntekijöiden suoraa kontaktia jätteisiin, astioiden siirtelystä ja vaikeista sääoloista aiheutuvia työtapaturmariskejä sekä jäteautojen ajosta aiheutuvia onnettomuusriskejä.

- Ympäristövaikutusten kannalta putkikeräysjärjestelmä on myös selvästi perinteistä järjestelmää parempi. Kokonaisenergiankulutus on molemmissa järjestelmissä samaa suuruusluokkaa. Putkikeräysjärjestelmän etuna on se, että käyttöenergia tuotetaan pienemmin kokonaispäästöin. Paikallisesti ero on suuri putkikeräysjärjestelmän eduksi, koska jätteen keräyksen päästöt ovat putkikeräysjärjestelmässä vain murto-osa perinteisen järjestelmän päästöistä.

Putkikeräysjärjestelmän omistamista ja hallinnointia varten perustettava alueellinen yhtiö voi ottaa alueellisena toimijana aktiivisen roolin jätteen tuottoa ja kierrätystä koskevassa (asukas)tiedotuksessa ja valistuksessa sekä tarjota myös muita keskitettyjä jätehuolto/-kierrätyspalveluja yhteistyössä HSY:n kanssa (jätehuollon ja kierrätyksen tehostaminen).

Mainitun raportin mukaan perinteinen jätehuolto on asiakasmaksujen mukaan laskettuna jätteen putkikeräysjärjestelmää halvempi. Perinteisen jätehuollon asiakasmaksu on asuinkiinteistöllä noin 66 euroa / vuosi / asukas ja putkikeräyksen asiakasmaksu noin 112 euroa / vuosi / asukas.

Kokonaiskustannuksiksi (asiakasmaksut ja investointikustannukset laskettuna annuiteettimenetelmällä) muodostuisi perinteisen jätehuollon osalta noin 118 euroa / vuosi / asukas ja putkikeräysjärjestelmän osalta noin 210 euroa / vuosi / asukas. Kokonaiskustannuksina laskettuna putkikeräysjärjestelmän ja perinteisen järjestelmän ero on huomattavasti suurempi, sillä putkikeräysjärjestelmään liittyy suuret investoinnit.

Jätteen putkikeräysjärjestelmien keskeiset haasteet liittyvätkin muun muassa vahvasti etupainotteisiin investointeihin, joka vaikeuttaa mm. jäteyhtiön rahoitustarpeen ennakointia ja rahoituksen järjestämistä.

Putkikeräysjärjestelmästä päätettäessä on kuitenkin otettava huomioon kokonaisuutena järjestelmän talouteen, ympäristövaikutuksiin, käyttö- ja liikenneturvallisuuteen, kaupunkikuvallisiin ominaisuuksiin ja alueen imago vaikutuksiin liittyvät seikat.

Hernesaaren alue / järjestelmän toiminta-alue

Kaupunginvaltuusto on 17.1.2018 hyväksynyt Hernesaaren osayleiskaavaehdotuksen.



Osayleiskaavan perusteella Hernesaaren alueelle laaditaan asemakaavamuutos.

Hernesaaren jätehuoltovaihtoehtoista laaditussa raportissa on käytetty lähtötietoina osayleiskaavaluonnoksen kerrosaloja. Luonnoksessa asuinkerrosalaa on suunniteltu 215 000 k-m² ja toimitila- ja palvelurakentamista 125 400 k-m². Kerrosalat vastaavat noin 6 900 asukasta ja 3 000 työpaikkaa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä osayleiskaavassa asuinkerrosalaa on noin 285 000 k-m² sekä työpaikka- ja palvelukerrosalaa noin 150 000 k-m². Kerrosalan lisäyksen voidaan arvella vaikuttavan raportin mukaiseen investointikustannukseen alentavasti kerrosneliometriä kohden laskettuna.

Hernesaaren tulevan asemakaavan mukainen alue tulisi olemaan jäteyhtiön toiminta-alue.

Likimääräisensuunnitellun toiminta-alueen havainnekartta on liitteenä 2.

Toteuttamisen pääpiirteet ja investointikustannukset

Kaikki Hernesaaren uudet asuin-, liike- ja yleisten rakennusten tontit on lähtökohtaisesti tarkoitus liittää alueelliseen putkikeräysjärjestelmään. Järjestelmään ei kuitenkaan liittyisi alueella olevat jo rakennetut kiinteistöt eivätkä pienet itärannalle kaavoitetut ravintolakiinteistöt, joiden jäte on pääosin järjestelmään soveltumatonta ravintoloiden biojätettä.

Putkikeräysjärjestelmän toteutusta varten on tarkoitus perustaa jäteyhtiö, joka vastaa kokonaisuudessaan jätteen putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, omistamisesta, rahoittamisesta, käytöstä ja ylläpidosta. Järjestelmän edellyttämä runkoverkko sijoitetaan kaduille ja muille yleisille alueille. Jäteasema on alustavassa kartoituksessa kaavailtu Hernesaaren pohjoisosaan.

Putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset osat (jätteen syöttöpisteet ja kiinteistöputket) sijoitetaan pääosin tonteille, mahdollisuuksien mukaan asukkaiden ja muiden käyttäjien luonnollisten kulkureittien varrelle.

Putkikeräysjärjestelmällä olisi tarkoitus kerätä neljää eri jätejätettä: sekajätettä, biojätettä, paperia ja kartonkia. Lisäksi varaudutaan muovijätteen keräykseen.

Suurikokoisen jätteen, lasin ja pakkausmetallin keräys on raportissa suunniteltu järjestettäväksi aluekohtaisesti kierrätyshuoneisiin (nyk. lajitteluhuoneet). Suunnitelman mukaan näitä kierrätyshuoneita tulisi alueelle 4 kappaletta. Muista jätteen putkikeräysyhtiöistä saatujen koke-



musten perusteella näitä olisi todennäköisesti järkevintä toteuttaa enemmän, esimerkiksi korttelikohtaisesti.

Hernesaaren putkikeräysjärjestelmän investoinniksi arvioidaan muodostuvan noin 15,7 miljoonaa euroa, josta yleisten osien osuus on noin 7,8 miljoonaa euroa ja kiinteistöliittymien osuus noin 7,9 miljoonaa euroa.

Raportin laatimisen aikana käytössä olleen arvioidun kerrosalamäärän mukaan laskettuna kustannus olisi noin 46 euroa / kerrosneliometriä (k-m²) Huoneistoneliometriä kohden kustannus olisi laskennallisesti tällöin noin 55 euroa / m².

Kustannukset ovat arvioita ja ne täsmentyvät paitsi valittavan järjestelmän toimittajan mukaan myös asemakaavoituksessa täsmentyvien kerrosalamäärien mukaan.

Vertailun vuoksi voidaan todeta, että vastaava kustannus Jätkäsaressa on noin 48 euroa / k-m², Kalasatamassa noin 40 euroa / k-m² ja Kruunuvuorenrannassa noin 52 euroa / k-m².

Jäteyhtiö kattaa putkikeräysjärjestelmästä johtuvat investoinnit järjestelmän käyttäjiksi tulevilta tonteilta tontin luovutuksen jälkeen perittävillä osakkeiden merkintähinnoilla. Koska putkikeräysjärjestelmän toteuttaminen edellyttää osakkeiden merkintähintojen tuloutumiseen nähden hyvin merkittäviä etupainotteisia investointeja, joutuu jäteyhtiö rahoittamaan investointeja alkuvaiheessa suurelta osin luottolaitoksilta otettavien lainoin.

Toteutuskustannukset ja järjestelmien tekniset yksityiskohdat tarkentuvat ja selviävät lopullisesti vasta, kun järjestelmien toimittaja on kilpailutettu. Kilpailutus on tarkoitus aloittaa viipymättä, kun yhtiö on perustettu, rekisteröity ja sen hallinto järjestetty sekä alueen kaavalliset toteuttamisen edellytykset ovat käsillä.

Käyttö- ja ylläpitokulut

Jäteyhtiö perii putkikeräysjärjestelmän käytöstä käyttömaksua ja ns. perusmaksua. Järjestelmän käytöstä koituva kokonaiskustannus muodostuu siis käyttömaksuna perittävästä osuudesta ja perusmaksuna perittävästä osuudesta.

Käyttömaksulla katetaan jäteyhtiön muuttuvat kulut, joita ovat esimerkiksi jätteen keräyksestä aiheutuvat kulut ja jätteen poiskuljetus jäteasemalta. Perusmaksulla yhtiö kattaa puolestaan jäteyhtiön kiinteät kustannukset, kuten jäteaseman operoinnin ja järjestelmän kunnossapi-



24.04.2018

don. Lisäksi perusmaksulla on tarkoitus kattaa ainakin osin järjestelmän ajan mittaan tarvitsemat uusintainvestoinnit.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän arvioitu jätehuoltomaksu (käyttö- ja ylläpitokulut) olisi Hernesaaren jätehuoltovaihtoehdoista laaditun raportin mukaan noin 0,219 euroa / k-m² / kk (sis. alv 24 %). Tästä perusmaksua on 0,157 euroa / k-m² / kk ja käyttömaksua 0,062 euroa / k-m² / kk. Huoneistoneliometriä kohden summa tekisi laskennallisesti noin 0,263 euroa / m² / kk (sis. alv 24 %).

Huomioitavaa on, että raportin laskentatavan mukaisesti perusmaksulla katetaan lisäksi myös järjestelmän tarvitsemien korvausinvestointien kustannukset. Käyttömaksulla katetaan puolestaan jätteen putkikeräysjärjestelmän muuttuvat kulut, esimerkiksi jätteen poiskuljetus jäteasemalta, käsittelymaksut ja energia.

Lopullisen perusmaksun suuruus riippuu kuitenkin merkittävästi siitä, kuinka suuri osuus järjestelmän edellyttämistä uusintainvestoinneista on tarkoitus kerätä ajan mittaan etukäteen järjestelmään liittyviltä tonteilta ja kuinka suuri osuus peruskorjaustasoisista uusintainvestoinneista katetaan korjaustarpeen ilmetyä otettavalla lainalla. Edellä mainituksa kustannusarviossa perusmaksuun on sisällytetty korvausinvestoinneista aiheutuvat kustannukset.

Jätehuoltovaihtoehtojen vertailua

Investoinnit

Jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttaminen edellyttää liittyjiltä perinteistä järjestelmää suurempia alkuinvestointeja. Järjestelmän toteuttamisen kokonaiskustannukset eivät selvitysten mukaan kuitenkaan muodostu kohtuuttomiksi.

Hernesaaren jätehuoltovaihtoehdoista laaditun raportin mukaan perinteisen jätehuollon investointikustannukset muodostuvat käytännössä jätehuoneiden rakennuskustannuksista. Perinteisen jätehuollon laskennalliseksi investoinniksi Hernesaaren alueella muodostuisi edellä mainitun FCG:n raportin mukaan noin 19 euroa / k-m² ja laskennallisesti noin 23 euroa / h-m².

Jätteen putkikeräysjärjestelmän keskimääräiseksi investoinniksi arvioidaan puolestaan muodostuvan edellä todetulla tavalla noin 46 euroa / k-m² ja laskennallisesti noin 55 euroa / h-m².

Näin ollen jätteen putkikeräysjärjestelmä olisi investoinneiltaan keskimäärin noin 27 euroa / k-m² ja 32 euroa / h-m² perinteistä jätehuoltoa



kalliimpi. Eroa voidaan pitää jokseenkin merkittävänä, mutta saavutettuihin etuihin nähden kuitenkin maltillisena.

Käyttökustannukset

Jätteen putkikeräysjärjestelmän arvioitu jätehuoltomaksu (käyttö- ja ylläpitokulut) olisi selvitysten mukaan noin 0,219 euroa / k-m² / kk (sis. alv 24 %). Tästä perusmaksua on 0,157 euroa / k-m² / kk ja käyttömaksua 0,062 euroa / k-m² / kk.

Huoneistoneliometriä kohden summa tekisi laskennallisesti noin 0,263 euroa / kk.

Jätehuollon kustannukset yleisesti kaikissa asunto-osakeyhtiöissä (kerrostalot) pääkaupunkiseudulla ovat keskimäärin vuonna 2016 olleet 0,18 euroa / huoneistoneliometri / kk.

Perinteisen jätteen keräyksen käyttökustannukset muodostuvat pääasiassa jäteastioiden vuokrista ja tyhjennysmaksuista.

Edellä mainittujen lukujen perusteella voidaan todeta, että jätteen putkikeräysjärjestelmä on myös käyttö- ja ylläpitokustannuksiltaan 0,083 euroa perinteistä jätehuoltoa kalliimpi.

Edellä mainittuun Hernesaaren putkikeräysyhtiön arvioituun jätehuoltomaksuun on puolestaan laskettu mukaan järjestelmän tarvitsemien korvausinvestointien kustannukset, mikä osaltaan vaikuttaa käyttö- ja ylläpitokustannusten eroon.

Kustannukset asukasta kohden vuodessa

Hernesaaren alueen jätehuoltovaihtoehtoista laaditussa raportissa perinteistä jätteenkeräystä ja jätteen putkikeräysjärjestelmää on vertailtu myös asiakasmaksuina ja kokonaiskustannuksina vuodessa asukasta / työpaikkaa kohden.

Mainitun raportin mukaan perinteinen jätehuolto on asiakasmaksujen mukaan laskettuna jätteen putkikeräysjärjestelmää halvempi. Perinteisen jätehuollon asiakasmaksu on asuinkiinteistöllä noin 66 euroa / vuosi / asukas ja putkikeräyksen asiakasmaksu noin 112 euroa / vuosi / asukas.

Kokonaiskustannuksiksi (asiakasmaksut ja investointikustannukset laskettuna annuiteettimenetelmällä) muodostuisi perinteisen jätehuollon osalta noin 118 euroa / vuosi / asukas ja putkikeräysjärjestelmän osalta noin 210 euroa / vuosi / asukas.



Kokonaiskustannuksina laskettuna putkikeräysjärjestelmän ja perinteisen järjestelmän ero on huomattavasti suurempi, sillä putkikeräysjärjestelmään liittyy suuret investoinnit.

Muut vertailussa huomioitavat seikat

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy on laatinut Hernesaaren alueen jätehuoltovaihtoehtojen selvityksen (18.12.2013). Selvityksen mukaan putkikeräysjärjestelmän valitsemista perustelevat muun muassa seuraavat seikat

- Jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjien näkökulmasta järjestelmä on perinteistä jätteen keräystä siistimpi, hygieenisempi, turvallisempi ja joustavampi. Suurelta jättemäärän vaihtelut eivät aiheuta astioiden ylitäyttymistä. Myös syntypaikkalajittelun tehokkuus kasvaa, koska hyötyjäteastioissa on aina tilaa.
- Putkikeräysjärjestelmä vähentää jätehuollon raskasta ajoneuvoliikennettä alueella lähes kymmenesosaan verrattuna perinteiseen jätteenkeräykseen.
- Järjestelmä on myös jätteen keräystyön kannalta huomattavasti parempi, koska se vähentää oleellisesti työntekijöiden suoraa kontaktia jätteisiin, astioiden siirtelystä ja vaikeista sääoloista aiheutuvia työtapaturmariskejä sekä jäteautojen ajosta aiheutuvia onnettomuusriskejä.
- Ympäristövaikutusten kannalta putkikeräysjärjestelmä on myös selvästi perinteistä järjestelmää parempi. Kokonaisenergiankulutus on molemmissa järjestelmissä samaa suuruusluokkaa. Putkikeräysjärjestelmän etuna on se, että käyttöenergia tuotetaan pienemmin kokonaispäästöin. Paikallisesti ero on suuri putkikeräysjärjestelmän eduksi, koska jätteen keräyksen päästöt ovat putkikeräysjärjestelmässä vain murto-osa perinteisen järjestelmän päästöistä.

Lisäksi putkikeräysjärjestelmän omistamista ja hallinnointia varten perustettava alueellinen yhtiö voi ottaa alueellisena toimijana aktiivisen roolin jätteen tuottoa ja kierrätystä koskevassa (asukas)tiedotuksessa ja valistuksessa sekä tarjota myös muita keskitettyjä jätehuolto/-kierrätyspalveluja yhteistyössä HSY:n kanssa (jätehuollon ja kierrätyksen tehostaminen).

Jätteen putkikeräysjärjestelmän vaikutuksista asumiskustannuksiin

Jätteen putkikeräysjärjestelmän investoinnit olisivat edellä kuvatulla tavoin keskimäärin noin 32 euroa/huoneistoneliometri perinteistä järjestelmää korkeammat. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että omakustannusperusteisessa säännellyssä asuntotuotannossa (Hitas, asumisoi-



keus, Ara-vuokra) putkikeräysjärjestelmä nostaa asunnon hankintakulua mainitulla määrällä.

Huomion arvoista on, ettei putkikeräysjärjestelmän edellyttämällä investoinneilla ole sääntelemättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa lähtökohtaisesti asuntojen myyntihintaa/vuokraa korottavaa vaikutusta, koska hinnat ja vuokrat määräytyvät pääasiassa markkinaehtoisesti asuntojen rakentamiskustannuksista riippumatta.

Hitas-omistusasuntotuotannossa putkikeräysjärjestelmän edellyttämät investoinnit nostavat asunnon myyntihintaa, koska myyntihinta määräytyy asunnon toteutuskustannusten mukaan. Tällöinkin asunnon ostajalla on ainakin lähtökohtaisesti mahdollisuus saada putkikeräysjärjestelmästä aiheutuva lisähinta takaisin asunnon myyntitilanteessa, koska putkikeräysjärjestelmän kustannus sisältyy asuntojen säänneltyyn jälleemyyntihintaan.

Muussa säännellyssä tuotannossa (valtion tukema tuotanto) putkikeräysjärjestelmän investoinnit vaikuttavat asuntojen hankintahintaan ja siten myös perittävään vuokraan / muihin maksuihin.

Putkikeräysjärjestelmän vaikutuksia Hitas-asunnon hankintakustannuksiin voidaan havainnollistaa esimerkillä: 75 h-m² suuruisen kolmion osalta putkikeräysjärjestelmästä aiheutuisi investointikustannuksena noin 2 400 euron lisäkustannus (75 h-m² x 32 euroa) perinteiseen jätehuoltoratkaisuun verrattuna. Jos kyseisen (Hitas)asunnon myyntihinnaksi arvioidaan ilman putkikeräysjärjestelmää esim. 3 600 euroa/h-m² eli yhteensä 270 000 euroa, putkikeräysjärjestelmästä aiheutuva asunnon myyntihinnan korotus olisi laskennallisesti noin 1 %.

Putkikeräysjärjestelmän kuukausittaiset käyttökustannukset olisivat perusmaksun määrittelyperiaatteista riippuen kyseisen esimerkkiasunnon osalta noin 8,4 euroa/kk perinteistä jätehuoltoa korkeammat.

Tämä tarkoittaisi arviolta noin 1 % korostusta kuukausittaiseen yhtiövastikkeeseen, jos koko yhtiövastikkeeksi arvioidaan noin 5 euroa/h-m²/kk. Pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöiden (kerrostalot) keskimääräinen hoitovastike vuonna 2016 oli noin 4,85 e/h-m²/kk.

Yhtiön perustamisen ja toiminnan periaatteet

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojekti on tehnyt aloitteen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamiseksi ja jäteyhtiön perustamiseksi Hernesaaren alueelle. Jäteyhtiön perustamista koskeva esitys on laadittu kaupunkiympäristön maankäytön kehittäminen ja tontit –palvelun ja aluerakentamisprojektin yhteistyönä.



Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy (ruotsiksi Ärtholmens sopsug Ab) toimisi samoin periaattein kuin Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvooren rannan alueille perustetut ja toiminnassa olevat alueelliset jäteyhtiöt.

Hernesaaren jäteyhtiö vastaisi omakustannusperiaatteella putkikeräysjärjestelmän omistamisesta, rakennuttamisesta, rahoittamisesta, ope-roinnista ja ylläpidosta.

Kaupunki merkitsisi yhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen. Putkikeräysjärjestelmän käyttäjiksi tulevat tonttien vuokralaiset ja / tai omistajat tulisivat jäteyhtiön osakkeenomistajiksi merkitsemällä yhtiöstä hallinnoimansa/omistamansa tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän jäteyhtiön äänivallattomia B-sarjan osakkeita (1 osake/k-m²). Jäteyhtiö käyttää osakkeiden merkintähintoina keräämänsä varat putkikeräysjärjestelmän edellyttämien investointien rahoittamiseen. Pääomasuoritukset vahvistavat yhtiön pääomarakennetta, mikä on tärkeää, koska yhtiön toiminta tulee olemaan alkuvuosina tappiollista. Lisäksi pääomasuorituksista ei aiheudu yhtiölle negatiivisia arvonlisa-vero- eikä tuloveroseuraamuksia.

Mikäli Hernesaaren uudelle asunto- ja toimitila-alueille päätetään toteuttaa alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä, alueen tonttien vuokralaiset ja/tai omistajat veloitetaan luovutus sopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkiympäristölautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä. Alueen yksityiset maanomistajat sitoutetaan järjestelmän toteuttamiseen maankäyttö sopimuksin.

Yhtiön osakkeet ja hallinnointi

Koska putkikeräysjärjestelmän tulevat käyttäjät on yhtiön taloudellisten toimintaedellytysten kannalta tarpeen ottaa yhtiön osakkeenomistajiksi jo järjestelmän rakennusvaiheessa, tulee yhtiössä olla kaksi osakesarjaa, joista vain toinen tuottaa äänioikeuden yhtiön päätöksenteossa.

Esittelijä pitää tärkeänä, että kaupungilla on jäteyhtiössä yksin määräysvalta yhden äänivaltaisen A-osakkeen perusteella. Tämä on tarpeen ainakin niin kauan kuin kaupungin jäteyhtiöille antama, jäljempänä tarkemmin esiteltävä, omavelkainen takaus on voimassa ja järjestelmä on toteutettu alueella valmiiksi. Tämän jälkeen kaupunki voi harkita yhtiön hallinnon luovuttamista alueen tonteille muuttamalla äänivallattomat B-osakkeet äänivaltaisiksi osakkeiksi.

Äänivallattomien osakkeenomistajien suojaksi yhtiön yhtiöjärjestykseen on kuitenkin tarkoitus ottaa ehto, että yhtiöjärjestyksen toimialaan merkityn omakustannus- ja voitontuottamattomuusperiaatteen muuttami-



seen tarvitaan myös äänivallattomien osakkeenomistajien määränemistön suostumus.

Yhtiön hallinto muodostuu hallituksesta ja toimitusjohtajasta. Hallitukseen valitaan kolmesta viiteen hallituksen jäsentä. Hallitus nimeää yhtiölle toimitusjohtajan. Muita toimielimiä yhtiölle ei nimetä.

Yhtiölle ei ole tarkoitus ainakaan alkuvaiheessa palkata vakinaista henkilöstöä, vaan yhtiö hankkii tarvitsemansa palvelut ostopalveluina.

Yhtiö on kaupungin tytäryhtiö ja kuuluu siten normaalin konserniohjauksen ja seurannan piiriin.

Yhtiöjärjestysluonnos on liitteenä 1.

Osakkeiden merkitseminen

Kaupunki merkitsisi jäteyhtiön perustamisvaiheessa yhtiön ainoan äänivaltaisen osakkeen (A-osakesarja) sekä 8 000 äänivallatonta osaketta (B-osakesarja) yhteensä 373 000 euron merkintähintaan. Merkintähinnasta 5 000 euroa kirjataan yhtiön osakepääomaan ja 368 000 euroa yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Kaupungin 8 000 äänivallatonta osaketta vastaavat kaupungin Herneisaaren alueelle suunniteltujen ja järjestelmään liitettävien julkisten rakennusten rakennusoikeuden arvioitua määrää (yksi osake/k-m²).

Kaupungin edellä mainitun pääomasijoituksen arvioidaan riittävän yhtiön toiminnan alussa tapahtuvaan järjestelmän suunnitteluun ja järjestelmän toimittajan kilpailuttamiseen.

Kaupungin osakemerkintähinnan arvio

Kaupungin suorittaman osakkeiden merkintähinnan arvioidaan kattavan kokonaan järjestelmään liittymisestä kaupungille aiheutuvat kustannukset.

Mikäli järjestelmän hankinnasta aiheutuvat kustannukset ja siten kaupungin osuus niistä nousisivat arvioitua ja merkintähintoina maksettua suuremmiksi, suoritaisi kaupunki erillisen päätöksen / erillisten päätösten mukaisesti mahdollisen loppuosuuden yhtiölle. Tässä vaiheessa ei katsota kuitenkaan tarpeelliseksi varautua lisämaksuihin kaupungin budjetissa.

Rahoituslaitoslainat ja niiden takaukset

Kruunuvuorenrannan jäteyhtiö joutuu ottamaan merkittäviä rahoituslaitoslainoja järjestelmän toteuttamiseen, koska toteuttaminen on hyvin etupainotteista alueen asunto- ja toimitilarakentamiseen sekä tonttien



24.04.2018

luovutuksensaajilta saataviin osakkeiden merkintähintoihin ja pääoma-suorituksiin nähden. Jäteyhtiöllä ei ole lainojen vakuudeksi käypää omaisuutta, joten lainojen vakuutena tulee olla kaupungin omavelkainen takaus.

Lainatarpeen arvioidaan olevan korkeimmillaan noin 7 milj. euroa. Osakkeiden merkintähintojen tuloutumisen aikatauluun liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi takauksen enimmäismääräksi esitetään 8,4 milj. euroa.

Perustamisaikataulu

Yhtiön perustamistoimenpiteet tulisi käynnistää välittömästi, jotta yhtiö pystyisi aloittamaan mahdollisimman pian putkikeräysjärjestelmän kilpailuttamisen valmistelun ja osallistumaan osaltaan Hernesaaren alueen asemakaavoitukseen ja katusuunnitteluun. Lisäksi rahoituksen valmistelu on syytä aloittaa viipymättä, jotta yhtiöllä on mahdollisuus ryhtyä hankkimaan putkikeräysjärjestelmää.

Osakkeiden merkintä- ja muiden sopimusten sekä merkintähintojen vahvistaminen

Putkikeräysjärjestelmän toimittaja on tarkoitus kilpailuttaa julkista hankintamenettelyä noudattaen arviolta vuosina 2018 - 2019. Hankinnan erityispiirteistä ja haasteista johtuen hankintamuotona käytettäneen kilpailullista neuvottelumenettelyä, joka lisää kilpailuttamiseen, ja sen osana oleviin neuvotteluihin, edellytettävää aikaa. Järjestelmien tekniset yksityiskohdat selviävät lopullisesti, ja lopulliset osakkeiden merkintähinnat voidaan vahvistaa vasta kilpailutuksen jälkeen.

Perustettavan yhtiön tulee sopia yhtiön osakkeiden merkitsemisestä erillisellä merkintäsopimuksella järjestelmän käyttäjiksi tulevien tonttien vuokralaisten ja / tai omistajien kanssa. Lisäksi järjestelmän käyttäjiksi tulevien tonttien kanssa tehdään erillinen suunnittelu- ja toteutussopimus sekä käyttösopimus. Sopimukset tehdään mahdollisimman saman sisältöisinä kaikkien järjestelmän käyttäjiksi tulevien tonttien kanssa.

Lautakunnalle esitetään, että kaupunginhallitus oikeuttaisi sen vahvistamaan jäteyhtiön ja järjestelmän käyttäjäksi tulevien tonttien vuokralaisten ja / tai omistajien välillä tehtävien osakemerkintää sekä putkikeräysjärjestelmän toteuttamista ja käyttämistä koskevien sopimusten pääperiaatteet ja / tai sopimusmallit. Näin on toimittu myös esimerkiksi Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n osalta.

Lopuksi

Esittelijän mielestä järjestelmän jatkosuunnittelussa ja järjestelmän toimittajan kilpailuttamisessa tulisi antaa erityinen painoarvo sellaisille tek-



24.04.2018

nisille ja muille ratkaisuille, jotka edistävät jätteiden syntypaikkalajittelua ja jätteiden määrän vähentämistä.

Kaupunginhallituksen ehdotetaankin siksi päättävän kehottaa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastoa ja kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelua ja perustettavaa yhtiötä kiinnittämään mainittuihin seikkoihin jatkossa erityistä huomiota.

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut huolehtii ehdotuksen mukaan yhtiön perustamisen edellyttämistä toimenpiteistä ja kaupunginhallituksen konsernijaostolle valmistellaan kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen ehdotus hallituksen jäseniksi ja tilintarkastajiksi.

Talous- ja suunnitteluosaston puoltaa lausunnossaan kaupungin omavalkaisen takauksen myöntämistä yhtiölle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestysluonnos, Hernesaaren jätteen putkikeräys Oy
- 2 Kartta toiminta-alueesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 216

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta Festarikujan rakentamiseksi

HEL 2018-001995 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Festarikujan merkitys Suvilahden ja Teurastamon välisenä yhteytenä on tiedostettu. Rakentamisen ajoitukseen vaikuttaa muiden alueen suunnitelmien eteneminen ja niistä johtuvat aikataulusidonnaisuudet.

Festarikujan rakentamisen mahdollistava Kalasataman keskus 2 asemakaavan muutos on tullut voimaan 29.12.2017.

Kaupunkiympäristön toimiala on aktiivisesti ollut mukana Suvilahden tapahtuma-alueen kehittämisessä. Tämän hetkisen näkemyksen mukaan Festarikujan rakentaminen ei ole välttämätöntä Suvilahden tapahtuma-alueen kehittämisen näkökulmasta, sillä alueen kehittämisessä varmistetaan sen toimivuus ja houkuttelevuus itsenäisenä tapahtuma-alueena. Festarikujan rakentamisen tarpeellisuutta tarkastellaan Suvilahden ja Teurastamon pitemmän aikavälin kehittämisen yhteydessä. Festarikuja parantaa Suvilahden ja Teurastamon välistä jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä ja yhteistoimintamahdollisuuksia Suvilahden ja Teurastamon alueiden kesken.

Festarikujan rakentaminen vaatii muutoksia Sörnäisten rantatien ja Junatien liittymän kaistajärjestelyihin ja sen mahdollinen rakentaminen olisi siten tarkoituksenmukaisinta ajoittaa Sörnäisten liikennetunnelin rakentamisen yhteyteen tunnelin aiheuttaessa muutostarpeita samaan liittymään. Festarikujan rakentaminen vaatisi myös merkittäviä työnäköisiä liikennejärjestelyjä Junatien osalta, jotka olisi hyvä yhdistää Sörnäisten liikennetunnelin rakentamisen tilapäisiin liikennejärjestelyihin, jotta haitta käyttäjille jää mahdollisimman lyhytaikaiseksi. Festarikujan rakentamisen on arvioitu maksavan noin 10 miljoonaa euroa. Liittymän kaistajärjestelyistä ei ole laadittu kustannusarviota.

Helsingin kaupunkistrategiassa 2017–2021 on asetettu tavoite rakentaa 7 000 asuntoa vuodessa vuodesta 2019 lähtien. Talousarvion 10–vuotisessa investointiohjelmassa Kalasataman projektialueen katurakentamiseen kohdennetut määrärahat ovat tarpeen etenkin asunto-
tuotantotavoitteiden toteutumisen ja työpaikka-alueiden rakentamisen



24.04.2018

edellytysten varmistamiseksi. Kalasataman asunto- ja palvelurakentamisen vaatimat investoinnit lähivuosina ovat mittavat.

Sörnäistentunnelin asemakaava on tarkoitus tuoda kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsittelyyn kevään 2018 aikana. Sörnäistentunnelin hankesuunnitelman laatiminen aloitetaan tänä vuonna ja se valmistuu vuonna 2019. Sörnäistentunnelin hankesuunnitelman yhteydessä suunnitellaan myös Sörnäisten rantatien ja Junatien kaistajärjestelyt sekä rakentamisen vaatimat tilapäiset liikennejärjestelyt. Vuoden 2018 talousarviossa liikennetunnelin rakentaminen ajoittuu alustavasti 10-vuotisen investointiohjelmakauden loppupuolelle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Sauli Hakkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 39 494
sauli.hakkarainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Muttilainen Sami Aloite Kvsto 14022018 1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Sami Muttilainen ja 22 muuta valtuutettua ovat tehneet 14.2.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

Kalastaman alueen suunnitelmaan kuuluu Itäväylän alittava jalankulun ja kevyen liikenteen Festarikuja, joka yhdistää Suvilahden ja Teurastamon alueet. Yleisten töiden lautakunta hyväksyi katusuunnitelman (numero 29552/7) 28.5.2013. Projektia ei olla kuitenkaan aloitettu. Asia on ajankohtainen nyt, kun alueen rakentaminen on edennyt ja sekä Suvilahden että Teurastamon toiminta kasvanut. Festarikuja palvelisi festivaalivieraiden lisäksi jalankulkijoita ja pyöräilijöitä – ja siten alueiden toimijoita ja yrittäjiä – festivaalikauden ulkopuolella.

Alueella on suuri kulttuurikeskittymä ja siellä järjestetään vuosittain useita tapahtumia suurimpina Flow- ja Tuska-festivaalit. Festarikuja yh-



distäisi Teurastamon ja Suvilahden ja mahdollistaisi näin ollen joidenkin festivaalien laajentumisen puolelta toiselle, sekä paremmin myös alueen ympärivuotisen turvallisen käytön. Lisäksi Suvilahteen suunnitellaan myös uutta konserttisalia.

Kaupunkistrategiassa Suvilahden alueen kehittäminen ympärivuotiseksi tapahtuma-alueeksi on yksi keskeisiä hyvän tapahtumakaupungin prioriteetteja. Ilman Festarikujaa tämän tavoitteen saavuttaminen on vaikeaa.

Me allekirjoittaneet esitämme, että Suvilahden ja Teurastamon välille suunnitellun Festarikujan suunnittelua ja rakentamista kiirehditään.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 10.5.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sauli Hakkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 39 494
sauli.hakkarainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Muttilainen Sami Aloite Kvsto 14022018 1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 217

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran ym. valtuustoaloitteesta Sibeliuksen WC:stä

HEL 2017-010604 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Sibeliuksen puiston korjaus- ja kehittämistarpeet todetaan Kampinmalmin ja Töölön aluesuunnitelmassa vuosille 2017–2026. Sibeliuksen puisto tulee suunnitella ja järjestää uudelleen. Kunnostustarpeen kiireellisyyttä korostaa puiston asema suosittuna matkailukohteena. Aluesuunnitelmassa linjataan, että Sibeliuksen puistossa halutaan kehittää tapahtumakäyttöä, erityisesti pienimuotoista konserttitoimintaa.

Aluesuunnitelman yhteydessä puistoon laadittiin hankeohjelma, jossa alustava kustannusarvio on 530 000 euroa. Tällä hetkellä puiston peruskorjaus on ohjelmoitu investointiohjelmassa vuodelle 2019. Sille on taloussuunnitelmaehdotuksessa varattu alustavasti 500 000 euroa. Rahoituksesta ei vielä ole varmuutta. Kunnostuksessa on varauduttu myös pienimuotoiseen esiintymislavaan.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa ja Helsingin uuden yleiskaavan Kulttuuriympäristöt-teemakartassa Sibeliuksen puisto on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi kohteeksi. Puistoa tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Suunnittelun pohjaksi on laadittu Sibeliuksen ja Topeliuksen puistojen puistohistoriaselvitys.

Puistossa on yksi City-käymälä. Puiston tapahtumakäytön monipuolistaminen edellyttäisi toisenkin City-käymälän sijoittamisen puistoon. Kaupunkiympäristön toimiala edistää Sibeliuksen puiston uuden käymälän suunnittelua ja rakentamista. Käymälän tarkan sijaintipaikan etsintä on aloitettu. Vuoden 2018 aikana puistoon voidaan toteuttaa ainakin uuden käymälän edellyttämä kunnallistekniikka.

Asemakaavoituksen yhteydessä on ollut tavoitteena tutkia mahdollisuuksia sijoittaa puistoa tukevia palveluja, kuten kahvila, matkamuuksimyymälä ja käymälä, puistoa ympäröiviin rakennuksiin. Parhaillaan on vireillä Rajasaarentie 6:n asemakaavan muutos, jossa suojellun huvilarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä on tarkoitus



24.04.2018

mahdollistaa kahvilan tai ravintolan sijoittuminen rakennuksen maantasokerrokseen.

Tutkitaan mahdollisuutta saada alueelle kahvila esimerkiksi jompaan kumpaan alueella olevista vanhoista huviloista.

Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kohtaan kuusi lisäys: Tutkitaan mahdollisuutta saada alueelle kahvila esimerkiksi jompaan kumpaan alueella olevista vanhoista huviloista.

Kannattaja: Jape Lovén

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Sibeliuksen puiston korjaus- ja kehittämistarpeet todetaan Kampinmalmin ja Töölön aluesuunnitelmassa vuosille 2017–2026. Sibeliuksen puisto tulee suunnitella ja järjestää uudelleen. Kunnostustarpeen kiireellisyyttä korostaa puiston asema suosittuna matkailukohteena. Aluesuunnitelmassa linjataan, että Sibeliuksen puistossa halutaan kehittää tapahtumakäyttöä, erityisesti pienimuotoista konserttitoimintaa.

Aluesuunnitelman yhteydessä puistoon laadittiin hankeohjelma, jossa alustava kustannusarvio on 530 000 euroa. Tällä hetkellä puiston peruskorjaus on ohjelmoitu investointiohjelmassa vuodelle 2019. Sille on taloussuunnitelmaehdotuksessa varattu alustavasti 500 000 euroa. Ra-



hoituksesta ei vielä ole varmuutta. Kunnostuksessa on varauduttu myös pienimuotoiseen esiintymislavaan.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa ja Helsingin uuden yleiskaavan Kulttuuriympäristöt-teemakartassa Sibeliuksen puisto on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi kohteeksi. Puistoa tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Suunnittelun pohjaksi on laadittu Sibeliuksen ja Topeliuksen puistojen puistohistoriaselvitys.

Puistossa on yksi City-käymälä. Puiston tapahtumakäytön monipuolistaminen edellyttäisi toisenkin City-käymälän sijoittamisen puistoon. Kaupunkiympäristön toimiala edistää Sibeliuksen puiston uuden käymälän suunnittelua ja rakentamista. Käymälän tarkan sijaintipaikan etsintä on aloitettu. Vuoden 2018 aikana puistoon voidaan toteuttaa ainakin uuden käymälän edellyttämä kunnallistekniikka.

Asemakaavoituksen yhteydessä on ollut tavoitteena tutkia mahdollisuuksia sijoittaa puistoa tukevia palveluja, kuten kahvila, matkamuistomyymälä ja käymälä, puistoa ympäröiviin rakennuksiin. Parhailaan on vireillä Rajasaarentie 6:n asemakaavan muutos, jossa suojellun huvilarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä on tarkoitus mahdollistaa kahvilan tai ravintolan sijoittuminen rakennuksen maantasokerrokseen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaara ja 15 muuta valtuutettua ovat tehneet 27.9.2017 seuraavan valtuustoaloitteen:

Matkailu on Helsingille tärkeä elinkeino, mutta meillä on vähän vetovoimaisia kohteita vierailta. Yksi suosituimmista nähtävyyksistä on Sibeliuksen monumentti, jossa parhaimpina päivinä käy 10 bussilastillista matkailijoita. Sibeliuksen puiston hoitoon ja peruspalveluihin pitäisi siis kiinnittää huomiota. WC-palvelut ovat riittämättömät ja puiston yleisilme kuivine lammikoineen vaatisi pikaista kohennusta. Monumentin ympäristöä pitäisi muutenkin kehittää.

Kaupunginhallitus palautti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaupunkiympäristön toimiala kohdentaa uudelleen puhtaanapitoon ja saniteettitiloihin varattuja määrärahoja, jotta Sibeliuksen puiston matkailijapalveluja kyetään kohdentamaan huomattavasti nopeammalla aikataululla.

Lausuntopyyntö



24.04.2018

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 10.5.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 218

Länsisataman Jätkäsaaren tontin 20829/3 varausehtojen muuttaminen (Länsisatama, tontti 20829/3)

HEL 2018-003659 T 10 01 01 00

Atlantinkatu

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle, Svenska Handelshögskolanille (Hanken) ja Ålandsbanken Asuntorahastolle yhteisesti varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 varausehtoja rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta seuraavasti:

Asemakaavan muutoksen osoittamasta asuinrakennusoikeudesta varataan

- Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle noin 22 % toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukeamana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki)
- Svenska Handelshögskolanille noin 26 % toteutettavaksi valtion korkotukemana opiskelija-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja
- Ålandsbanken Asuntorahastolle noin 52 % toteutettavaksi vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Edellä esitetyn varausehtojen muutoksen voimaantulo edellyttää, että kaavatonttia 20829/3 koskeva ja vireillä oleva asemakaavan muutos tulee vastaisuudessa lainvoimaiseksi.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 28.11.2016 § 1081.

(A1120-343)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



- 1 Hakemus
2 Liitekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tontin varaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle, Svenska Handelshögskolanille ja Ålandsbanken Asuntorahastolle on yleisellä tontinvarauskieroksella yhteisesti varattu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukainen kaavatontti 20829/3 eri rahoitus- ja hallintamuodoin toteutettavien asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Suunnittelutyön edetessä on käynyt ilmi, ettei asemakaavan mukaista rakennusoikeutta saada kaavamääräyksiä noudattaen mahtumaan tontille (varausalueelle) tavanomaisin suunnitteluratkaisuin, joten varauksensaajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muutoksen seurauksena varausalueen kerrosala tulee kasvamaan. Uusi kerrosala kohdistuisi tontin torniosan rakennusalaan, jonne on kaavailtu sijoitettavan vapaarahoitteinen sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto. Säännelty asuntotuotanto tulisi sijoittumaan Hyväntoivonpuistoon rajautuvaan viereiseen lamellitaloon. Asemakaavamuutoksen reunaehdot on käyty läpi yhteistyössä varauksensaajan kanssa poikkihallinnollisessa Länsisataman alueryhmän kokouksessa.

Kerrosalan kasvattaminen johtaa samalla varausalueen rahoitus- ja hallintamuotojakauman tarkistamiseen. Kaupunkikuvalliset ja teknistaloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät syyt puoltavat tontin torniosan rakennusoikeuden kasvattamista ja samalla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon kaavailun asuinrakennusoikeuden määrän lisäämistä. Muutos edistää merkittävästi hankkeen toteutuksen edellytyksiä ja sitä voidaan pitää perusteltuna myös ottaen huo-



mioon kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet, sillä muutos lisää luovutettavan asuinrakennusoikeuden määrää ja edistää AM-ohjelman mukaisen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista ko. alueella.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevilla päätöksellään 28.11.2016 § 1081 varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 Brita Maria Renlunds Minne säätiölle, Svenska Handelshögskolanille (Hanken) sekä Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

Asuinrakennusoikeudesta noin 30 % varataan Brita Maria Renlunds Minne –säätiölle toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki), noin 30 % Hankenille toteutettavaksi valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona ja loput, noin 40 % Ålandsbanken Asuntorahastolle toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

Varauksensaajat ovat velvollisia tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista.

Yleistä tontinvarauskierrosta koskevan varauspäätöksen perustelumuistiossa tätä varausta perusteltiin mm. sillä, että kaikki kolme olivat uusia toimijoita.

Hakemus

Varauksensaajat esittävät 15.1.2018 päivätyssä yhteisessä hakemuksessaan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan muutosta ja pyytävät kaupungin puolta asemakaavan muutokselle, jolla tontin torniosan korkeutta ja asuinrakennusoikeuden määrää nostetaan. Muutoksen



seurauksena vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava rakennusoikeus tontilla kasvaa.

Perusteluiksi hakija esittää sen, ettei asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta saa kaavamääräyksiä noudattaen mahtumaan tontille tavanomaisin suunnitteluratkaisuin. Lisäksi rakennusoikeus keskittyy Maideiran aukioon rajoittuvaan torniosaan. Hakijat pitävät erittäin epätodennäköisenä sitä, että torniosan arkkitehtuurille asetetut vaatimukset voidaan toteuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hintavalvonnan määräysten mukaisesti, koska kyse on kaupunkikuvallisesti tärkeästä paikasta, jolloin suunnitteluratkaisujen on oltava varsin korkeatasoisia. Tämä tornimainen pistetalo esitetään asemakaavan muutoksessa erotettavan omalle tontilleen ja siihen tulisi vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Torniosan korottamista on perusteltu teknistaloudellisin ja kaupunkikuvallisista syistä. Lamellitalon, jonne on kaavailtu sijoitettavaksi varauspäätöksen edellyttämä säännelty asuntotuotanto, rakennusmassan korottaminen kerroksella puolestaan ei ole järkevää, koska asuntojen keskihinta nousisi tällöin merkittävästi palomääräysten tuomien lisäporras- huoneiden rakentamisen seurauksena. Lisäksi rakennuspaikka on pohjaolosuhteiltaan vaativa ja rakennuskustannukset tulevat olemaan suhteellisen korkeat. Edellä mainituista syistä Aran hintavalvonnan määräykset tulisivat varsin todennäköisesti estämään mainitun lamellitalon rakennusmassan korottamisen. Lisäksi kaupunkikuvallinen tavoite Hyväntoivonpuiston suuntaan on ollut kerroslukujen vaihtelevuus ja muurimaisen ilmeen välttäminen.

Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Varausaluetta (kaavatonttia 20829/3) koskee 9.12.2015 hyväksytty ja 22.1.2016 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 12331. Tontti 20182/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sen rakennusoikeus on 11 000 k-m², josta vähintään 500 k-m² on asemakaavan mukaan varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Kaavatonttia 20829/3 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin eikä siihen kohdistu sitovaa tonttijakoa. Tontin 20829/3 pinta-ala on noin 2 321 m².

Rahoitus- ja hallintamuotojakauman muuttamisen perustelut

Alkuperäinen varauspäätös rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta on suunnittelutyön edetessä osoittautunut sellaiseksi, jota ei ole ollut mahdollista sovittaa tontille järkevästi niin, että kaavan mukainen asuinrakennusoikeus tulisi kokonaisuudessaan tehokkaasti käytetyksi.



24.04.2018

Tarkoituksenmukaista on, että säännellylle ja sääntelemättömälle hankkeelle muodostetaan omat tonttinsa, jotta kokonaisuuksista tulisi juridis-hallinnollisesti selkeitä. Tämä ilmaistiin jo alkuperäisessä varauspäätöksessä, jossa varauksensaajat veloitettiin tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa.

Varauksensaajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta heille varatulle tontille 7.12.2017 päivätyllä hakemuksella. Hakemus koskee muun muassa kaavatontin torniosan kerrosluvun kasvattamista kahdella kerroksella nykyiseen kaavaan verrattuna. Alueryhmä on käsitellyt asemakaavan muutoksen reunaehtoja yhdessä hankkeen kanssa 27.9.2017 pidetyssä alueryhmän kokouksessa ja puoltanut niitä; muun muassa kaupunkikuvallisesti korkeampaa torniaihetta pidettiin kannatettavana. Tuolloin on myös yhteisesti todettu edellä mainitut toteutettavuuteen liittyvät ongelmat.

Rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta on lisäksi keskusteltu yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektin kanssa. Aluerakentamisprojekti pitää tontin rahoitus- ja hallintamuotojakauman muutosta hyväksyttävänä ottaen huomioon Jätkäsaaren alueen tontinvaraukskannan rahoitus- ja hallintamuotojakau- man, jolla pyritään toteuttamaan voimassa olevan AM-ohjelman mu- kaista rahoitus- ja hallintamuotojakamaa. Erikseen voidaan vielä tode- ta, että kerrosalan kasvattaminen lisää luovutettavan asuinrakennusoi- keuden määrää, joten muutos edesauttaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Koska asemakaavan muutoksen sisältö on perusteena rahoitus- ja hal- lintamuotojakauman muutokselle, sidotaan tämä varauksen muutoksen voimaan tulo asemakaavan muutoksen lainvoimaistumiseen. Kaupun- kiympäristön Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on ilmoitta- nut asemakaavoituspalvelulle puoltavansa tonttia koskevaa asemakaa- van muutosta.

Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että varauspäätöksen muu- toksella voidaan merkittävästi edistää tontille kaavaillun hankkeen to- teutumisen edellytyksiä. Muutosta voidaan pitää kannatettavana myös kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta. Varauspäätöksen muutosesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön eri palve- lujen ja kaupunginkanslian kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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



24.04.2018

Asia/18

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Liitekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tontin varaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Outi Sääntti
MAKA/Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit/Kristian Berlin



§ 219

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (120 §) tekemän päätöksen täytäntöönpano

HEL 2018-003793 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että sen 26.9.2017 tekemä päätös § 120, Asuntotontin 20070/1 myyminen Asunto Oy Helsingin Kommodorille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten, saadaan panna täytäntöön valituksesta huolimatta, ellei lautakunta myöhemmin erikseen toisin päättä.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Asunto Oy Helsingin Kommodori
Helsingin kaupungin asuntotuo-
tanto

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.9.2017 (120 §) myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 Asunto Oy Helsingin Kommodorille. Tontin myynti perustui kaupunginhallituksen varauspäätöksen 2.5.2016 (426 §) ehtoihin sekä kaupunginhallituksen tontin myyntiperusteita koskevan päätöksen 22.5.2017 (573 §) ehtoihin.

Tontin myynti on kuitenkin viivästynyt Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyn kunnallisvalituksen johdosta. Kaupunki on vaatinut valituksen hylkäämistä perusteettomana ja antanut asiaa koskevan lausuntonsa Hel-



24.04.2018

singin hallinto-oikeudelle. Helsingin hallinto-oikeus ei ole tehnyt täytäntöönpanon kieltävää päätöstä asiassa.

Tontin 20070/1 sekä saman korttelin tontin 20070/2 urakoitsijana toimiva Rakennusliike Reponen Oy, Asunto Oy Helsingin Kommodori ja Helsingin kaupungin asuntotuotanto ovat lähettäneet kaupunkiympäristön toimialalle osoitetun 6.4.2018 päivätyn hakemuksen, jossa esitetään perustelut tontin 20070/1 kiinteistökaupan kiireiselle täytäntöönpanolle. Hakemuksen perustelujen sekä kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön suorittaman arvioinnin perusteella voidaan todeta, että tontin 20070/1 kiinteistökaupan lykkääntymisestä aiheutuva haitta olisi sekä kaupungin että korttelin 20070 tonttien 1 ja 2 varauksensaajien kannalta niin merkittävä, että on olemassa erittäin painavat perusteet kiinteistökaupan täytäntöönpanolle tehdystä valituksesta ja/tai vastaisuudessa mahdollisesti tehtävistä valituksista huolimatta.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (426 §) varata Länsisataman Jätksaaren asuinkerrostalotontin 20070/1 Asunto Oy Helsingin Kommodorille kehittyvä kerrostalo -projektin puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista tarkoittavan hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 tekemä päätös § 120 tontin myymisestä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.9.2017 (120 §) myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-20-70-1) Asunto Oy Helsingin Kommodorille (Y-tunnus 2747328-9) asuntotarkoituksiin 6 053 600,00 euron kauppahinnalla ja päätösesityksen liitteenä nro 1 olleen kauppakirjaluonnoksen sekä päätösesityksen mukaisilla ehdoilla.

Tontin myynti perustui edellä mainitun varauspäätöksen ehtoihin sekä kaupunginhallituksen 22.5.2017 (573 §) tontin myyntiperusteita koskevan päätöksen ehtoihin.

Tontin myyntipäätöksestä tehty oikaisuvaatimus

Apollo-Rakenne Oy on 17.10.2017 tehnyt oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan tontin 20070/1 myyntiä koskevasta päätöksestä 26.9.2017 (120 §).



Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus oikaisuvaatimukseen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.12.2017 (280 §) hylätä Apollo-Rakenne Oy:n tekemän edellä mainitun oikaisuvaatimuksen.

Hallinto-oikeudelle tehty valitus

Apollo-Rakenne Oy on 20.12.2017 tehnyt Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunkiympäristölautakunnan oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskevasta päätöksestä. Valittaja on vaatinut, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaisi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen myydä tontti 20070/1 Asunto Oy Helsingin Kommodorille.

Kaupungin hallinto-oikeudelle antama lausunto

Helsingin kaupunki on 15.2.2018 antanut hallinto-oikeudelle lausuntonsa asiasta. Kaupunki on vaatinut valituksen hylkäämistä perusteettomana. Kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Päätös ei ole myöskään syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutenkaan ole virheellinen.

Perustelut kiinteistökaupan kiireiselle täytäntöönpanolle

Kaupunkiympäristölautakunnan tontin 20070/1 myyntiä koskeva päätös 26.9.2017 (120 §) on tehdyn valituksen johdosta tällä hetkellä vailla lainvoimaa. Valituksen arvioitu käsittelyaika hallinto-oikeudessa on noin vuoden ja koko hallinto-oikeusmenettelyssä yhteensä noin 24 kuukautta.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomaisen kieltää täytäntöönpanon. Helsingin hallinto-oikeus ei ole tehnyt täytäntöönpanon kieltävää päätöstä asiassa. Kiinteistökaupan toteuttaminen sinänsä tekee valituksen hyödyttömäksi, koska yksityisoikeudellista oikeustoimea ei voida purkaa, vaikka hallinto-oikeus myöhemmin päättäisikin kumota tontin myyntiä koskevan päätöksen. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että vaikka päätöksen täytäntöönpano tekisikin valituksen hyödyttömäksi, niin päätös voidaan panna täytäntöön, mikäli erittäin painavat syyt tätä vaativat ja täytäntöönpanon edut katsotaan haittoja suuremmiksi.

Tonttien 20070/1 ja 2 urakoitsijana toimiva Rakennusliike Reponen Oy, Asunto Oy Helsingin Kommodori ja Helsingin kaupungin asuntotuotan-



to ovat lähettäneet Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle osoitetun 6.4.2018 päivätyn hakemuksen. Hakemuksen perustelujen mukaan tontin 20070/1 kiinteistökaupan lykkääntyminen hallinto-oikeuskäsittelyn viemäksi ajaksi aiheuttaisi merkittävää haittaa niin kyseisen tontin kuin samaan kortteliin kuuluvan tontin 20070/2 rakentamiselle ja/tai käyttöönnotolle. Tontin 20070/2 rakentaminen on jo käynnissä ja sille toteutetaan Helsingin kaupungin asuntotuotannon rakennuttamana valtion korkotukemia vuokra-asuntoja yhteensä 61 kpl.

Hakemuksen perustelujen mukaan korttelia koskeva kaavaratkaisu on sellainen, että tonttia 20070/2 palveleva pelastustie ja nostopaikat voidaan järjestää ainoastaan tontin 20070/1 kautta. Näin ollen tontin 20070/1 rakentamisen aloittamisen viivästyminen merkitsisi sitä, että tonttia 20070/2 palvelevat nostopaikat ja pelastustiet eivät olisi käytettävissä hankkeen valmistuessa, jolloin hankkeelle ei saataisi rakennusvalvonnalta käyttöönottolupaa. Tältä osin viitataan hakemuksen liitteenä olleeseen Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen antamaan lausuntoon, jonka mukaan pelastusviranomaisen ei voi puoltaa tontille 20070/2 rakennettavan rakennuksen käyttöönottoa, mikäli sitä palvelevat pelastustiet ja nostopaikat eivät ole täysin käytettävissä. Helsingin kaupungin asuntotuotannon mukaan tontille 20070/2 rakennettava rakennus tulee ottaa välittömästi käyttöön sen valmistuttua, sillä käyttöönoton viivästyminen merkitsisi sitä, että sinne jouduttaisiin järjestämään normaalia asumista vastaavat käyttöolosuhteet sekä erillinen vartiointi, mistä aiheutuisi merkittäviä kustannuksia.

Hakemuksen perustelujen mukaan tontin 20070/1 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään elokuussa 2018, jotta tontti 20070/2 voidaan ottaa käyttöön suunnitellussa aikataulussa. Myös merkittävät turvallisuuteen ja asumisviihtyvyyteen sekä teknistaloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät seikat puoltavat tontin 20070/1 kiinteistökaupan kiireellistä täytäntöönpanoa.

Yhteenveto

Jätkäsaaren korttelin 20070 tontteja 1 ja 2 koskeva asemakaavaratkaisu edellyttää käytännössä, että tontit rakennetaan suurin piirtein samanaikaisesti, sillä niillä on merkittäviä yhteisjärjestelyjä yhteisen piha-alueen, pelastusteiden ja sähkömuuntamon ym. seikkojen osalta. Tontin 20070/1 rakentamisen aloittamisen viivästyminen aiheuttaisi sen, ettei rakenteilla olevaa tonttia 20070/2 voitaisi ottaa käyttöön suunnitellussa aikataulussa. Lisäksi viivästyisestä aiheutuvat taloudelliset menetykset ja turvallisuuteen liittyvät näkökohdat puoltavat tontin 20070/1 kiinteistökaupan kiireistä täytäntöönpanoa.



24.04.2018

Kaupungin kokonaisedun kannalta on varsin tärkeää, että korttelin 20070 tonteille 1 ja 2 rakennettavat yhteensä yli 150 vuokra-asuntoa voidaan toteuttaa kokonaisuutena arvioiden teknistaloudellisesti järkevällä tavalla niin, ettei hankkeiden toteutuminen viivästy eikä niiden rakentamisesta aiheudu vaaraa asukkaiden turvallisuudelle tai merkittävää haittaa asumiselle. Tontin 20070/1 myynnin lykkääntymisestä aiheutuva haitta olisi sekä kaupungin että korttelin 20070 tonttien 1 ja 2 rakennuttajien kannalta niin merkittävä, että on olemassa erittäin painavat perusteet päätöksen täytäntöönpanolle tehdystä valituksesta ja/tai vastaisuudessa mahdollisesti tehtävistä valituksista huolimatta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

1 Hakemus, 6.4.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Asunto Oy Helsingin Kommodori
Helsingin kaupungin asuntotuotanto

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Tiedoksi

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



§ 220

Hankintaoikaisuvaatimus rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden teknisen johtajan 7.3.2018 § 33 tekemästä maalaus- ja tasoitetöiden puitejärjestelyä 1.4.2018 - 31.3.2020 koskevasta päätöksestä

HEL 2018-002210 T 02 08 03 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Maalaamo M ja K Naakka Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden teknisen johtajan päätöksestä 07.03.2018 § 33. Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella teknisen johtajan päätöstä tulisi muuttaa.

Tekninen johtaja päätti hylätä Maalaamo M ja K Naakka Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena. Maalaamo M ja K Naakka Oy:n tarjous tuli hylätä tarjouspyynnön vastaisena, koska tarjoajan referenssit eivät täydy tarjouspyynnössä asetettuja vähimmäisvaatimuksia. Tarjouspyynnön mukaan referenssiksi hyväksytään työ, joka sisältää rakennusten sisämaalaustöitä ja/tai julkisivumaalaustöitä. Maalaamo M ja K Naakka Oy:n tarjouksessaan esittämässä yhdessä referenssissä ei ole mainittu urakan sisällön kuvauksessa referenssin sisältävän sisämaalaustöitä ja/tai julkisivumaalaustöitä.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240
paivi.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Maalaamo M ja K Naakka Oy, oikaisuvaatimus 9.3.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §:n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisun käsittelee lautakunta.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 132 §:ssä säädetään hankintaoikaisun tekemisestä. Sen mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin.

Hankintalain 133 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta.

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Pöytäkirjanote rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuuden teknisen päällikön päätöksestä 7.3.2018 § 33 on lähetetty Maalaamo M ja K Naakka Oy:lle sähköpostitse 7.3.2018.

Maalaamo M ja K Naakka Oy:n hankintaoikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 9.3.2018, joten hankintaoikaisuvaatimus on tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

Hankintapäätös

Tekninen johtaja päätti hylätä Maalaamo M ja K Naakka Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisina.

Tarjosten avaamisen jälkeen tarkastettiin ehdokkaiden soveltuvuus sekä tarkastettiin, täyttävätkö ehdokkaat asetetut vähimmäisvaatimukset. Referenssien vähimmäisvaatimuksena vaadittiin, että tarjoajalla tulee olla vähintään kolme (3) referenssiä viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta ja referenssien vähimmäisvaatimuksena pidettiin työtä, joka sisäl-



24.04.2018

tää rakennusten sisämaalaustöitä ja/tai julkisivumaalaustöitä. Tarjoaja on voinut käyttää ilmoittamassaan referenssikohteessa aliurakoitsijoita, mutta tarjoajan oman työn osuuden on tullut olla vähintään 65 % koko työstä. Urakan tai aliurakan arvon on tullut olla vähintään 20 000 euroa (alv 0 %). Urakan arvo voi sisältää vain maalaustyön osuuden.

Maalaamo M ja K Naakka Oy:n tarjous hylättiin tarjouspyynnön vastaisena. Tarjoajan referenssit eivät täytä vähimmäisvaatimusta. Tarjouspyynnön mukaisesti referenssiksi hyväksytään työ, joka sisältää rakennusten sisämaalaustöitä ja/tai julkisivumaalaustöitä. Maalaamo M ja K Naakka Oy:n tarjouksessaan esittämässä yhdessä referenssissä ei ole mainittu urakan sisällön kuvauksessa referenssin sisältävän sisämaalaustöitä ja/tai julkisivumaalaustöitä.

Hankintaoikaisuvaatimus

Maalaamo M ja K Naakka Oy vaatii hankintaoikaisuvaatimuksessa tarjouksensa uudelleen arviointia ja jo tehdyn päätöksen hylkäämistä. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että rakennuksen julkisivu koostuu monesta eri osasta eli vesikatteesta, räystäistä seinistä, parvekkeista ovista, ikkunoista, vesipelleistä, vesikouruista syöksytorvista ja sokkelista (umpisokkeli tai pilarit) jne. Koska tarjouspyynnössä ei käynyt julki mitä rakennuksen ja julkisivun maalattavaa osaa tarjouspyynnössä hyväksyttäväksi referenssiksi luetaan, pitäisi jokaisen julkisivun osan maalaus hyväksyä täyttämään ”julkisivumaalaustyö vaatimuksen. Jos tarjouspyynnössä olisi määritelty tarkemmin se, että mitä julkisivun osaa tarjouspyynnön lähettäjä tarkoittaa, olisimme toki valinnut sellaisen referenssin, mutta koska tarkempaa määrittelyä ei ollut niin valitsimme nämä ”julkisivumaalaustyöt”. Edellisen perusteella vaadimme tarjouksemme uudelleen arviointia ja jo tehdyn päätöksen hylkäämistä. Liitteeksi laitamme rakennusvalvonnan julkisivukuvan, jonka kaikkia osia voidaan maalata tarvittaessa.

Asianosaisen kuuleminen

Hallintolain 34.1 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Asianosaisille on lähetetty 12.4.2018 kuulemispyyntö, jossa asetettu määräaika päättyi 17.4.2018 klo 12. Asianosaiset eivät ole lausuneet asiasta.

Tarjoajan soveltuvuutta koskevat vaatimukset

Tarjouspyynnön 2.5 kohdan TEKNINEN JA AMMATILLINEN PÄTEVYYS mukaan tarjoajalla on oltava riittävästi kokemusta hankinnan kohteena olevien palvelujen toimittamisesta. Kokemuksen osoittami-



seksi tarjoajalla tulee olla vähintään kolme (3) vastaavaa referenssiä viimeisen kolmen (3) vuoden ajalta. Tarjouspyynnön mukaan vastaavana referenssinä pidetään maalaustyötä, joka sisältää rakennusten sisämaalaustöitä ja/tai julkisivumaalaustöitä.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä on nimennyt referensseiksi Auroran sairaalan rakennus 14:n julkisivun maalausten, Siltamäen palvelukodin vesikattojen maalausten ja Laakson sairaalan rakennus 2:n julkisivun maalausten.

Referenssiksi nimettyä Siltamäen palvelukeskuksen vesikattojen maalausta ei ole hyväksytty referenssiksi, koska se ei ole maalaustyö, joka sisältää rakennusten sisämaalaustöitä ja/tai julkisivumaalaustöitä, kuten tarjouspyynnössä oli edellytetty.

Talo 2000 Hankenimikkeistö määrittelee julkisivun ja vesikaton seuraavasti:

1.2.4 Julkisivut

Julkisivuja ovat rakennuksen tiloja ulkoilmasta tai katetusta, lämmittämättömästä tilasta erottavat rakenteet kuten ulkoseinät julkisivuverhouksineen, ikkunat, ikkunaseinät ja ulko-ovet.

1.2.6 Vesikatot

Vesikattoja ovat yläpohjan kantavan rakenteen päälle tulevat vesikattorakenteet sekä erillisenä työvaiheena tehtävät räystäät, vesikatteet, vesikattovarusteet, lasikattorakenteet ja kattoikkunat. Itsekantavat yläpohjarakenteet ovat yläpohjia.

Talo 2000 Hankenimistöön määritelmien mukaisesti vesikaton maalaus ei ole julkisivun maalausta. Näin ollen vesikaton maalausta koskevaa referenssiä ei voida ottaa hyväksyä referenssiksi.

Talo 2000 -nimikkeistö on kansallinen, rakennusalan yhteistyönä syntynyt tiedonvaihdon perusta rakennushankkeen osapuolille. Talo 2000 -nimikkeistöä käytetään suunnitteluohjeiden, laatuvaatimusten ja kustannus- ja menekkitiedostojen sekä määrälaskennan ja sopimusasiakirjojen vakiointiin ja yhdenmukaistamiseen sekä kustannusten seurantaan. Nimikkeistöllä on rakennusalalla vakiintunut asema.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei näin ollen täytä soveltavuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia, joten se on pitänyt sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjouspyyntö ei ole myöskään ollut epäselvä referenssien sisältövaatimuksen osalta. Tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun peri-



24.04.2018

aate edellyttää, että tarjouksia arvioidaan lähtökohtaisesti sellaisina kuin ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiseksi asetettuun määräaikaan mennessä. Tarjoaja kantaa vastuun tarjouksensa sisällöstä.

Johtopäätökset

Edellä mainituilla perusteilla rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokoonaisuuden teknisen johtajan päätöstä ei ole perusteltua muuttaa hankintaoikaisuvaatimuksessa vaaditulla tavalla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240
paivi.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Maalaamo M ja K Naakka Oy, oikaisuvaatimus 9.3.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Otteet

Ote
Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokoonaisuus
Tekninen johtaja 07.03.2018 § 33



§ 221

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 12.4.–18.4.2018 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 12.4.–18.4.2018 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, maaomaisuus, tiimipäällikkö maaomaisuuden hallinta

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)



24.04.2018

Asia/21

Rakennetun omaisuuden hallinta, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tilapalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, ylläpitopäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittaushuoneistopalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 13.4.2018

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 222

Punakivenpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5862/1, Vuosaari

HEL 2018-002163 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Punakivenpuiston puistosuunnitelman nro VIO 5862/1.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttamisen palvelupäällikön tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat enintään puisto-suunnitelmien kustannusarvioiden yhteissummaan 735 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 10 kokouksen asiana nro 19.

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Kaija Laine. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Silja Hyvärinen: Lisäksi lautakunta päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttamisen palvelupäällikön tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat enintään puisto-suunnitelmien kustannusarvioiden yhteissummaan 735 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5862/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5862/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitel-



man hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistys

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Punakivenpuiston puistosuunnitelman nro VIO 5862/1.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnitteluala sijaitsee Vuosaaren (54.) kaupunginosassa, osa-alueella Keski-Vuosaari. Punakivenpuisto sijoittuu asemakaavan 11672 (7.5.2008) alueelle. Alue on kaavassa merkinnällä VP ja VU (kentän alue). Puistossa on ohjeellisena merkitty Lohikäärmeenpolku, Vuosaaren puistopolku sekä osa Rajapaadenraittia, joka jatkuu korttelialueen sisälle. Puistossa sijaitsee leikkipuisto Lohikäärmepuisto, joka ei sisälly tähän puistosuunnitelmaan. Suunnittelualan pinta-ala on 2,1 hehtaaria.

Punakivenpuisto ja sen pohjoispuolella sijaitseva Lokkisaarenpuisto muodostavat yhtenäisen puistoyhteyden, ja ne ovat osa Vuosaaren keskuspuiston arvoympäristöä. Suunnitteluala on vuoden 2002 yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Se on yleisilmeeltään hyvin säilynyt, 1960-luvulle tyypillinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Puistoissa on avointa tilaa, luonnonmetsikköä sekä istutettua puustoa. Puistossa on kenttäalue, jossa tällä hetkellä sijaitsee koulun väistötiloja.

Tavoitteena on kehittää aluetta sen arvoja kunnioittaen sekä parantaa kulkuyhteyksiä.

Suunnitelman sisältö

Punakivenpuistossa parannetaan reittiyhteyksiä. Kenttäaluetta muotoillaan ovaalin muotoiseksi. Skeittipaikka ja koripallopelialue siirretään pois arvoalueen avoimena kehitettävältä akselilta. Kentän laidalle on



esitetty aidattu miniareena. Puiston lehtomaiseen osaan rakennetaan esteetön pitkospuureitti.

Penkit uusitaan, ja niitä lisätään raittien varrelle. Puistoon tulee syväkeräysastia ja lisäksi pienempiä roska-astioita.

Puistoraitit valaistaan pylväsvalaisimilla. Kenttä valaistaan valonheittimillä.

Punakivenpuistossa kulkeva oja säilyy avo-osuuksiltaan nykyisellään.

Puistoreitit täyttävät esteettömyyden perustason vaatimukset. Pitkospuut rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaan.

Vuorovaikutus

Asukkaille järjestettiin puistokävely 16.5.2017 (muistio laadittu).

Puistosuunnitelmaluonnos on ollut esillä Helsingin kaupungin internet-sivuilla, info- ja näyttelytila Laiturissa ja Vuotalossa 5.12.–18.12.2017 välisen ajan.

Vuorovaikutusmuistio ei ole liitteenä, koska esilläolon aikana suunnitelmaluonnoksesta ei tullut kommentteja.

Kustannukset ja aikataulu

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,1 hehtaaria.

Puistosuunnitelman rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 735 000 euroa eli noin 35 euroa/m² (alv. 0 %).

Punakivenpuisto on hoitoluokkaa A2 käyttöviheralue ja C1 lähimetsä.

Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 16 000 euroa eli noin 0,76 euroa/m² (alv. 0 %).

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristön toimialan investointiohjelmassa vuodesta 2018 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 07 01 Lähiörahastosta rahoitettavat hankkeet.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



24.04.2018

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5862/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5862/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistys

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Tiedoksi

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Hatu/Hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Stenfors Piia



§ 223

Lokkisaarenpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5863/1-2, Vuosaari

HEL 2018-002167 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Lokkisaarenpuiston puistosuunnitelman nrot VIO 5863/1 ja VIO 5863/2.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttamisen palvelupäällikön tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat enintään puisto-suunnitelmien kustannusarvioiden yhteissummaan 2 690 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 11 kokouksen asiana nro 20.

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Kaija Laine. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Silja Hyvärinen: Lisäksi lautakunta päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttamisen palvelupäällikön tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat enintään puisto-suunnitelmien kustannusarvioiden yhteissummaan 2 690 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5863/1-2
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5863/1
- 3 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5863/2
- 4 Vuorovaikutusmuistio Lokkisaarenpuisto

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistys

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Lokkisaarenpuiston puistosuunnitelman nrot VIO 5863/1 ja VIO 5863/2.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Vuosaaren (54.) kaupunginosassa, osa-alueella Keski-Vuosaari. Lokkisaarenpuisto sijoittuu asemakaavan 12279 (1.2.2017) alueelle merkinnällä VP. Lokkisaarenpuistoon on kaavassa ohjeellisena merkitty varaukset alueen osalle, jossa puuston maisemallinen arvo on säilytettävä, koira-aitauksille ja kesäteatteritoiminnalle. Puistoon ohjeellisena merkityt, jalankululle ja pyöräilylle varatut reitit ovat Vuosaaren puistopolku, Punakivenpolku, Selkälokinpolku sekä lisäksi muita, nimeämättömiä reittejä. Puistoon on osoitettu paikka hulevesiuomalle sekä paikat, joista kadun vedet ohjataan uomaan. Lisäksi puiston poikki menee viemäri- ja kaapelilinjavaraus. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,1 hehtaaria.

Puistosuunnitelma on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Koira-aitausten ohjeellisesta sijoittelusta on poikettu ja osa asemakaavan merkityistä pienemmistä reiteistä säilytetään nykyisinä polkuina. Koira-aitaukset haluttiin säilyttää kaavasta poiketen suunnilleen nykyisen kokoisina, eikä pienentää niitä merkittävästi. Nyt esitettävällä sijoittelulla koirapalvelulinjauksen minimietäisyydet lähimpiin asuintaloihin täyttyvät.

Lokkisaarenpuisto ja sen eteläpuolella sijaitseva Punakivenpuisto muodostavat yhtenäisen puistoyhteyden, ja ne ovat osa Vuosaaren keskuspuiston arvoympäristöä. Suunnittelualue on vuoden 2002 yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Se on yleisilmeeltään hyvin



säilynyt, 1960-luvulle tyypillinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Kaa-voituksen ja uuden asuinrakentamisen myötä laaja puistoalue kapenee. Puistoissa on nykyään avointa nurmipintaa, niittymäisiä alueita, luonnonmetsikköä sekä istutettua puustoa ja pensaita. Puistoon on tehty 1970-luvulta lähtien eri aikoina istutuksia. Puistossa sijaitsevat nykyiset, huonokuntoiset koira-aitaukset.

Tavoitteena on mahdollistaa tonttien rakentaminen. Reittejä, kunnallistekniikkaa sekä oja siirretään pois tonttialueilta, jotta rivitaloalueen rakentaminen voidaan aloittaa. Tämä aiheuttaa puistoalueella suuria muutoksia. Samalla arvoalueen osittain umpeenkasvaneita pitkiä näkymälinjoja avataan.

Suunnitelman sisältö

Lokkisaarenpuiston laidalle pohjoiseen ja itään tulee uuden asemakaavan mukaista täydennysrakentamista. Uudesta rakentamisesta sekä reitti- ja viemäriinjojen muutoksista johtuen myös nykyisten koira-aitausten sijainti muuttuu.

Penkit uusitaan, ja niitä lisätään reittien varsille. Koira-aitausten lähelle esitetään kuntoilupaiikkaa. Syväkeräysastioita ja pienempiä roska-astioita lisätään. Lokkisaarenpuiston pohjoisosan metsäisen mäen nykyinen puusto säilyy, lukuun ottamatta aivan kaakkoisreunaa, missä raitti siirretään metsikköön, pois tulevan rakentamisen alta. Puistoraitit ja koira-aitaukset valaistaan pylväsvalaisimilla.

Puiston hulevedet ohjataan jatkossakin nykyiseen avo-ojaan, joka siirretään pois tulevalta tonttialueelta. Uomaa ympäröivä, uusi nurmipintainen alue toimii tulva-altaana. Uoma ja tulva-allas on suunniteltu vähäleisiksi ja loivareunaiseksi. Näin allas sopeutuu parhaiten arvoympäristöön ja 60-luvun henkeen. Kuivana aikana alue toimii puiston oleskelunurmikkona. Puistoreitit täyttävät esteettömyyden perustason vaatimukset.

Vuorovaikutus

Asukkaille järjestettiin puistokävely 16.5.2017 (muistio laadittu).

Puistosuunnitelmaluonnos on ollut esillä Helsingin kaupungin internet-sivuilla, info- ja näyttelytila Laiturissa ja Vuotalossa 5.12.–18.12.2017 välisen ajan.

Esilläolon aikana tulleet kommentit vastauksineen on esitetty vuorovaikutusraportissa (liite 4.).

Kustannukset ja aikataulu



24.04.2018

Puiston pinta-ala on 7,1 hehtaaria.

Puistosuunnitelman rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 2 690 000 euroa eli noin 38 euroa/m² (alv. 0 %).

Lokkisaarenpuisto on hoitoluokkaa A2 käyttöviheralue, B2 maisemaniitty ja C1 lähimetsä.

Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 58 000 euroa eli 0,8 euroa/m² (alv. 0 %).

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristön toimialan investiohjelmassa vuodesta 2018 alkaen. Rakentaminen toteutetaan vaiheittain useamman vuoden aikana.

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5863/1-2
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5863/1
- 3 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5863/2
- 4 Vuorovaikutusmuistio Lokkisaarenpuisto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Kaupunginosayhdistys

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen
Esitysteksti

Tiedoksi



Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Hatu/hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Stenfors Piia



§ 224

Leikkipuisto Lohikäärmepuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5861/1, Vuosaari

HEL 2018-002158 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Leikkipuisto Lohikäärme-
puiston puistosuunnitelman nro VIO 5861/1.

Lisäksi lautakunta päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palve-
lukokonaisuuden rakennuttamisen palvelupäällikön tekemään hank-
keen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat urakkahankinnat
enintään puisto-suunnitelmien kustannusarvioiden yhteissummaan
1 100 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro
12 kokouksen asiana nro 21.

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Kaija Laine. Asiantuntija
poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Silja Hyvärinen: Lisäksi lautakunta päättää oikeuttaa rakennukset ja
yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttamisen palvelupäällikön
tekemään hankkeen kaupunkiympäristön toimialan vastuulle kuuluvat
urakkahankinnat enintään puisto-suunnitelmien kustannusarvioiden yh-
teissummaan 1 100 000 euroa (alv. 0 %) asti.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän
muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5861/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro VIO 5861/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitel-



man hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistys

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Leikkipuisto Lohikäärmepuiston puistosuunnitelman nro VIO 5861/1.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Punakivenpuistossa, Vuosaaren (54.) kaupunginosassa, osa-alueella Keski-Vuosaari. Leikkipuisto sijoittuu voimassa olevien asemakaavojen 11672 (7.5.2008) sekä 12119 (12.3.2013) alueille. Se on merkitty kaavoihin VP-merkinnällä. Leikkipuiston alueella on ohjeellinen leikkipuistorakennuksen sijoituspaikka. Uusi leikkipuistorakennus on rakenteilla. Leikkipuisto Lohikäärmepuisto on osa Vuosaaren keskuspuiston arvoympäristöä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 9 700 m².

Leikkipuiston kunnostetaan. Vanhan puiston muotokieltä ja runsasta kasvillisuutta säilytetään. Kuluneet pinnat, kalusteet ja varusteet uusitaan ja turvallisuuspuutteet korjataan.

Suunnitelman sisältö

Puiston nykyiset teemat, lohikäärme ja maatila-aihe säilytetään. Maatilan nykyiset rakennukset kunnostetaan. Maastonmuotoilulla ja pinnoitteilla puistoon tehdään uusi lohikäärmeahamo.

Osa leikkivälineistä säilytetään ja kunnostetaan, osa siirretään uuteen paikkaan ja osa uusitaan kokonaan. Lisäksi puistoon tulee kokonaan uusia toimintoja, kuten esim. pienten kiipeily/liuku, karuselli, trampoliinit, kiipeilyverkko ja leikkiseinämä.

Allas kunnostetaan ja sen yhteyteen rakennetaan suihku. Altaan mosaikkireunus säilyy nykyisellään.



Puiston pinnoitteet uusitaan. Turva-alustana käytetään sekä turvahaketta että valettavaa turva-alustaa. Pinnoitetut alueet ovat pääosin nykyisillä sijoillaan.

Puiston koillisosaan tulee pienille lapsille aidattu, porteilla suljettava alue välineineen.

Leikkipuiston maanpinnan tasausta muutetaan uudelleen muotoiltavan rinteiden kohdalta ja ”lohikäärmekummun” maastonmuotoilun osalta. Kuvatusratkaisut pysyvät ennallaan. Kaikkia välineitä turva-alueineen pääsee huoltamaan. Leikkipuisto valaistaan pylväsväläisimillä. Valaisimista osa on taittuvia, muiden viereen pääsee huoltoajoneuvolla.

Puisto täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset. Osa välineistä soveltuu myös esteettömään käyttöön.

Vuorovaikutus

Puistosuunnitelma on laadittu yhteistyössä leikkipuiston henkilökunnan, leikkipuistorakennusta suunnittelevan työryhmän sekä käyttäjien kanssa. Kokouksia ja tapaamisia järjestettiin seuraavasti:

- leikkipuiston henkilökunnan kanssa 3.2.2017
- leikkipuistorakennuksen suunnittelijan kanssa 29.3.2017
- leikkipuiston osallistava työpaja henkilökunnan ja käyttäjien kanssa 7.3.2017 (kooste laadittu)

Lisäksi asukkaille järjestettiin puistokävely 16.5.2017 (muistio laadittu).

Puistosuunnitelmaluonnos oli ollut esillä Helsingin kaupungin internetsivuilla, info- ja näyttelytila Laiturissa ja Vuotalossa 5.12.–18.12.2017 välisen ajan.

Työpajassa ja puistokävelyllä saatiin kommentteja koskien nykyisten leikkipuiston lohikäärme- ja maatilateemojen säilyttämistä, leikkivälineitä, puistotoimintoja, pinnoitteita ja kasvillisuutta. Nämä toiveet on otettu huomioon suunnitelmassa. Osa toiveista koskivat asioita, joihin ei puiston suunnittelulla pystytä vaikuttamaan. Em. toiveet on välitetty eteenpäin.

Vuorovaikutusmuistio ei ole liitteenä, koska esilläolon aikana leikkipuiston suunnitelmaluonnoksesta ei tullut kommentteja.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston pinta-ala on noin 9 700 m².



Puistosuunnitelman rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 1 100 000 euroa, noin 113 euroa/m² (alv. 0 %).

Leikkipuisto Lohikäärmepuisto on hoitoluokkaa A2 käyttöviheralue.

Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 15 000 euroa eli 1,5 euroa/m² (alv. 0 %).

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristön toimialan investointiohjelmassa vuodesta 2018 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 07 01 Lähiörahastosta rahoitettavat hankkeet.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5861/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5861/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistys

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Tiedoksi

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Hatu/hallinto- ja lakipalvelut/Tietopalvelut/Stenfors Piia



24.04.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 204, 205, 206, 207, 208, 209, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219 ja 221 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 210 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen, lukuun ottamatta vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavan muutoksia, joissa valitusoikeus on vain asianosaisilla. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (Valitusoikeuden rajoittaminen ei koske MRL 73 §:n mukaisia ranta-asemakaavoja)
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



24.04.2018

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

Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusviranomais

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos



24.04.2018

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero (09) 655 783

Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 211, 212, 222, 223 ja 224 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



24.04.2018

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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



24.04.2018

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4

MUUTOKSENHAKUKIELTO



24.04.2018

Pöytäkirjan 220 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 146 §



24.04.2018

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Pirjo Moberg
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Dennis Hamro-Drotz

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.05.2018.