



29.08.2017

Kokousaika 29.08.2017 15:30 - 17:49

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni
Rautava, Risto
Asko-Seljavaara, Sirpa
Heinäluoma, Eveliina
Kaleva, Atte
Kivelä, Mai
Lovén, Jape
Modig, Silvia
Rantanen, Tuomas
Rissanen, Laura
Soininvaara, Osmo
Stranius, Leo

apulaispormestari
varapuheenjohtaja

läsnä § 59-71, saapui 15:38

varajäsen

Muut

Aho, Mikko
Hyvärinen, Silja
Saarinen, Raimo K
Stauffer, Jaakko
Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi

Manninen, Rikhard
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Ravantti, Mikko
Mäntymäki, Heikki
Sulkkö, Katja
Tähtinen, Kaisu
Ahonen, Pertti
Laine, Ilkka

Pipinen, Tuula

Sutela, Leena

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
maankäyttöjohtaja
tekninen johtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-
päällikkö
yleiskaavapäällikkö
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
hallintopäällikkö
viestintäpäällikkö
kokouksen sihteeri
pöytäkirjanpitäjä
it-asiantuntija
yksikön päällikkö
läsnä § 60
diplomi-insinööri
läsnä § 60
talous- ja suunnittelupäällikkö
läsnä § 59



29.08.2017

	Tirkkonen, Pekka	suunnittelupäällikkö
	Yläjääski, Marjaana	läsnä § 59 arkkitehti läsnä § 61
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 57-71 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 57-71 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Kaisu Tähtinen	yksikön päällikkö 57-71 §



29.08.2017

§	Asia	
57	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
58	Asia/2	Ilmoitusasiat
59	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunta talousarvioehdotus 2018 ja taloussuunnitelmaehdotus 2018 - 2020
60	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutetusta kaavaehdotuksesta
61	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsi-Käpylän tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12350)
62	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan siirtäminen julkisuuslain mukaisissa asioissa
63	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Suzan Ikävälkon ym. valtuustoaloitteesta koskien Lapinlahden sairaala-alueen toiminnan kehittämistä
64	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämisestä asuin-, autopaikoitus- ja yhteispihatonteille (Herttoniemi ja Laajasalo)
65	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen valtuustoaloitteesta koskien Puhoksen, Vallilan konepaja-alueen ja Tukutorin kehittämistä
66	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto valtuutettu Johanna Sydänmaan ja 46 muun talousarvioaloitteesta tekonurmikentän rakentamiseksi Viikin Latokartanoon
67	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallituksella kaupunginvaltuutettu Sirkku Ingervon ja 9 muun valtuustoaloitteesta koskien agilitykenttien ja koiraharrastusalueiden saamista kaupunkiin
68	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto valtuutettu Juha Hakolan ja 65 muun valtuustoaloitteesta koskien alueen, esimerkiksi Kansalaistorin, osoittamisen selvittämistä mielenilmauksille
69	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Arja Karhuvaaran ja 15 muun valtuustoaloitteesta osoitteen merkitseminen julkisiin rakennuksiin
70	Asia/14	Oikaisuvaatimus palveluosaston lakimiehen päätöksestä vahingonkor-



29.08.2017

vausasiassa (Pastori Jussilaisen tie 3-5, Haaga)

71 Asia/15 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 17.8.-
23.8.2017 tekemien päätösten seuraaminen



29.08.2017

Asia/1

§ 57

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 Osmo Soininvaaran ja varatarkastajaksi jäsen Silvia Modigin.

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



§ 58
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupungin kanslia

Voimaan tulleet kaavat

Kaupunginvaltuuston 27.4.2016 § 116 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan: Pitäjänmäki, Reimarla, tontit 46117/11 ja 14 sekä katu- ja puistoalueet (piirustus nro 12349, Sulkapolun ympäristö): Sulkapolku 1 ja 3, Pitäjänmäentie 25, Turkismiehentie 2, Kolkkapojanpolku.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus on 23.12.2016 hylännyt valitukset. Korkein hallinto-oikeus on 6.6.2017 hylännyt valituslupahakemuksen.

Kaupunginvaltuuston 21.6.2017 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan: Vuosaari, Keski-Vuosaari, tontit 54053/1–3 sekä katu- ja puistoalueet (piirustus nro 12429): Neitsytsaarentie 2, 4, 6 ja 8. Aluetta rajaavat mm. Kallvikintie, Mustalahdentie ja Neitsytsaarentie, jotka osin kuuluvat alueeseen.

Helsingissä 4.8.2017

Kaupunginvaltuuston 22.4.2015 § 115 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan: Kruununhaka, tontit 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 (piirustus nro 12266, Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet): Mariankatu 12, Vironkatu 6, Meritullinkatu 12 a, Pohjoisranta 10, Meritullinkatu 16, Maneesikatu 1–3, Meritullinkatu 29, Liisankatu 17, ja Kristianinkatu 17.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus on 12.5.2016 ja Korkein hallinto-oikeus on 5.7.2017 hylännyt valituksen.

Kaupunginvaltuuston 4.11.2015 § 284 hyväksymä asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan: Piirustus nro 12305, Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys:

Mustikkamaa-Korkeasaari, virkistysalue, vesi- ja katualueet, Kulosaari, vesialue, Laajasalo, puisto, lähivirkistysalue, vesi- ja katualue, Sörnäinen, vesi- ja satama-alue, Mustikkamaa-Korkeasaari, eläintarha-alue ja



29.08.2017

vesialueet. Kaava-alue sijoittuu Sompasaaren salmen ja Kruunuvuorenselän vesialueelle, ja siihen kuuluu lisäksi nykyisiä maa-alueita Sompasaassa (Nihti), Korkeasaassa, Palosaassa, Nimismiehesä ja Kruununvuorenrannassa.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus on 12.10.2016 hylännyt valitukset. Korkein hallinto-oikeus on 5.7.2017 hylännyt yhden ja jättänyt tutkimatta toisen valituslupahakemuksen.

Helsingissä 11.8.2017

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



§ 59

Kaupunkiympäristölautakunta talousarvioehdotus 2018 ja talous-suunnitelmaehdotus 2018 - 2020

HEL 2017-003538 T 02 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä toimialan talousarvioehdotuksen vuodelle 2018 ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosille 2018 - 2020 sekä lähettää talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksen kaupunginhallitukselle. Kaupunkiympäristön toimialan talousarvioehdotus on laadittu kaupunginhallituksen hyväksymän kokonaisraamin sitovien erien mukaiseksi.

Kaupunkiympäristön toimialan talousarvioehdotus vuodelle 2018 ja taloussuunnitelmaehdotus vuosille 2018 - 2020 sisältävät toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet sekä käyttötalouden vuosille 2018 - 2020 ja investoinnit vuosille 2018 - 2027. Uutta kaupunkistrategiaa 2018 – 2021 on valmisteltu kevään aikana ja esityksessä on otettu huomioon strategiavalmistelun yhteydessä tehty toimintaympäristöanalyysi.

Talousarvioehdotus perustuu lisäksi talousarvion laatimisohjeisiin vuosille 2018 - 2020.

Uuden valtuustostrategian mahdollisesti aiheuttamat muutostarpeet analysoidaan toimialalla ja ne on mahdollista huomioida kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston talousarvion käsittelyssä.

Käsittely

Asian aikana asiantuntijana kuultavana oli hallintojohtaja Silja Hyvärinen.

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti: Tiivistelmän loppuun lisätään: Uuden valtuustostrategian mahdollisesti aiheuttamat muutostarpeet analysoidaan toimialalla ja ne on mahdollista huomioida kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston talousarvion käsittelyssä.

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Liitteeseen kohtaan toimintaympäristön muutokset lisätään:

- ikääntyneiden asukkaiden suhteellisen osuuden kasvu edellyttää alueiden käytön esteettömyyttä ja istuinpaikkoja vanhuksille.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



29.08.2017

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Talousarvioehdotus 2018 ja taloussuunnitelma 2018_2020, päivitetty
Kylk 29.8.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä toimialan talousarvioehdotuksen vuodelle 2018 ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosille 2018 - 2020 sekä lähettää talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksen kaupunginhallitukselle. Kaupunkiympäristön toimialan talousarvioehdotus on laadittu kaupunginhallituksen hyväksymän kokonaisraamin sitovien erien mukaiseksi.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimialan talousarvioehdotus vuodelle 2018 ja taloussuunnitelmaehdotus vuosille 2018 - 2020 sisältävät toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet sekä käyttötalouden vuosille 2018 - 2020 ja investoinnit vuosille 2018 - 2027. Uutta kaupunkistrategiaa 2018 - 2021 on valmisteltu kevään aikana ja esityksessä on otettu huomioon strategiavalmistelun yhteydessä tehty toimintaympäristöanalyysi.

Talousarvioehdotus perustuu lisäksi talousarvion laatimisohjeisiin vuosille 2018 - 2020.

Esittelijän perustelut

Talousarvioesityksen sisältö

Talousarvioehdotuksen ensimmäisen lautakuntakäsittelyn (15.8) jälkeen on esityksen liitteeseen lisätty talousarviokohdat 31004 HSL- ja HSY-kuntayht. maksuosuudet ja 31006 Tuki HKL liikelaitokselle sekä tehty yksittäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kaupunkiympäristön toimialan talousarvio on laadittu kaupunginhallituksen hyväksymään kokonaisraamiin, jossa kokonaiskustannustaso on raamin sitovuustasojen mukainen. Talousarviokohdan 31002 rakennukset ja kohdan 31003 asuntotuotanto toimintakatteet ovat valtuustoon nähden sitovia.



Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2018 talousarvioehdotuksen käyttötalouden tulojen yhteenlaskettu loppusumma on 874,6 milj. euroa ja menojen 402,0 milj. euroa. Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalous jakautuu kolmeen keskeiseen osaan; 1) kaupunkirakenne TA-kohta 31001 (brutto) 2) rakennukset TA-kohta 31002 (netto) ja 3) asuntotuotanto TA-kohta 31003 (netto).

Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Hissiavustuksiin käytetään 1,6 milj. euroa. Tavoitteena on avustuksen myöntäminen noin 60 hissien rakentamiseen.

Investoinnit ja omaisuuden myynnit

Kiinteistöjen ostoihin ja lunastuksiin esitetään yhteensä 10,0 milj. euroa. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen sekä täydennysrakentamiskorvauksiin liittyviin toimenpiteisiin ehdotetaan yhteensä 15,0 milj. euroa, josta täydennysrakentamiskorvausten ja korvausinvestointien osuus on 2,5 milj. euroa

Talonrakennusinvestointeihin vuodelle 2018 esitetään yhteensä 214,4 milj. euroa, mistä summasta uudis- ja lisärakennushankkeisiin ja niiden suunnitteluun on esitetty 98,7 milj. euroa, korjaushankkeisiin ja niiden suunnitteluun 113,8 milj. euroa sekä kaupungintalokortteleiden kehittämiseen 1,9 milj. euroa.

Katu- ja liikenneväyläinvestointeihin esitetään vuodelle 2018 käytettävän 54,6 milj. euroa (Kylk).

Puistojen ja liikunta-alueiden investointeihin esitetään käytettäväksi 11,8 milj. euroa (Kylk).

Irtaimen omaisuuden hankintoihin esitetään 2,96 milj. euroa, joka on raamin mukainen.

Investointitulot koostuvat maanmyyntituloista, joiden määrä on 100 milj. euroa. Lisäksi rakennusten myyntien avulla arvioidaan saavutettavan noin 15 milj. euron investointitulot.

Resursseihin liittyvät lisätarpeet

Lautakunta toteaa, että varautuminen Raide-jokerin ja muiden maankäytön painopistealueiden toteuttaminen edellyttää 7 milj. euron lisäystä nykyisestä maanhankintamäärärahoihin. Lisäksi täydennysrakennushankkeiden edistäminen edellyttää 3 miljoonan euron lisäystä täydennysrakentamiskorvausten maksamiseen.



Lisäksi lautakunta toteaa, että nykyinen puistoinvestointien rahoitusvaraus projektialueiden ulkopuolisilla alueilla on riittämätön riittävän palvelutason tarjoamiseen tasapuolisesti eri puolille kaupunkia. Asuntotuotantotavoitteen nosto lisää entisestään vajetta, joka johtaa pienten AM-alueiden viherrakentamisen tyrehtymiseen ja olemassa olevien puistojen rappeutumiseen ja palvelutason nopeaan romahtamiseen mm. kallusteiden, varusteiden ja kasviston osalta. Edellä mainittuun tarvitaan 3 milj. euroa lisärahoitusta.

Lisäksi lautakunta toteaa, että nykyinen irtaimen investointiraami 2,6 milj. euroa on pienentynyt huomattavasti aiemmasta eikä riitä kattamaan toimialan keskeisiä kehityshankkeita, kuten digitaalisaatioon liittyviä hankkeita, sähköiseen arkistointiin siirtymistä eikä asiakaspysäköinnin laajentamista. Lisäksi uusi lakisääteinen tietosuojan liittyvä hanke 0,4 milj euroa on jouduttu sisällyttämään em. investointiraamiin.

Sitovat tavoitteet vuodelle 2018

- Laaditaan MAL-sopimuksen ja AM-ohjelman mukaisesti asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kerrosneliometriä pääosin raideliikenteen palvelualueelle. Kerrosalasta on täydennysrakentamista vähintään 240 000 kerrosneliometriä.
- Asuntotuotantoon luovutetaan rakennusoikeutta vähintään 380 000 kerrosneliometriä.
- Jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennematkojen yhteenlaskettu osuus kaikista matkoista kasvaa verrattuna viiden edellisen vuoden keskiarvoon.
- Rakennetaan ja otetaan käyttöön toimialan asiakastyytyvyyden mittausjärjestelmä.
- Energiansäästötavoitetoimitilojen ja ulkovalaistuksen osalta on 3 prosenttia toimitilojen ja ulkovalaistuksen vuoden 2015 energiankulutuksesta.
- Vuoden 2018 aikana laaditaan kaupungin toimitilakiinteistöjen korjausvelan haltuunottosuunnitelma ja esitys sen seurannasta.
- Asuntotuotantopalvelu rakennuttaa 1 500 asuntoa.

Uusi kaupunkistrategia 2018 ja tuottavuustoimenpiteet



29.08.2017

Uusi kaupunkistrategia valmistunee syyskuussa 2017. Sen pohjalta toimiala ryhtyy valmistelemaan toimintasuunnitelmaa ja tulosbudjettia, joka tuodaan kaupunkiympäristölautakuntaan joulukuussa 2017.

Kaupunkiympäristön toimialan tuottavuuden kehittämiseksi tehdään suunnitelma toimialalle asetettujen mitoitustavoitteisiin pääsemiseksi, vahvistetaan toimialan controller-osaamista, nostetaan henkilöstön osaamistasoa, lisätään sähköisiä palveluita sekä tehostetaan viraston henkilöstövoimavarojen käyttöä sisäisin tehtäväjärjestelyin. Toimialauudistuksen myötä henkilöstötarpeet pyritään täyttämään ensisijaisesti sisäisin järjestelyin.

Toimialan tuottavuuden laskenta uudistetaan vuoden 2017 aikana käyttöönotettavaksi vuonna 2018.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Talousarvioehdotus 2018 ja taloussuunnitelma vuosille 2018-2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.08.2017 § 23



29.08.2017

Asia/4

§ 60

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutetusta kaavaehdotuksesta

HEL 2012-014214 T 10 03 02 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Östersundomin yhteinen yleiskaava on Helsingin ja Helsingin seudun kehittymisen kannalta ratkaisevan tärkeä suunnitelma. Yhteinen yleiskaava avaa pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteelle laajentumissuunnan itään mahdollistaen merkittävän osan seudun kasvusta seuraavien noin 50 vuoden ajanjaksolla. Alueen kaavoituksen edistyminen on tärkeää.

Kaavaratkaisuun on päädytty vaihtoehtojen ja monipuolisten tarkastelujen kautta. Asuntotuotannolle, elinkeino toiminnalle ja taloudelliselle toteuttamiskelpoisuudelle asetettujen tavoitteiden lisäksi muutettu kaavaehdotus vastaa myös luonnonsuojelulle ja Natura-alueiden suojelulle asetettuja tavoitteita. Kaupunkiympäristölautakunta pitää Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutettua kaavaehdotusta hyvänä kokonaisuutena, jossa on sovitettu yhteen alueeseen kohdistuvia erilaisia, osin ristiriitaisia tarpeita ja tavoitteita.

Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että metron suhteen on avoimena, onko se pintametro vai maanalainen metro. Lautakunta kiinnittää huomiota pintametron estevaikutukseen kaupunkirakenteessa.

Yleiskaavan merkityksestä Helsingille ja Helsingin seudulle

Asuminen

Yleiskaavan mahdollistama väestömäärä on seudullisesti merkittävä. Muutetun yleiskaavaehdotuksen mahdollistamaksi asukasmääräksi on arvioitu 80 000–100 000 asukasta vuonna 2060. Arvion mukaan kaava-alueella voisi olla vuonna 2035 noin 34 000 asukasta, joka vastaisi n. 12 % maakuntakaavoituksessa arvioidusta pääkaupunkiseudun asukasmäärän kasvusta. Helsingin uutta yleiskaavaa varten laaditun väestösuunnitteen mukaan Helsingin alueelle sijoittuisi vuoteen 2050 mennessä noin 260 000 uutta asukasta, josta Östersundomin osuus (44 000–56 000 asukasta) on noin 20 %. Östersundomin rakentamisella on tärkeä rooli Helsingin väestönkasvun mahdollistajana erityisesti



2030–40 luvuilla. Mikäli Östersundomin yleiskaavaa ei toteuteta, Helsingin väestömitoitustavoitteiden toteutuminen on epävarmaa.

Elinkeinotoiminta

Yleiskaavan mahdollistamalla elinkeinotoiminnalla on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia Helsingissä ja seudun muissa kunnissa. Kaavan toteutuminen tarjoaa yrityksille uusia toimintamahdollisuuksia ja lisää henkilötyövuosien määrää, liikevaihtoa ja investointeja. Yksinomaan alueen rakentaminen työllistää ja synnyttää mittavaa elinkeinotoimintaa useiden vuosikymmenien ajan. Helsingin strategiaohjelman 2013–16 mukaan Östersundomista suunnitellaan uusiutuvaan energiaan ja energiatehokkuuteen liittyvien ratkaisujen pilottialue ja houkutteleva sijaintipaikka cleantech-alojen yrityksille. Östersundomiin kehitetään bio- ja kiertotalousintegraattia yhtenä Helsingin smart&clean ohjelman kärkihankkeista.

Kaavan toteuttaminen parantaa myös työvoiman saatavuutta. Lisääntyvä työvoima heijastuu kehitysvoimana Itä-Helsinkiin, Kehä III:n varrelle Vantaalle sekä Vuosaaren satamaan liittyvään yritystoimintaan.

Viherrakenne

Yleiskaava osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnonsuojeluun. Virkistys- ja viheralueiden osuus kaavan maapinta-alasta on noin kolmannes, selvitysalue mukaan luettuna yli 40 %. Kaava-alueen viheralueverkosto muodostuu luonnonsuojelualueista sekä laajoista yhtenäisistä viheralueista ja niitä yhdistävistä kapeammista vihersormista, jotka myötäilevät puroaksoja. Viheralueverkosto turvaa ekologisten yhteyksien säilymistä Mustavuoren ja Östersundomin lintulahtien sekä Sipoonkorven kansallispuiston välillä. Tärkein etelä-pohjoissuuntainen yhteys liittyy laajempaan viheraluekokonaisuuteen, joka ulottuu Uute-lasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren ja Länsisalmien kautta Sipoonkorpeen muodostaen yhden Helsingin vihersormista.

Talous

Uuden alueen käyttöönotto ja rakentaminen edellyttää merkittäviä etupainotteisia investointeja. Yleiskaavan kunnille kohdistuvien edellytysinvestointien kustannuksiksi on arvioitu noin 1,8–1,9 miljardia euroa eli noin 250–300 €/k-m². Edellytysinvestointeja ovat esirakentaminen, johdosiirrot, kadut, sillat, liittymät, puistot, varhaiskasvatus, perusopetus ja teknisen huollon tukikohdat.

Edellytysinvestointien lisäksi on arvioitu kaava-alueella syntyviä kuluja, jotka riippuvat rakentamislajiuudesta ja -aikataulusta sekä poliittisesta päätöksenteosta. Näitä kustannuksia ovat muun muassa uimahallit,



kulttuurikeskus, sairaala sekä venesatamat. Myös metro on erotettu alueen toteuttamisen edellytysinvestoinneista, ja se tulee käsitellä erillisenä liikennehankkeena osana seudullista järjestelmää. Erillisinvestoinneista on arvioitu aiheutuvan noin 1,0 miljardin euron kokonaiskustannukset eli noin 150 €/k-m², josta metroinvestoinnin osuus on noin 700 miljoonaa euroa. Alueen toteuttamisen kokonaiskustannuksia voidaan pitää kohtuullisina verraten yleiseen kustannustasoon pääkaupunkiseudulla.

Maanarvon noususta kunnille saatavilla tuloilla voidaan kattaa alueen rakentamisen edellytysinvestoinnit ja osa erillisinvestoinneista. Loppuosa erillisinvestoinneista tulee rahoittaa muilla keinoilla, kuten liikennejärjestelmähankkeiden valtionosuuksilla ja virkistyspalveluiden, kuten venesatamien ja liikuntahallien yksityisellä rahoituksella.

Yleiskaavaehdotuksen kuntataloudellinen kokonaisnettovaikutus ilman metroinvestointia on noin +200–+550 miljoonaa euroa asukasmäärästä riippuen eli keskimäärin noin 3 000–5 500 euroa uutta asukasta kohti. Kuntataloudellisesti 100 000 asukkaan skenaario on 80 000 asukkaan skenaariota kannattavampi vaihtoehto. 100 000 asukkaan skenaariosa alueen rakentamisen takaisinmaksuaika on noin 20 vuotta ilman metroinvestointia ja 40 vuotta metroinvestoinnin kanssa.

Yleiskaavaratkaisulla on suorien kuntataloudellisten vaikutusten lisäksi merkittäviä laajempia alue- ja yhteiskuntataloudellisia vaikutuksia Helsingille ja Helsingin seudulle. Östersundomin aikaansaamien aluetaloudellisten vaikutusten on arvioitu olevan pääosin uutta taloudellista toimintaa.

Natura-alueiden suojelukysymysten käsittely

Keväällä 2015 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa kaavan jatkon kannalta merkittävimäksi asiaksi nousi kysymys Natura-alueen suojelusta. Kaavaehdotuksen Natura-arvioinnin ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan yleiskaavaehdotuksella oli luonnonsuojelulaisessa tarkoitettuja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia tiettyihin Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin. Luonnonsuojelulain säännösten mukaan viranomaisen ei saa hyväksyä suunnitelmaa, jos Natura-arviointimenettely osoittaa suunnitelman merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelun alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Lainsäädännön mukaan kaavaehdotuksen hyväksyminen edellyttäisi tällöin valtioneuvoston päätöstä siitä, että kaavaehdotus on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä vaihtoehtoista ratkaisua ole.



Helsingin kaupunginhallitus totesi lausunnossaan kaavaehdotuksesta (8.6.2015), että valtioneuvoston päätökseen perustuva poikkeamismenettely voi tuottaa hyvän lopputuloksen sekä kaupunkirakenteen että luonnonsuojelun kannalta. Vaihtoehtona poikkeamiselle on kaavan muuttaminen niin, että merkittävän haitan kynnyksen ei arvioida ylittyvän. Haitan lieventämiseksi tulisi taajama-alueita supistaa huomattavasti ja viheralueiden käyttöä virkistykseen rajoittaa. Östersundom-toimikunnan tehtävänä on varmistaa, että kaikki edellytykset kaavan hyväksymiselle ovat olemassa, kun toimikunta seuraavassa vaiheessa lähettää tarkistetun kaavaehdotuksen kuntien käsiteltäväksi.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Östersundom-toimikunta neuvotteli kaavaratkaisusta Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Tavoitteeksi muodostui myös luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävän ratkaisun löytäminen niin, ettei ratkaisulle tarvitse hakea poikkeamislupaa valtioneuvostolta. Valmistelussa tarkasteltiin useita metrolinjaus- ja maankäyttöratkaisuja, joiden perusteella on päädytty muutettuun kaavaehdotukseen.

Muutetusta yleiskaavaehdotuksesta on valmistunut Natura-arviointi 5.4.2017. Arvioinnin perusteella muutettu kaavaehdotus ei aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontotyypeille ja lintulajeille. Östersundom-toimikunta on päättänyt pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon Natura-arvioinnista kokouksessaan 28.4.2017. ELY-keskuksen lausuntoa ei ole vielä saatu.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää hyvänä, että Natura-alueiden suojelukysymyksiin on löydetty ratkaisu kaavaa muuttamalla sen sijaan, että turvaututtaisiin poikkeamismenettelyyn. Valtioneuvoston poikkeamisluvan hakeminen ja saaminen saattaisi muodostua vaikeaksi prosessiksi.

Muutokset vuonna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden

Yleiskaavaehdotus on muuttunut huomattavasti verrattuna keväällä 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Suurimmat muutokset koskevat metrolinjausta, Salmenkallion aluetta, Mustavuoren ja Sipoonkorven välistä viheryhteyttä sekä maankäytön tehokkuutta.

Metrolinjaus on suoristettu niin, ettei se kulje lähellä Natura-alueita sijaitsevan Salmenkallion alueen kautta, ja samalla Salmenkallion metroasema on poistettu. Muutetun kaavaehdotuksen metrolinjauksen kustannusarvio, n. 700 miljoonaa euroa, on kalliimpi kuin vuonna 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen vastaava arvio, n. 630 miljoonaa euroa. Ottaen huomioon Natura-alueen suojelutarpeen, tarkastellut vaihtoehdot ja kustannusarviot, suora metrolinjaus tarjoaa kuitenkin realistisimman lähtökohdan metron jatkosuunnitteluun.



Salmenkallio ja siihen liittyvät Talosaaren ja Ribbingön alueet on merkitty selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillisellä osayleiskaavalla. Muutos koskee laajoja, suurelta osin Helsingin kaupungin omistamia alueita, mikä niiltä osin heikentää kaavan taloudellista toteutettavuutta huomattavasti verrattuna vuoden 2015 kaavaehdotukseen. Kaavatalous on kuitenkin koko kaavan osalta saatu paranemaan mm. tiivistämällä rakentamista muualla. Salmenkallion alueen ratkaisu on pitkittänyt yleiskaavan valmistelua vuosilla. On tarkoituksenmukaista siirtää vaikea suunnitteluratkaisu tarkemman tason suunnitteluun ja päätös alueen maankäytöstä tulevaisuuteen, jotta Östersundomin yleiskaava saadaan muilta osin eteenpäin. Selvitysalueen luontoarvojen säilyminen voidaan turvata kaavamääräysten edellyttämällä tavalla, mm. koska pääosa alueesta on Helsingin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupungin on ryhdyttävä toimenpiteisiin selvitysalueen kaavamääräysten edellyttämän luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjaussuunnitelman laatimiseksi ja toteuttamiseksi.

Helsingin ja Vantaan rajalla Länsisalmen alueella on muutettu kaupunkirakennetta siten, että Mustavuoren ja Sipoonkorven välinen viheryhteys ja Westerkullan kartanoa ympäröivät peltoalueet muodostavat yhdessä laajan viheralueen. Muutos koskee suurelta osin Vantaan aluetta. Ratkaisu on kuitenkin yleiskaavan kokonaisuuden kannalta olennainen ja luonteeltaan seudullinen, koska se liittyy laajempaan ”vihersormeen”, joka ulottuu Uutelasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren kautta Sipoonkorpeen ja vastaa kooltaan Haltialan tai Viikin viheralueita. Verrattuna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen muutetun kaavaehdotuksen laaja yhtenäinen viheralue Länsisalmessa tarjoaa pitkällä aikavälillä paremman ratkaisun kaupunkirakenteen, virkistyskäytön ja ekologisten yhteyksien kannalta.

Rakentamista on tehostettu varsinkin metroasemien ja pääkatujen varilla, ja kerrostalovaltaisen rakentamisen osuus on kasvanut noin puoleen asuntokerrosalasta. Arvio rakentamisen kokonaismäärästä on säilynyt kuitenkin suurin piirtein ennallaan, mm. koska Salmenkalliosta on poistettu rakentamisalueet.

Maa-ainesten käsittelyalueen kolmesta sijaintivaihtoehdosta kaavaehdotukseen on valittu Hältingbergetin alue, joka sijaitsee Porvoonväylän vieressä Landbon eritasoliittymän tuntumassa. Valinta perustuu ympäristövaikutusten arviointiin (YVA) ja teknistaloudelliseen vertailuun.

Muutettu yleiskaavaehdotus on nähtävillä olleeseen yleiskaavaehdotukseen verrattuna taloudellisesti toteuttamiskelpoisempi. Merkittävimpiä syitä kaavataloudellisen yhtälön paranemiseen ovat maankäytön tehostuminen ja kerrosalan sijoittuminen aiempaa enemmän kuntien omistamille maille.



Östersundomin yleiskaavan ja maakuntakaavan suhde

Maakuntakaavaa Östersundomin alueelle on valmisteltu rinnan yleiskaavan kanssa. Helsingin kaupunginhallitus antoi 2.5.2017 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta lausunnon, jonka mukaan maakuntakaavaehdotusta ja Östersundomin yleiskaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä, mutta että maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan sisällöllistä vastaavuutta ajatellen maakuntakaavaehdotuksessa on joitakin kohtia, joiden osalta kaavamerkintöjen tulkinnan varmistaminen tai merkintöjen tarkentaminen on aiheellista.

Maakuntahallitus päätti 19.6.2017, että maakuntakaavaehdotusta valmistellaan suoran metrolinjauksen pohjalta, mikä vastaa yleiskaavaehdotuksen metrolinjausta. On kuitenkin pantava merkille, että maakuntakaavaehdotuksessa Länsisalmen alueella taajama- ja virkistysalueet sijaitsevat eri paikassa kuin muutetussa yleiskaavaehdotuksessa. Lisäksi maakuntahallitus päätti Salmenkallion–Kasabergetin luonnonsuojelun laajentamisesta sekä virkistysalueen osoittamisen tarpeen selvittämisestä maakuntakaavassa. Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että maakuntakaavan ja yleiskaavan ratkaisut ovat samansuuntaisia, ja että maakuntakaava mahdollistaa muutetun yleiskaavaehdotuksen mukaiset ratkaisut myös Länsisalmen ja Salmenkallion osalta.

Käsittely

Asian aikana asiantuntijana kuultavana oli yksikön päällikkö Ilkka Laine. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että metron suhteen on avoinna, onko se pintametro vai maanalainen metro. Lautakunta kiinnittää huomiota pintametron estevaikutukseen kaupunkirakenteessa.

Kannattaja: Risto Rautava

Lautakunta hyväksyi vastaehdotuksen mukaisen lisäyksen lausuntoon yksimielisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Laine, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37055
ilkka.laine(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2200
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 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus 26.6.2017
- 2 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus, selostus 26.6.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Östersundomin yhteinen yleiskaava on Helsingin ja Helsingin seudun kehittymisen kannalta ratkaisevan tärkeä suunnitelma. Yhteinen yleiskaava avaa pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteelle laajentumissuunnan itään mahdollistaen merkittävän osan seudun kasvusta seuraavien noin 50 vuoden ajanjaksolla. Alueen kaavoituksen edistyminen on tärkeää.

Kaavaratkaisuun on päädytty vaihtoehtojen ja monipuolisten tarkastelujen kautta. Asuntotuotannolle, elinkeino toiminnalle ja taloudelliselle toteuttamiskelpoisuudelle asetettujen tavoitteiden lisäksi muutettu kaavaehdotus vastaa myös luonnonsuojelulle ja Natura-alueiden suojelulle asetettuja tavoitteita. Kaupunkiympäristölautakunta pitää Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutettua kaavaehdotusta hyvänä kokonaisuutena, jossa on sovitettu yhteen alueeseen kohdistuvia erilaisia, osin ristiriitaisia tarpeita ja tavoitteita.

Yleiskaavan merkityksestä Helsingille ja Helsingin seudulle

Asuminen

Yleiskaavan mahdollistama väestömäärä on seudullisesti merkittävä. Muutetun yleiskaavaehdotuksen mahdollistamaksi asukasmääräksi on arvioitu 80 000–100 000 asukasta vuonna 2060. Arvion mukaan kaava-alueella voisi olla vuonna 2035 noin 34 000 asukasta, joka vastaisi n. 12 % maakuntakaavoituksessa arvioidusta pääkaupunkiseudun asukasmäärän kasvusta. Helsingin uutta yleiskaavaa varten laaditun väestösuunnitteen mukaan Helsingin alueelle sijoittuisi vuoteen 2050 mennessä noin 260 000 uutta asukasta, josta Östersundomin osuus (44 000–56 000 asukasta) on noin 20 %. Östersundomin rakentamisella on tärkeä rooli Helsingin väestönkasvun mahdollistajana erityisesti 2030–40 luvuilla. Mikäli Östersundomin yleiskaavaa ei toteuteta, Helsingin väestömitoitustavoitteiden toteutuminen on epävarmaa.

Elinkeinotoiminta



29.08.2017

Yleiskaavan mahdollistamalla elinkeinotoiminnalla on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia Helsingissä ja seudun muissa kunnissa. Kaavan toteutuminen tarjoaa yrityksille uusia toimintamahdollisuuksia ja lisää henkilötötyvuosien määrää, liikevaihtoa ja investointeja. Yksinomaan alueen rakentaminen työllistää ja synnyttää mittavaa elinkeinotoimintaa useiden vuosikymmenien ajan. Helsingin strategiaohjelman 2013–16 mukaan Östersundomista suunnitellaan uusiutuvaan energiaan ja energiatehokkuuteen liittyvien ratkaisujen pilottialue ja houkutteleva sijaintipaikka cleantech-alojen yrityksille. Östersundomiin kehitetään bio- ja kiertotalousintegraattia yhtenä Helsingin smart&clean ohjelman kärkihankkeista.

Kaavan toteuttaminen parantaa myös työvoiman saatavuutta. Lisääntyvä työvoima heijastuu kehitysvoimana Itä-Helsinkiin, Kehä III:n varrelle Vantaalle sekä Vuosaaren satamaan liittyvään yritystoimintaan.

Viherrakenne

Yleiskaava osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon-suojeluun. Virkistys- ja viheralueiden osuus kaavan maapinta-alasta on noin kolmannes, selvitysalue mukaan luettuna yli 40 %. Kaava-alueen viheralueverkosto muodostuu luonnonsuojelualueista sekä laajoista yhtenäisistä viheralueista ja niitä yhdistävistä kapeammista vihersormista, jotka myötäilevät puroaksoja. Viheralueverkosto turvaa ekologisten yhteyksien säilymisen Mustavuoren ja Östersundomin lintulahtien sekä Sipoonkorven kansallispuiston välillä. Tärkein etelä-pohjoissuuntainen yhteys liittyy laajempaan viheraluekokonaisuuteen, joka ulottuu Uute- lasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren ja Länsisalmen kautta Sipoon- korpeen muodostaen yhden Helsingin vihersormista.

Talous

Uuden alueen käyttöönotto ja rakentaminen edellyttää merkittäviä etu- painotteisia investointeja. Yleiskaavan kunnille kohdistuvien edellytysin- vestointien kustannuksiksi on arvioitu noin 1,8–1,9 miljardia euroa eli noin 250–300 €/k-m². Edellytysininvestointeja ovat esirakentaminen, joh- tosiirrot, kadut, sillat, liittymät, puistot, varhaiskasvatus, perusopetus ja teknisen huollon tukikohtat.

Edellytysininvestointien lisäksi on arvioitu kaava-alueella syntyviä kuluja, jotka riippuvat rakentamislajuuudesta ja -aikataulusta sekä poliittisesta päätöksenteosta. Näitä kustannuksia ovat muun muassa uimahallit, kulttuurikeskus, sairaala sekä venesatamat. Myös metro on erotettu alueen toteuttamisen edellytysininvestoinneista, ja se tulee käsitellä erilli- senä liikennehankkeena osana seudullista järjestelmää. Erillisinvestoin- neista on arvioitu aiheutuvan noin 1,0 miljardin euron kokonaiskustan- nukset eli noin 150 €/k-m², josta metroinvestoinnin osuus on noin 700



miljoonaa euroa. Alueen toteuttamisen kokonaiskustannuksia voidaan pitää kohtuullisina verraten yleiseen kustannustasoon pääkaupunkiseudulla.

Maanarvon noususta kunnille saatavilla tuloilla voidaan kattaa alueen rakentamisen edellytysinvestoinnit ja osa erillisinvestoinneista. Loppuosa erillisinvestoinneista tulee rahoittaa muilla keinoilla, kuten liikennejärjestelmähankkeiden valtionosuuksilla ja virkistyspalveluiden, kuten venesatamien ja liikuntahallien yksityisellä rahoituksella.

Yleiskaavaehdotuksen kuntataloudellinen kokonaisnettovaikutus ilman metroinvestointia on noin +200–+550 miljoonaa euroa asukasmäärästä riippuen eli keskimäärin noin 3 000–5 500 euroa uutta asukasta kohti. Kuntataloudellisesti 100 000 asukkaan skenaario on 80 000 asukkaan skenaariota kannattavampi vaihtoehto. 100 000 asukkaan skenaariossa alueen rakentamisen takaisinmaksuaika on noin 20 vuotta ilman metroinvestointia ja 40 vuotta metroinvestoinnin kanssa.

Yleiskaavaratkaisulla on suorien kuntataloudellisten vaikutusten lisäksi merkittäviä laajempia alue- ja yhteiskuntataloudellisia vaikutuksia Helsingille ja Helsingin seudulle. Östersundomin aikaansaamien aluetaloudellisten vaikutusten on arvioitu olevan pääosin uutta taloudellista toimintaa.

Natura-alueiden suojelukysymysten käsittely

Keväällä 2015 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa kaavan jatkon kannalta merkittävimmäksi asiaksi nousi kysymys Natura-alueen suojelusta. Kaavaehdotuksen Natura-arvioinnin ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan yleiskaavaehdotuksella oli luonnonsuojelullaisissa tarkoitettuja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia tiettyihin Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin. Luonnonsuojelulain säännösten mukaan viranomainen ei saa hyväksyä suunnitelmaa, jos Natura-arviointimenettely osoittaa suunnitelman merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Lainsäädännön mukaan kaavaehdotuksen hyväksyminen edellyttäisi tällöin valtioneuvoston päätöstä siitä, että kaavaehdotus on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä vaihtoehtoista ratkaisua ole.

Helsingin kaupunginhallitus totesi lausunnossaan kaavaehdotuksesta (8.6.2015), että valtioneuvoston päätökseen perustuva poikkeamismenettely voi tuottaa hyvän lopputuloksen sekä kaupunkirakenteen että luonnonsuojelun kannalta. Vaihtoehtona poikkeamiselle on kaavan muuttaminen niin, että merkittävän haitan kynnyksen ei arvioida ylittyvän. Haitan lieventämiseksi tulisi taajama-alueita supistaa huomatta-



vasti ja viheralueiden käyttöä virkistykseen rajoittaa. Östersundom-toimikunnan tehtävänä on varmistaa, että kaikki edellytykset kaavan hyväksymiselle ovat olemassa, kun toimikunta seuraavassa vaiheessa lähettää tarkistetun kaavaehdotuksen kuntien käsiteltäväksi.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Östersundom-toimikunta neuvotteli kaavaratkaisusta Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Tavoitteeksi muodostui myös luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävän ratkaisun löytäminen niin, ettei ratkaisulle tarvitse hakea poikkeamislupaa valtioneuvostolta. Valmistelussa tarkasteltiin useita metrolinjaus- ja maankäyttöratkaisuja, joiden perusteella on päädytty muutettuun kaavaehdotukseen.

Muutetusta yleiskaavaehdotuksesta on valmistunut Natura-arviointi 5.4.2017. Arvioinnin perusteella muutettu kaavaehdotus ei aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontotyypeille ja lintulajeille. Östersundom-toimikunta on päättänyt pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon Natura-arvioinnista kokouksessaan 28.4.2017. ELY-keskuksen lausuntoa ei ole vielä saatu.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää hyvänä, että Natura-alueiden suojelukysymyksiin on löydetty ratkaisu kaavaa muuttamalla sen sijaan, että turvauduttaisiin poikkeamismenettelyyn. Valtioneuvoston poikkeamisluvan hakeminen ja saaminen saattaisi muodostua vaikeaksi prosessiksi.

Muutokset vuonna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden

Yleiskaavaehdotus on muuttunut huomattavasti verrattuna keväällä 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Suurimmat muutokset koskevat metrolinjausta, Salmenkallion aluetta, Mustavuoren ja Sipoonkorven välistä viheryhteyttä sekä maankäytön tehokkuutta.

Metrolinjaus on suoristettu niin, ettei se kulje lähellä Natura-alueita sijaitsevan Salmenkallion alueen kautta, ja samalla Salmenkallion metroasema on poistettu. Muutetun kaavaehdotuksen metrolinjauksen kustannusarvio, n. 700 miljoonaa euroa, on kalliimpi kuin vuonna 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen vastaava arvio, n. 630 miljoonaa euroa. Ottaen huomioon Natura-alueen suojelutarpeen, tarkastellut vaihtoehdot ja kustannusarviot, suora metrolinjaus tarjoaa kuitenkin realistisimman lähtökohdan metron jatkosuunnitteluun.

Salmenkallio ja siihen liittyvät Talosaaren ja Ribbingön alueet on merkitty selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillisellä osayleiskaavalla. Muutos koskee laajoja, suurelta osin Helsingin kaupungin omistamia alueita, mikä niiltä osin heikentää kaavan taloudellista toteutettavuutta huomattavasti verrattuna vuoden 2015 kaa-



vaehdotukseen. Kaavatalous on kuitenkin koko kaavan osalta saatu paranemaan mm. tiivistämällä rakentamista muualla. Salmenkallion alueen ratkaisu on pitkittänyt yleiskaavan valmistelua vuosilla. On tarkoituksenmukaista siirtää vaikea suunnitteluratkaisu tarkemman tason suunnitteluun ja päätös alueen maankäytöstä tulevaisuuteen, jotta Östersundomin yleiskaava saadaan muilta osin eteenpäin. Selvitysalueen luontoarvojen säilyminen voidaan turvata kaavamääräysten edellyttämällä tavalla, mm. koska pääosa alueesta on Helsingin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupungin on ryhdyttävä toimenpiteisiin selvitysalueen kaavamääräysten edellyttämän luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjaussuunnitelman laatimiseksi ja toteuttamiseksi.

Helsingin ja Vantaan rajalla Länsisalmen alueella on muutettu kaupunkirakennetta siten, että Mustavuoren ja Sipoonkorven välinen viheryhteys ja Westerkullan kartanoa ympäröivät peltoalueet muodostavat yhdessä laajan viheralueen. Muutos koskee suurelta osin Vantaan aluetta. Ratkaisu on kuitenkin yleiskaavan kokonaisuuden kannalta olennainen ja luonteeltaan seudullinen, koska se liittyy laajempaan ”vihersormeen”, joka ulottuu Uutelasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren kautta Sipoonkorpeen ja vastaa kooltaan Haltialan tai Viikin viheralueita. Verrattuna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen muutetun kaavaehdotuksen laaja yhtenäinen viheralue Länsisalmessa tarjoaa pitkällä aikavälillä paremman ratkaisun kaupunkirakenteen, virkistyskäytön ja ekologisten yhteyksien kannalta.

Rakentamista on tehostettu varsinkin metroasemien ja pääkatujen varilla, ja kerrostalovaltaisen rakentamisen osuus on kasvanut noin puoleen asuntokerrosalasta. Arvio rakentamisen kokonaismäärästä on säilynyt kuitenkin suurin piirtein ennallaan, mm. koska Salmenkalliosta on poistettu rakentamisalueet.

Maa-ainesten käsittelyalueen kolmesta sijaintivaihtoehdosta kaavaehdotukseen on valittu Hältingbergetin alue, joka sijaitsee Porvoonväylän vieressä Landbon eritasoliittymän tuntumassa. Valinta perustuu ympäristövaikutusten arviointiin (YVA) ja teknistaloudelliseen vertailuun.

Muutettu yleiskaavaehdotus on nähtävillä olleeseen yleiskaavaehdotukseen verrattuna taloudellisesti toteuttamiskelpoisempi. Merkittävimpiä syitä kaavataloudellisen yhtälön paranemiseen ovat maankäytön tehostuminen ja kerrosalan sijoittuminen aiempaa enemmän kuntien omistamille maille.

Östersundomin yleiskaavan ja maakuntakaavan suhde

Maakuntakaavaa Östersundomin alueelle on valmisteltu rinnan yleiskaavan kanssa. Helsingin kaupunginhallitus antoi 2.5.2017 Uudelleen 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuk-



sesta lausunnon, jonka mukaan maakuntakaavaehdotusta ja Östersundomin yleiskaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä, mutta että maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan sisällöllistä vastaavuutta ajatellen maakuntakaavaehdotuksessa on joitakin kohtia, joiden osalta kaavamerkintöjen tulkinnan varmistaminen tai merkintöjen tarkentaminen on aiheellista.

Maakuntahallitus päätti 19.6.2017, että maakuntakaavaehdotusta valmistellaan suoran metrolinjauksen pohjalta, mikä vastaa yleiskaavaehdotuksen metrolinjausta. On kuitenkin pantava merkille, että maakuntakaavaehdotuksessa Länsisalmen alueella taajama- ja virkistysalueet sijaitsevat eri paikassa kuin muutetussa yleiskaavaehdotuksessa. Lisäksi maakuntahallitus päätti Salmenkallion–Kasabergetin luonnonsuojeluaueen laajentamisesta sekä virkistysalueen osoittamisen tarpeen selvittämisestä maakuntakaavassa. Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että maakuntakaavan ja yleiskaavan ratkaisut ovat samansuuntaisia, ja että maakuntakaava mahdollistaa muutetun yleiskaavaehdotuksen mukaiset ratkaisut myös Länsisalmen ja Salmenkallion osalta.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Östersundom-toimikunta päätti kokouksessaan 26.6.2017 pyytää Helsingiltä, Vantaalta ja Sipoolta sekä Uudenmaan ELY-keskukselta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaisesti lausunnot Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutetusta kaavaehdotuksesta 30.9.2017 mennessä.

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan lausuntoa 31.8.2017 mennessä.

Toimikunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuntien lausuntojen perusteella. Muut tarvittavat lausunnot toimikunta pyytää nähtäville asettamisen yhteydessä.

Östersundom-toimikunta on Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen toimielin, joka vastaa yhteisen yleiskaavan laatimisesta ja hyväksyy kaavan. Toimikunta valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen ja saattaa ne kuntien käsiteltäväksi. Yleiskaavan hyväksymispäätöksen edellytyksenä toimikunnassa on, että kunnat ovat puoltaneet hyväksymistä. Toimikunnan nimittää kunnanhallitus toimikaudekseen.

Esityslistan liitteenä on Östersundomin yhteisen yleiskaavan muutetun kaavaehdotuksen kaavakartta määräyksineen sekä kaavaselostus. Koko lausuntoaineistoon voi tutustua verkossa osoitteessa



<http://yhteinenostersundom.fi/yleiskaava/muutettu-ehdotus/>

Kaavaehdotuksen valmistelu vuoden 2015 nähtävillä olon jälkeen

Östersundomin kuntien yhteinen yleiskaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2015. Kaavan jatkoon kannalta merkittävimäksi asiaksi nousi kysymys Natura-alueen suojelusta. Kaavaehdotuksen Natura-arvioinnin ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan yleiskaavalla on luonnonsuojelulla tarkoitettuja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia tiettyihin Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Östersundom-toimikunta neuvotteli kaavaratkaisusta Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Tavoitteeksi muodostui luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävän ratkaisun löytäminen niin, ettei ratkaisulle tarvitse hakea poikkeamislupaa valtioneuvostolta.

Työtä on tehty suunnittelemalla ja arvioimalla erilaisia vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ja keinoja haitallisten luontovaikutusten lieventämiseen. Samalla on vastattu myös muihin yleiskaavan tavoitteisiin kuten asuntotuotannolle, elinkeinotoiminnan mahdollisuuksille ja kaavan taloudelliselle toteuttamiskelpoisuudelle asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset ovat osaltaan ohjanneet valmistelua. Valmistelussa on tarkasteltu useita metrolinjaus- ja maankäyttöratkaisuja, joiden perusteella on päädytty muutettuun kaavaehdotukseen. Muutettu kaavaehdotus perustuu ns. suora metrolinjaus -vaihtoehtoon.

Kaavaehdotuksen sisältö

Östersundomin yhteinen yleiskaava avaa pääkaupunkiseudulle uuden laajentumissuunnan itään. Kaava mahdollistaa asuntojen rakentamisen n. 80 000–100 000 uudelle asukkaalle ja n. 15 000–30 000 uutta työpaikkaa kaava-alueella. Samalla kaava osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnonsuojeluun. Kaava perustuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään, jonka rungon muodostaa itämetron jatkaminen Mellunmäestä Sipoon Majviktiin. Kaavan toteuttaminen edellyttää metroyhteyden sitovaa toteuttamispäätöstä.

Kaava-alueen pinta-ala on 44,5 km², josta maa-aluetta on n. 39 km². Rakentamisalueita kaavaehdotuksessa on noin 19 km², viheralueita noin 13 km² ja luonnonsuojelualueita noin 5 km². Kokonaiskerrosalaksi on arvioitu n. 5 900 000–8 100 000 k-m², josta asumista on 4 180 000–5 300 000 k-m². Asuinkerrosala jakaantuu kerrostaloihin 52 %, kaupunkipientaloihin 32 % ja pientaloihin 16 %. Helsingin alueella asuinkerros-



sala jakaantuu kerrostaloihin 42 %, kaupunkipientaloihin 38 % ja pientaloihin 20 %.

Rakentamisalueet muodostavat rannikon suuntaisen taajamarakenteen, joka rajoittuu pohjoisessa Sipoonkorven kansallispuistoa reunustavaan metsäalueeseen ja etelässä mereen sekä Mustavuoren ja Östersundomin lintuvesien Natura- ja luonnonsuojelualueisiin. Luontoa-alueita yhdistävät pohjois-eteläsuuntaiset viherkäytävät jakavat taajamarakenteen osiin.

Tehokkain rakentaminen sijoittuu meren ja Porvoonväylän väliselle vyöhykkeelle metroasemien, Uuden Porvoontien ja samansuuntaisen uuden pääkadun yhteyteen. Pääosa tästä ydinalueesta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Sakarinmäen ja Majvikin välillä kerrostalovaltainen alue ulottuu meren rantaan. Sakarinmäestä kehitty seudullisesti merkittävä keskus. Metrovyöhykkeestä etäämpänä sijaitsevat alueet ovat kaupunkipientalo- ja pientalopainotteisia alueita, jotka kytkeytyvät metrokeskuksiin liityntäliikenteellä.

Yleiskaavan toteuttamisen tärkeimmät vaikutukset

Yleiskaavan toteuttamisella on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia ennen kaikkea seutu- ja yhdyskuntarakenteeseen, pääkaupunkiseudun asuntotarjontaan, työllisyyteen ja elinkeinoelämän mahdollisuuksiin. Östersundomiin muodostuu uusi kaupunginosa, joka tarjoaa kaupunkimaista asuinympäristöä meren läheisyydessä sekä joukkoliikenteen ja palveluiden äärellä. Laajat pientalovaltaiset alueet monipuolistavat Helsingin seudun kerrostalovaltaista asuntotarjontaa sijaiten kuitenkin kestävästi raideliikenteen vaikutusalueella. Yleiskaava vahvistaa Kehä III:n ja Porvoonväylän (E18) merkitystä työpaikka-alueena ja luo edellytyksiä Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman välisen vyöhykkeen elinkeinotoiminnan kehittämiseen.

Toisaalta kaavalla on myös huomattavia, osin kielteisiä vaikutuksia luontoon, maisemaan ja nykyisten asukkaiden oloihin. Kaavaehdotusta laadittaessa merkittäviä luontoarvoja ja yhdyskuntarakenteen tavoitteita on kuitenkin mahdollisuuksien mukaan sovitettu yhteen. Yleiskaavaehdotusta on yleiskaavaluonnokseen ja vuonna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna muokattu huomattavasti haitallisten luontovaikutusten lieventämiseksi mm. vähentämällä rakentamisalueita.

Muutetusta yleiskaavaehdotuksesta on valmistunut Natura-arviointi 5.4.2017. Natura-arvioinnin perusteella muutettu kaavaehdotus ei aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontotyypeille ja lintulajeille. Östersundom-toimikunta on päättänyt pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon kaavaehdotuksen Natu-



ra-arvioinnista kokouksessaan 28.4.2017. ELY-keskuksen lausuntoa ei ole vielä saatu.

Östersundomin yhteisen yleiskaavan suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Valtioneuvosto päätti 28.6.2007 liittää Helsinkiin Sipoon lounaisosan ja Vantaan ns. Västerkullan kiilan Helsingin seudun tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi. Kuntaliitos sai lainvoiman 1.1.2009.

Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.12.2008 Östersundomin suunnittelua koskevat alustavat periaatteet.

Helsingin, Vantaan ja Sipoon kesken hyväksyttiin 24.11.2010 sopimus yhteisen yleiskaavan laatimisesta.

Yleiskaavan vireilletulosta ilmoitettiin 1.2.2011 päivätyllä kirjeellä, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.–28.2.2011.

Yleiskaavan alustava luonnos käsiteltiin Helsingin, Sipoon ja Vantaan kaavoituslautakunnissa sekä kunnanhallituksissa kevättalvella 2011. Alustava kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 21.4.–23.5.2011.

Alustavan yleiskaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin viisi erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa. Kuntien puolelta esitystä Östersundom-toimikunta päätti 7.5.2012, että yleiskaavaehdotusta valmistellaan yleiskaavaluonnoksen 9.2.2012 päivätyn vaihtoehdon B pohjalta, jonka liikennejärjestelmä perustuu metroom.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa Natura-alueiden suojeluun liittyvät kysymykset osoittautuivat ongelmallisiksi, ja valmistelu pitkittyi. Kaavaehdotuksen Natura-arvioinnissa (10.10.2014) merkittävän haitan kynnyks ylittyi linnuston osalta pyynn, kehrääjän ja ruiskätkän kohdalla. Tässä vaiheessa todettiin, että jos rakentamisalueita pienennettäisiin edelleen, yleiskaava ei enää vastaisi suunnittelun pohjaksi hyväksyttyä luonnosvaihtoehtoa eikä hankkeelle aiemmissä päätöksentekovaiheissa asetettuja tavoitteita.

Östersundom-toimikunta päätti 27.10.2014 lähettää Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen aineistoinen kunkin kunnan käsiteltäväksi. Kuntien puolelta esitystä Östersundom-toimikunta päätti 9.12.2014 asettaa Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 26.1.–4.3.2015.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan ehdotuksella oli luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia tiet-



tyihin Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueen luontoarvoihin.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Östersundom-toimikunta neuvotteli kaavaratkaisusta Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen ja ympäristöministeriön kanssa. Tavoitteeksi muodostui luonnonsuojelun kannalta hyväksyttävän ratkaisun löytäminen niin, ettei ratkaisulle tarvitse hakea poikkeamislupaa valtioneuvostolta. Valmistelussa tarkasteltiin useita metrolinjaus- ja maankäyttöratkaisuja.

Vuoden 2016 aikana työstettiin yleiskaavavaihtoehtoa, jossa metrolinja on siirretty pohjoisemmaksi, kauemmas Natura-alueista (pohjoinen metrolinjausvaihtoehto 15.12.2016). Vaihtoehdosta laadittiin Natura-arviointi ja muita selvityksiä. Natura-arvioinnissa pohjoisen metron vaihtoehtoa pidettiin hyväksyttävänä. Metron rakennettavuus- ja kustannus selvityksessä kuitenkin osoittautui, että kyseinen metrolinjaus on maaperäolosuhteiden vuoksi huomattavan kallis verrattuna vuonna 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen metrolinjaukseen.

Kevään 2017 aikana selvitettiin suurempaan metrolinjaukseen perustuvaa kaavaratkaisua. Tarkastelussa oli sekä osin maanpäällinen että kokonaan maanalainen vaihtoehto.

Muutettu kaavaehdotus (26.6.2017) perustuu ns. suoran metrolinjauksen vaihtoehtoon. Natura-arvioinnin (5.4.2017) mukaan uusi ehdotus ei aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueen suojelun perusteena oleville luontotyypeille ja lintulajeille. Östersundom-toimikunta on kokouksessaan 28.4.2017 päättänyt pyytää Natura-arvioinnista luonnonsuojelulain 65 § mukaisesti lausunnon Uudenmaan ELY-keskukselta.

Östersundom-toimikunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 26.6.2017. Toimikunta pyysi kaavaehdotuksesta Helsingin, Vantaan ja Sipoon sekä Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot. Asiaa käsitellään kuntien luottamuselimissä elo–syyskuussa. Mikäli kunnat puoltavat kaavaehdotusta, toimikunta asettaa sen nähtäville loppuvuodesta 2017 ja pyytää siitä muut tarvittavat lausunnot. Helsingiltä, Vantaalta ja Sipoolta sekä Uudenmaan ELY-keskukselta ei tällöin pyydetä lausuntoa uudestaan.

Seuraavan kerran kaava tulee kuntien käsittelyyn kaavan hyväksymisen yhteydessä, kun Östersundom-toimikunta lähettää nähtävillä olon jälkeen tarkistettun kaavaehdotuksen kuntien käsiteltäväksi. Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimista koskevan sopimuksen mukaan yleiskaavan hyväksymisen edellytyksenä on, että kuntakäsittelyn aikana kaikkien osapuolten kunnanvaltuustot ovat päättäneet saman sisällöisillä päätöksillään puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä.



Östersundomin maakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman vuonna 2016. Päättyessään kaavasta maakuntavaltuusto jätti hyväksymättä Östersundomin taajamatoimintojen alueen Sipoonjokeen asti. Maakuntakaavaa Östersundomin alueelle on tämän jälkeen laadittu rinnan yleiskaavan kanssa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan sisältyvä Östersundomin alueen maakuntakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä sekä lausunnoilla tammi–helmikuussa 2015. Ehdotuksesta pyydettiin luonnonsuojelulain edellyttämät Natura-lausunnot Metsähallitukselta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Molemmissa lausunnoissa todettiin, että kaavaratkaisut aiheuttavat merkittävää haittaa linnustolle, ja edellyttävät muutoksia Salmenkallion alueelle sekä Kapellvikenin ja Karlvikin alueille. Tästä johtuen maakuntakaavaehdotusta on muutettu.

Keväällä 2017 Uudenmaan liitto pyysi viranomaisten lausunnot kahdesta vaihtoehtoisesta maakuntakaavaehdotuksesta (pohjoinen ja suora), jotka poikkeavat toisistaan lähinnä Vantaan alueella metrolinjauksen sekä taajama- ja viheraluerakenteen osalta.

Helsingin kaupunginhallitus antoi 2.5.2017 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta lausunnon, jonka mukaan maakuntakaavaehdotusta ja Östersundomin yleiskaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä, mutta että maakuntakaavan ja yhteisen yleiskaavan sisällöllistä vastaavuutta ajatellen maakuntakaavaehdotuksessa on joitakin kohtia, joiden osalta kaavamerkintöjen tulokinnan varmistaminen tai merkintöjen tarkentaminen on aiheellista. Lausunnossa todetaan, että yleiskaavan selvitysten perusteella suora metro –vaihtoehto on taloudellisesti parempi ja kiinnitetään huomiota siihen, että maakuntakaavan suora metro –vaihtoehdon ratkaisu poikkeaa yleiskaavasta viheryhteyksien ja taajamarakenteen osalta Länsisalmen alueella.

Maakuntahallitus päätti 19.6.2017, että uusi kaavaehdotus valmistellaan suoran metrolinjauksen pohjalta. Sitä puolsi valtaosa lausunnonantajista. Uudenmaan ELY-keskuksen antaman Natura–lausunnon sekä muiden lausuntojen johdosta kaavakarttaan tehtiin vielä neljä muutosta:

- lisätään Helsinki–Porvoo-runkovesijohto
- tarkennetaan joukkoliikenteen merkintöjen sijainteja kaava-alueen länsiosassa
- laajennetaan Salmenkallion–Kasabergetin luonnonsuojelualueita
- laajennetaan Salmenkallion ja Sipoonkorven välistä virkistysaluetta.



Lisäksi selvitetään tarvetta osoittaa virkistysalueita Salmenkallion–Kasabergetin alueelle.

Muutokset Salmenkallion alueella koskevat yleiskaavan selvitysalueita. Lausunnoilla olleessa maakuntakaavaehdotuksessa yleiskaavan selvitysalue on valkoista aluetta, jolle ei osoiteta seudullisesti merkittävää maankäyttöä, mikä on yleiskaavan kannalta hyvä ratkaisu.

Maakuntahallituksen päätöksessä ei esitetä muutoksia Länsisalmen alueen viheryhteyksiin ja taajamarakenteeseen. Ratkaisua perustellaan mm. maakunta- ja yleiskaavojen erilaisella aikatahtimella. Maakuntakaavan tavoitevuosi on 2035, ja yleiskaavan on alustavasti arvioitu toteutuvan pääosin vuoteen 2060 mennessä.

Östersundomin maakuntakaavaehdotusta on tarkoitus käsitellä maakuntahallituksessa, minkä jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2017. Nähtävillä olon yhteydessä kaikilla kaavan osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta muistutus. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan joulukuussa 2017.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Laine, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37055
ilkka.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus 26.6.2017
- 2 Östersundomin yhteinen yleiskaava, muutettu kaavaehdotus, selostus 26.6.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.08.2017

Asia/5

§ 61

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsi-Käpylän tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12350)

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Hankenumero 0816_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana asiantuntijana kuultavana oli arkkitehti Marjaana Yläjääs-ki. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääs, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 13.9.2016 päivätyn ja 29.8.2017 muutetun asemakaavan muuto-
sehdotuksen nro 12350 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-
kee 25. kaupunginosan (Käpylä) kortteleita 860, 861, 862, 865, 867,
868, 869, 870, 873, 874 ja 876 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-
toihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti



esitettyihin mielipiteisiin. 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta, joka sijaitsee pääradan varrella Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen ja mahdollistaa alueen arvoihin sopivan täydennysrakentamisen. Tavoitteena on suojella Länsi-Käpylän alueen rakennukset, pihat ja puistot osana Käpylän puutaloalueiden arvokasta kokonaisuutta sekä mahdollistaa ympäristön arvot huomioon ottava lisärakentaminen alueella.

Suojelumerkityille asuinrakennuksille ei ole kaavaan merkitty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä. Asuintilojen tulee ensisijaisesti laajentua olemassa olevan rakennusvolyymin sisällä kellarin ja ullakon tiloja hyödyntäen. Lisäksi erillispientaloihin voi rakentaa uuden kuistin. Alueen lisärakentaminen kohdentuu pääasiassa entistä suurempiin talousrakennuksiin, joihin voi rakentaa myös asumista.

Uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m². Uusia talousrakennuksen rakennusalalle rakennettavia pieniä asuntoja voi alueelle rakentaa noin 110 kappaletta. Alueiden käyttö ja luonne eivät oleellisesti kaavan myötä muutu.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että yhtenäisen ja vehreän pientaloalueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa joustavasti erilaisia asumisen tarpeiden tuottamia muutoksia pientalotonteilla.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.



Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12350 on laadittu kaupunginhallituksen (9.6.2008) kehotuksen mukaisesti siten, että alueen maltillinen lisärakentaminen on mahdollista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Länsi-Käpylän puutaloalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo). Alue muodostaa kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti poikkeuksellisen, hyvin säilyneen ja merkittävän kokonaisuuden.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1937–1953) ja niiden mukaan puutaloalueen alueelle rakennusaloille saa rakentaa kakkerroksisia rakennuksia. Rakennuksiin ei saa sijoittua liikehuoneita. Kerrostalotonteille saa rakentaa kolmikerroksiset rakennukset.

Helsingin kaupunki omistaa maan. Tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja lisärakentamisen korottaessa alueen tonttivuokria.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.10.–21.11.2016

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.9.2016 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut 7 kirjettä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat AO/s korttelialueelle sallittuun asuntojen määrään tontilla, talousrakennusten kerrosalamääriin ja niiden rakennusalojen ohjaavuuteen, sijaintiin ja määrään tonteilla, talousrakennusten korkeuden rajoittamiseen, joidenkin tonttien A/s merkinnän perusteisiin, AO/s korttelialueiden suurimpaan sallittuun kerroslukumäärään sekä joidenkin kuis-tien huomioimiseen kaavassa. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat talousrakennuksen rakennusalalle varastokäyttöön varattavan määräyksen tarpeellisuuteen, AO/s korttelialueella sallittuun asuntojen määrään tontilla, talousrakennusten maksimikorkeuteen ja sijoittumiseen, talousrakennusryppäiden teknisiin haasteisiin, Kimmontien varren A/s korttelialueen merkintään sekä näille tonteille esitettyihin talousrakennuksiin, kaavaratkaisun yhdenvertaisuuteen ja ratkaisun aiheutta-



miin haittoihin joillekin kiinteistöille, kaavamerkintöjen suhteeseen uusiin tontinvuokrasopimukseen sekä tonttivuokran määräytymisperusteisiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat talousrakentamisen määrään, sijoitteluun ja rakennusalan sitovuuteen, maanvuokran tarkistamiseen ja rakennuslupamenettelyyn sekä rakennusoikeuksien merkitsemiseen, korjauskortteihin, talousrakennusten muodostamien kokonaisuuksien kokoon ja talousrakennusten korkeuteen sekä piha-alueiden maaston muokkaamiseen, saavutettavuuteen hälytysajoneuvolla, AO/s korttelialueelle sallittuun asuinhuoneistojen lukumäärään, olemassa olevien talousrakennusten asemaan, ullakko- ja kellaritilojen käyttöön ottoon asuintiloina, rakennusosien kierrättämiseen, lapeikkunoiden kieltämiseen, Louhenpuiston merkitsemiseen aluesuojelumerkinnällä ja varaukseen paperin kierrätyspisteelle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. 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. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen kirjeitse. Palautekirjeitä saatiin yhteensä 3 kappaletta.



29.08.2017

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta (2)
- 2 Ilmakuva (2)
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 kartta, päivätty 13.9.2016, muutettu 29.8.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 selostus, päivätty 13.9.2016, muutettu 29.8.2017
- 5 Havainnekuva, 29.8.2017
- 6 Tilastotiedot, 29.8.2017
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 13.9.2016, täydennetty 29.8.2017 ja asukastilaisuuden 15.9.2005 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola



29.08.2017

Asia/5

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 22.11.2016 § 350

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta pitää tärkeänä, että alueen kokonaisuus huomioiden selvitetään mahdollisuus jatkotyössä merkitä myös Louhenpuisto aluesuojelumerkinnällä. Muuten lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Käsittely

22.11.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Leo Stranius: Muutetaan lausunto muotoon:

Ympäristölautakunta pitää tärkeänä, että alueen kokonaisuus huomioiden selvitetään mahdollisuus jatkotyössä merkitä myös Louhenpuisto aluesuojelumerkinnällä. Muuten lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kannattaja: Sirpa Norvio

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä vastaehdotuksen.

01.11.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 22.11.2016

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Kiinteistövirasto antaa seuraavan lausunnon kaupunkisuunnittelulautakunnalle Länsi-Käpylän alueen asemakaavan muutosehdotuksesta (12350):

Kaavaehdotus ja maanomistus

Postiosoite

PL 2200
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



Asemakaavan muutosehdotus koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Ehdotuksen keskeisenä tavoitteena on suojella Länsi-Käpylän alueen rakennukset, pihat ja puistot osana Käpylän puutaloalueiden arvokasta kokonaisuutta sekä mahdollistaa ympäristön arvon huomioon otettava lisärakentaminen alueella. Alueiden käyttö ja luonne eivät oleellisesti kaavan myötä muutu.

Länsi-Käpylän kaava-alue on kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin, joista noin 80 % päättyy vuonna 2020.

Suojelumerkityt asuinrakennukset

Suurin osa olemassa olevista rakennuksista (121 puutaloa ja 2 kerrostaloa) suojellaan ja se vaikuttaa esimerkiksi korjaustöiden tekemiseen. Kaikki AK/s korttelialueen kerrostalot ja A/s korttelialueilla sijaitsevat asuinrakennukset on suojeltu sr-2 -merkinnöin sekä AO/s korttelialueilla sijaitsevat asuinrakennukset on pääosin suojeltu sr-2 -ja sr-3 -merkinnöin.

Suojelumerkittyjen asuinrakennusten asuintilojen tulee ensisijaisesti laajentua olemassa olevan rakennusvolyymin sisällä kellarin ja ullakon tiloja hyödyntäen, eikä näille rakennuksille ole kaavan merkitty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä. Lisäksi erillispientaloihin voi rakentaa uuden kuistin.

Pienet asuinrakennukset

Asemakaavalla mahdollistetaan pienimpien asuinrakennusten laajentaminen pohjapinta-alaltaan 100 k-m² kokoisiksi, mikäli laajennus on mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin ja kaupunkikuvaan hyvin soveltuvalla tavalla sekä lähiympäristön suojeluarvot huomioon ottaen. Kaikille pienille rakennuksille ei kuitenkaan ole löytynyt laajentamissuuntaa, jolloin näille tonteille on vastaavasti osoitettu enemmän talousrakentamisoikeutta.

Lisärakentaminen kohdistuu pääasiassa talousrakennuksiin

Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen lisärakentaminen kohdistuu pääasiassa entistä suurempiin talousrakennuksiin, joihin voi rakentaa myös asumista. Asemakaavaehdotus mahdollistaa lisärakentamisen jo rakennetuilla tonteilla, mutta lisärakentamista ei tarvitse toteuttaa palvelemaan asuinkäyttöä.

Tonteille on osoitettu harkinnan mukaan 30 – 60 k-m² rakennusoikeutta talousrakennuksille rakennusta kohden. Suurimmalla osalla talousra-



kennuksista sallittu kerrosala on vain 40 k-m², jolloin asunnoiksi rakennettaessa energiamääräykset eivät niitä nykylainsäädännön mukaan koske.

Talusrakennukseen saa sijoittaa asuntotilaa, aputilaa tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa niin, että vähintään 10 k-m² talusrakennuksesta tulee varata varastokäyttöön tai vastaava varastotila tulee osoittaa asuinrakennuksesta. Talusrakennuksessa sijaitsevan asunnon kerrosala ei vaikuta tontille sallittuun autopaikkamäärään, joka on AO/s alueella yksi autopaikka asuntoa kohden ja A/s alueella 1 ap/125 m².

Kiinteistövirasto pitää asemakaavaehdotuksen mahdollistamaa lisärakentamismahdollisuutta hyvänä muutoksena. Kaavaratkaisun tavoitteena ollutta asuntotuotannon turvaamista se ei kuitenkaan täytä vähäisyytensä ja vaihtoehtoisen luonteensa vuoksi. Ottaen huomioon tonttien väljyys, esitettyä tehokkaampi tonttien käyttö edesauttaisi vuoden 2016 AM-ohjelman mukaista asuntotuotannon määrän saavuttamista. Kiinteistövirasto ehdottaakin harkitsemaan talusrakennusten vähimmäiskoon kasvattamista 50 k-m², jonka lisäksi saisi toteuttaa kaavaehdotuksen edellyttämän varastotilan.

Talusrakennusten sijoittelu

Asemakaavan muutosehdotuksessa talusrakennukset on pyritty koostamaan tonttien nurkkapisteisiin yhtenäisiksi ryhmiiksi, jotta korttelien vehreiden sisäosien yhtenäiset vihervyöhykkeet eivät katkeaisi.

Kiinteistövirasto pitää sijoitteluratkaisua toteuttajan kannalta vaativana, koska sijoittelu edellyttää sopimista tonttien välisistä rasitteista. Sopiminen rasitteista voi olla haastavaa ja hallinnollisesti raskasta. Näin ollen talusrakennusten sijoittelu asemakaavan muutosehdotuksen osoittamalla tavalla hidastaa kaavan toteuttamista.

Talusrakennusten muuttaminen asumistarkoitukseen ja sen vaikutus maanvuokraan

Kaavamuutosalueen tontit on vuokrattu pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin, joista noin 80 % (105) päättyy vuonna 2020. Maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä tonteilla sijaitsevien rakennusten käytetyt rakennusoikeudet (k-m²), ts. rakennetut kerrosalat, tarkistetaan vanhoista rakennuslupakuvista. Tällöin arvioidaan myös, onko tontilla mahdollisesti sijaitsevassa talusrakennuksessa sellaista tilaa, joka lasketaan mukaan maanvuokran määräytymisen perusteena olevaan kerrosalaan. Nykykäytännön mukaan maanvuokraa peritään lähtökohtaisesti käytetyn rakennusoikeuden, ts. rakennetun kerrosalan,



29.08.2017

mukaan ja lähtökohtaisesti vain pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa myös kokonaan uusien talousrakennusten rakentamisen. Talousrakennuksiin saa sijoittaa asuntotilaa, aputilaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa. Pelkällä asemakaavan mahdollistamalla lisärakennusoikeudella ei lähtökohtaisesti ole vaikutusta maanvuokraan, vaan maanvuokraa tarkistetaan vasta lisärakentamisen yhteydessä, kun vuokralainen esittää rakennus/muutospäätökset osana rakennuslupamenettelyä tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Kaavoitettavasta lisärakentamisoikeuden määrästä ja rakennusoikeuden merkitseminen kaavaan

Asemakaavan lisätavoitteeksi on kirjattu alueen maltillinen ja suojeluarvot huomioon ottava lisärakentaminen.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa sen, että uutta asuinkerrosalaa voidaan rakentaa noin 5 500 k-m². Lisärakentamisen mahdollistaminen toteutetaan pääosin talousrakennusten rakennusaloille ja osin olemassa olevien asuinrakennusten laajennuksin. Uusia talousrakennuksen rakennusalueelle rakennettavia pieniä asuntoja voi parhaimmillaan alueelle rakentaa noin 110 kappaletta.

Kiinteistövirasto pitää tärkeänä, että asemakaavaan merkittäisiin rakennusoikeudet tontti- tai rakennusaloilta.

Lopuksi

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellyttäen, että edellä esitettyihin huomioihin otetaan kantaa.

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 18.11.2016

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Länsi-Käpylän puutaloaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on tutustunut 13.9.2016 päivättyyn asemakaava-



van muutosehdotukseen ja siihen liittyvään materiaaliin. Kaupunginmuuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutosehdotus koskee Käpylässä Koskelantien, Mäkelänkadun ja Louhenpuiston väliin jäävää Länsi-Käpylän puutaloaluetta. Asemakaavan muutostyö käynnistyi vuonna 2005 kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteluun 9.6.2008 siten, että rakennussuojelun ja rakennusten maltillisen laajentamisen tai lisärakentamisen välinen ristiriita olisi vähäisempi. Samalla edellytettiin rakentamistapaohjeiden tekemistä alueelle.

Asemakaavan muutosalueen voimassa oleva asemakaava perustuu Helsingin asemakaava-arkkitehti Birger Brunilan vuosina 1921-1924 laatimiin Käpylän länsiosan järjestelyehdotuksiin, joiden mukainen tonttijako ja rakennusjärjestys muutettiin vuonna 1937 läntisen Käpylän asemakaavaksi. Nyt esillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on Länsi-Käpylän alueen alkuperäisen asemakaavallisen kokonaisuuden ja siihen kuuluvien rakennusten, pihojen ja puistojen säilyttäminen ja suojeleminen osana Käpylän puutaloalueiden arvokasta kokonaisuutta. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa ympäristön arvot huomioon ottava lisärakentaminen alueella.

Alueen arvot

Länsi-Käpylän alue sisältyy Museoviraston inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja kuuluu kokonaisuuteen nimeltään Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo (RKY 2009). Osana valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kyseinen kulttuuriympäristöinventointi osaltaan ohjaa alueen kaavoitusta ja käyttöä. RKY-inventoinnissa Käpylän puutaloalueiden ja Käärmetalon kokonaisuuden todetaan olevan keskeisiä kohteita suomalaisen sosiaalisen asuntotuotannon, asuinalueiden asemakaavoituksen ja asuntosuunnittelun sekä –rakentamisen historiassa. Länsi-Käpylästä on asemakaavatyön laatimisen tueksi tehty Ympäristöhistoriaselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2014). Kyseisessä selvityksessä nostetaan Länsi-Käpylän vaalittaviksi ominaispiirteiksi erityisesti seuraavat seikat: alueen yhtenäinen kaupunkikuva, tonttien tyypillinen jäsentely, 1920-luvun arkkitehtuurin ominaispiirteet, puutarhakaupunki-ihanteita noudattavat vehreät tontit ja alueen säilyneisyys. Nyt esillä olevalla asemakaavan muutosehdotuksella ja siihen liittyvillä korjaustapaohjeilla pyritään vastaamaan näihin vaalimistavoitteisiin.

Rakennukset



Asemakaava-alueen rakennuskanta muodostuu 126 puutalosta talousrakennuksineen ja kahdesta alueella sijaitsevasta asuinkerrostalosta. Kaavaehdotuksessa rakennukset sijaitsevat joko erillispientalojen korttelialueella AO/s, asuinrakennusten korttelialueella A/s, asuinkerrostalojen korttelialueella AK/s tai yleisten rakennusten korttelialueella Y/s, joilla kaikilla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Kaavaehdotuksessa esitetään suojelumerkintää kaikkiaan 127 rakennukselle, joista neljä on talousrakennuksia. Suojelumerkintöjä on kaksi: sr-2 ja sr-3. Suurin osa rakennuksista esitetään suojeltavaksi merkinnällä sr-2 ja merkinnän sr-3 ovat saaneet kohteet, joissa on ympäristöhistoriallisen selvityksen mukaan tehty rakennuksen ulkoasuun arvoa vähentävästi vaikuttavia muutoksia. Viisi asuinrakennusta, jotka ovat uudisrakennuksia tai joissa on tehty uudisrakentamista vastaavia muutoksia, ovat jääneet kokonaan vaille suojelumerkintää. Rakennuskohdtaisten suojelumääräysten erovaisuuksista huolimatta tavoitteena on ensisijaisesti talojen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja yksityiskohtien sekä materiaalien ja ominaispiirteiden säilyttäminen ja tarvittaessa uudistaminen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennusten arkkitehtuuri on luonteeltaan pelkistettyä, aksiaalista ja osin symmetristä, jossa mittasuhteet ja materiaalit ovat keskeisiä tekijöitä. Harkitut yksityiskohdat ovat korostuneen merkityksellisiä, etenkin kohteissa, joissa detaljointi on erityisen hienostunutta. Juuri näiden rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyminen ja vahvistuminen pyritään varmistamaan rakennuskohdilla suojelumääräyksillä, joita selventämään ja tukemaan on laadittu myös korjaustapaohjeet. Kaupunginmuseo kuitenkin toteaa, että Länsi-Käpylän kaavaselostuksen liitteenä olevat korjauskortit vaikuttavat vielä osittain keskenäisiltä ja niitä tulee työstää ennen korjaustapaohjeiden hyväksymistä.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavaehdotuksen mukainen tavoite säilyttää suojeltavien asuinrakennusten katujulkisivu mahdollisimman koskemattomana on alueen ominaisluonteen ja kaupunkikuvan vaalimisen kannalta keskeistä. Asuintilojen tulisi ensisijaisesti laajentua olemassa olevan rakennusvolyymin sisällä, kellarin ja ullakon tiloja hyödyntäen. Ratkaisu on luonteva, mutta asettaa muutoksille erityisiä rakenteellisia ja rakennusfysikaalisia haasteita, jotka tulee tiedostaa. Ullakon tilojen hyödyntämisestä huolimatta mahdollisimman eheät katonlappheet ovat olennaisen tärkeä piirre, jota pyritään säilyttämään kieltämällä lapeikkunat ja rajoittamalla kattolyhtyjen kokoa vähäiseksi. Määräyksen mukaan asuntoa kohden saisi myös rakentaa yhden pienen yksikerroksisen, rakennusalan ulkopuolelle sijoitettavan kuistin, mikäli kuisti on mahdollista toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Kuisti tulisi sijoittaa ensisijaisesti pihan puoleiselle tontin osalle. Joissakin rakennuksissa rakennusala on osoitettu olemassa ole-



vaa rakennusta laajemmin, lähinnä pihan puolelle. Tämä laajentamismahdollisuus voi johtaa arvokkaiden alkuperäisten rakennusosien tai rakenteiden purkamiseen ja muuttaa rakennuksen mittasuhteita, vaikka asemakaavamääräyksessä onkin annettu yleismääräys asuinrakennusten lisärakentamisen ilmettä ja materiaaleja koskien. Olemassa olevien asuinrakennusten vaalimistavoitteiden näkökulmasta erikseen osoitettu lisärakennuksen rakennusala on siten perusteltu, mikäli lisärakentamisoikeutta alueelle halutaan.

Lisärakentaminen

Lisärakentamisoikeutta suojeltavaksi esitettyjen asuinrakennusten osalla on esitetty sijoitettavaksi ennen kaikkea talousrakennuksiin, joita tontille saa sijoittaa päärakennuksesta riippuen 30-90 m². Talousrakennusten sijoittelussa on pyritty noudattamaan alueen alkuperäiselle kaavalliselle ratkaisulle ominaista sijoitustapaa, jossa talousrakennukset sijoittuvat tontin takaosaan. Tällä ratkaisulla uusia rakennuksia ei sijoitu katutilaa reunustamaan tai suoraan katunäkymään, mitä kaupunginmuseo pitää alueen kokonaisilmeen säilyttämisen näkökulmasta tärkeänä linjauksena. Useiden, jopa neljän talousrakennuksen muodostaman kokonaisuuden sijoittuminen tonttien takaosaan ja risteyskohtaan, kortteleiden keskiosiin saattaa kuitenkin johtaa kooltaan asuinrakennusten kanssa kilpailevaan rakennuskokonaisuuteen, joka nousee esiin myös alueelle tärkeissä pitkissä näkymissä ja vähentää kokonaisuuden vehreyttä. Toisiinsa kiinni, mutta mahdollisesti eri aikaan ja eri rakennuttajien toimesta rakennettavien talousrakennusten toteuttaminen hallituksi kokonaisuudeksi asettaa siten suuret haasteet. Uusien talousrakennusten tulee määräyksen mukaan olla yksikerroksinen, mittakaavaltaan ja ulkoasultaan ympäristöönsä sopiva ja rakennuksessa tulee käyttää alkuperäisen talousrakennuksen muotokieltä, materiaaleja, värejä ja rakentamistapaa. Rakennuksen suurinta sallittua korkeutta ei ole määriteltä. Tästä johtuen kaupunginmuseo pitäisi hyvänä, että määräykseen lisättäisiin, että talousrakennuksen tulee jäädä selvästi päärakennukselle alisteiseksi myös korkeudeltaan.

Piha-alueet ja ympäristö

Länsi-Käpylän ominaisuutensa kannalta erityisen merkityksellisiä ovat vehreät tontit ja piha-alueet, joiden jäsentelyssä on noudatettu alueen kokonaisilmettä muovaavia periaatteita. Pienten etupihojen lisäksi myös syvien tonttien sisäosat ja niiden kasvillisuus ovat olennaisen tärkeä tekijä alueen kokonaisuutta ajatellen. Piha-alueita koskien on kaavaehdotuksessa useita määräyksiä, joilla pyritään varmistamaan alueen kasvillisuuden ja sen luoman ominaisuutensa sekä alkuperäisten pihamuurien ja -rakenteiden säilyminen. Myös aluetta koskevat aitamääräykset ja materiaaleihin liittyvät määräykset ovat tärkeät paitsi



29.08.2017

katutilojen myös pihojen ja tonttien sisäosien ilmeen säilyttämisen näkökulmasta. Mikäli uuteen talousrakennukseen sijoitetaan erillinen asunto, on erityisen tärkeää, ettei piha-aluetta saa jakaa aidalla osiin, vaan pihan tulee säilyä eheänä kokonaisuutena. Maaston voimakkaat korkeuserot ja puutarhojen kasvillisuuden välistä paikoin hyvinkin jyrkinä kohoavat luonnonkalliot ovat alueelle ominaisia. Piha-alueita koskevissa määräyksissä olisikin hyvä todeta, että maaston muokkaaminen ja louhiminen on minimoitava. Rauninkallion ja Ilmattarenkallion säilyttäminen kallioisina puistoina liittyy siten olennaisesti alueen alkuperäisen topografian ja kaavallisen ratkaisun vaalimiseen. Myös alkuperäisessä kaavallisessa ratkaisussa puistoalueeksi tarkoitettulla ja vuodesta 1952 leikkipuistona leikkipuistorakennuksineen palvelleella Kimmonpuistolla on paitsi kaupunkitilaan liittyviä myös historiallisia arvoja, jotka on otettu huomioon kaavamääräyksessä.

Kaupunginmuseon kanta

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Länsi-Käpylän esillä olevaa asemakaavan muutosehdotusta on laadittu alueen ominaisluonnetta kunnioittaen ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen keskeisenä tavoitteena. Alueen säilyttämisen ja täydennysrakentamisen yhdistäminen on haastava ratkaistava, jolle esitetty kaavallinen ratkaisu antaa hyvät reunaehdot, mutta paljon jää alueen arvoja ymmärtävän rakentajan sekä taitavan suunnittelun ja valvonnan varaan. Edellä mainituin huomautuksin kaupunginmuseo puoltaa Länsi-Käpylän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja katsoo sen riittävällä tavalla turvaavan alueen puutarhakaupunki-ideologiaan perustuvan 1920-luvun työväestön omakotirakentamiseen perustuvan, myös valtakunnallisesti merkittävänä arvotetun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden säilymisen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 08.11.2016 § 425

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Käpylän puutaloaluetta. Kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä



29.08.2017

kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen ja mahdollistaa alueen arvoihin sopivan täydennysrakentamisen.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12350. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 01.11.2016 § 121

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Länsi-Käpylän asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12350:

Alueella tulee varmistaa rakennusten saavutettavuus hälytysajoneuvoilla.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2016 § 277

HEL 2011-001280 T 10 03 03

Ksv 0816_1, karttaruutu 667496

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 13.9.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 25. kau-



punginosan (Käpylä) kortteleita 860, 861, 862, 865, 867, 868, 869, 870, 873, 874 ja 876 sekä katu- ja puistoalueita

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Pää-töksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korjauskortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12350 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi



§ 62

Kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan siirtäminen julkisuuslain mukaisissa asioissa

HEL 2017-009097 T 00 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hallintosäännön 24 luvun 3 §:n perusteella, että kaupunkiympäristön toimialalla viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 14 §:n mukaisen päätöksen tekee palvelukonaisuutta koskevissa asioissa palvelukokonaisuuden johtaja. Koko toimialaa ja toimialan hallintoa koskevissa asioissa päätöksen tekee hallintopäällikkö.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Kokkonen, lakimies, puhelin: 310 39952
suvi.kokkonen(a)hel.fi
Mikko Ravantti, hallintopäällikkö, puhelin: 310 36559
mikko.ravanti(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Viranomaisen asiakirjan antamisesta ja siitä päättämisestä säädetään viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999). Lain 14 §:n 1 momentin mukaisesti viranomaisen asiakirjan antamisesta päättää se viranomainen, jonka hallussa asiakirja on. Kunnassa asiakirjan antamisesta päättävä viranomainen on asianomainen toimielin. Edelleen lainkohdan mukaisesti valtuusto voi kunnan johtosäännöllä kuitenkin antaa tässä laissa tarkoitettuna viranomaisena toimivalle kunnalliselle toimielimelle oikeuden siirtää päättämässään laajuudessa asiakirjan antamista koskevaa viranomaisen ratkaisuvaltaa alaiselleen viranhaltijalle. Helsingin kaupungin hallintosäännön 24 luvun 3 §:n mukaisesti toimielin voi siirtää viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 14 §:ssä tarkoitettua asiakirjan antamista koskevaa ratkaisuvaltaa alaiselleen viranhaltijalle.



Julkisuuslain 14 §:n mukaan tiedon asiakirjan sisällöstä antaa se viranomaisen henkilöstöön kuuluva, jolle viranomainen on tämän tehtävän määrännyt tai jolle se hänen asemansa ja tehtäviensä vuoksi muuten kuuluu. Asiakirjan tai tiedon antamisesta ei välttämättä tarvitse tehdä erityistä hallintopäätöstä, mutta muutoksenhakukelpoinen päätös on tehtävä aina, jos tiedon antamisesta kieltäydytään: oikeus saada joko pyydetty tieto tai muutoksenhakukelpoinen päätös on ehdoton. Viranomaisen tekemästä asiakirjan antamisesta koskevasta päätöksestä asianosaisella on oikeus valittaa hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli se myöntää valitusluvan.

Julkisuuslain 14 §:ssä tarkoitetut asiat on käsiteltävä viivytyksettä ja viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun viranomainen on saanut tietopyynnön. Jos pyydettyjä asiakirjoja on paljon tai niihin sisältyy salassa pidettäviä osia tai jos muu niihin rinnastettava syy aiheuttaa sen, että asian käsittely vaatii tavanomaista suuremman työmäärän, asia on ratkaistava viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun viranomainen sai tietopyynnön. Julkisuuslain tarkoittamassa päätöksenteossa on siten usein kiireellinen aikataulu, minkä vuoksi toimivaltaa on tarkoituksenmukaista siirtää viranhaltijalle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Kokkonen, lakimies, puhelin: 310 39952
suvi.kokkonen(a)hel.fi
Mikko Ravantti, hallintopäällikkö, puhelin: 310 36559
mikko.ravantti(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



§ 63

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Suzan Ikävalkon ym. valtuustoaloitteesta koskien Lapinlahden sairaala-alueen toiminnan kehittämistä

HEL 2017-003509 T 00 00 03

Hankennumero 5264_133

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä. Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.

Nykyinen toiminta rakennuksissa on luonteeltaan väliaikaista ja tiloja onkin vuokrattu lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla eikä nykyisiltä vuokralaisilta perittävä vuokra kata edes rakennusten nykyisiä investointeja kaupungin tilaohjeiden mukaisesti. Väliaikaista toimintaa koskevat ilmoittelu-, viestintä- ja markkinointitoimet ovat nykyisten toimijoiden vastuulla.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Lapinlahden sairaala-aluetta kehitetään siten, että rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa. Kilpailun lähtökohdiksi määritellään suunnitteluperiaatteet ja sen tuloksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutos. Museovirasto valvoo alueen suoje-luarvojen säilymistä.

Vanhat arvokkaat kohteet säilyvät parhaiten kunnossa, kun omistajana on taho, joka voi pitää rakennukset jatkuvassa käytössä sekä huoltaa ja ylläpitää rakennuksia kaiken aikaa. Myös nykyiset toimijat alueella voivat tehdä tarjouksen ryhtyä rakennusten omistajiksi. Alueella mahdollinen toiminta tulee todennäköisesti ideakilpailussa hyvin monipuolisesti esille sisältäen mm. aloitteessa mainitut asiat. Niiden huomioiminen tässä vaiheessa on tilapäisten toimijoiden resurssien varassa.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että väliaikaisten vuokralaisten nykytoiminta on hyvä alueen elävöittämiselle ennen kilpailusta saata-



vien ideoiden jatkotyöstämistä ja että kansalaisten Lapinlahtea kohtaan osoittama aktiivisuus on ideoita antavaa myös alueen tulevalle kehittämiselle.

Lautakunta toteaa, että nykyisten vuokralaisten läsnäolo ylläpitää kiinteistön arvoa. On kaupungin edun mukaista etteivät kiinteistöt ole tyhjiä lään ennekuin tulevaan peruskorjausvaiheeseen päästään. Siksi on tarkoituksenmukaista jatkaa nykyisiä vuokrasopimuksia suunnitellun peruskorjauksen alkamiseen asti. Pitkäjänteisempi vuokrasopimus mahdollistaa vuokralaisille tilojen kunnostamista jolloin lisää neliötä voidaan saada vuokrakäyttöön.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että Lapinlahden puisto säilytetään kaikille mahdollisimman avoimena alueena ja sen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään. Aluetta kehitetään siten, että tulevalle toimijalle voidaan luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan Lapinlahden alueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa on varattu paikka laiturille. Rantamuuri on erittäin huonokuntoinen ja se on aluesuunnitelmassa esitetty kiireellisesti korjattavaksi. Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 450 000 euroa. Hanke ei ole investointiohjelmassa lähivuosina. Ennen rantamuurin korjaamista ei siihen tukeutuvia laiturirakenteita voida toteuttaa turvallisesti. Sairaalarakennuksen toimijoille on alustavissa keskusteluissa osoitettu paikka väliaikaiselle laiturille sairaalarakennuksen länsipuolelta. Laituripaikkojen vuokraamisesta ja mahdollisesta toteuttamisesta vastaa liikuntatoimen merelliset palvelut.

Lapinlahden Lähteen, Tilajakamon ja muiden kiinteistön vuokralaisten sekä kaupunkiympäristön toimialan eri palvelujen kanssa on säännöllisissä tapaamisissa keskusteltu opastamistarpeista. Pelastuslaitoksen vaatimat alueopasteet on aikanaan asennettu kiinteistöviraston toimesta. Katualueilla ja puistossa opastaminen tapahtuu liikennemerkein. Jalankulkijoiden opastaminen alueelle on puutteellista, ja lisää opasteita tarvitaan. Lapinlahden sairaala puistoinen on merkittävä kulttuurikohte, jonka saavutettavuutta tulee parantaa. Muu palveluiden mainostaminen puistossa ei ole toivottavaa. Kiinteistön palveluiden esiin tuominen ja markkinointi tulisi tehdä toimijoiden toimesta kiinteistön alueella.

Kaupunkiympäristölautakunta lisäksi edellyttää, että alkuvuonna 2018 lautakuntaan tuotavan kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista ”nollavaihtoehtoa”, missä kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalla minimitasolla (suunnilleen nykyistä käyttöä vastaavan toiminnan tarpeiden mukaisesti) ja selvittää löytyykö rakennuksille näiden investointien kautta syntyvällä vuokratasolla mahdollisia vuokralaisia.



Käsittely

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Lisätään kohdan 6 jälkeen uusi kappale:

Lautakunta toteaa, että nykyisten vuokralaisten läsnäolo ylläpitää kiinteistön arvoa. On kaupungin edun mukaista etteivät kiinteistöt ole tyhjiä ennenkuin tulevaan peruskorjausvaiheeseen päästään. Siksi on tarkoituksenmukaista jatkaa nykyisiä vuokrasopimuksia suunnitellun peruskorjauksen alkamiseen asti. Pitkäjänteisempi vuokrasopimus mahdollistaa vuokralaisille tilojen kunnostamista jolloin lisää neliötä voidaan saada vuokrakäyttöön.

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Lisätään päätökseen kappale: "Hyväksyessään oheisen lausunnon kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että alkuvuonna 2018 lautakuntaan tuotavan kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista "nollavaihtoehtoa", missä kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalla minimitasolla (suunnilleen nykyistä käyttöä vastaavan toiminnan tarpeiden mukaiseksi) ja selvittää löytyykö rakennuksille näiden investointien kautta syntyvällä vuokratasolla mahdollisia vuokralaisia."

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään päätökseen kappale: "Hyväksyessään oheisen lausunnon kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että alkuvuonna 2018 lautakuntaan tuotavan kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista "nollavaihtoehtoa", missä kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalla minimitasolla (suunnilleen nykyistä käyttöä vastaavan toiminnan tarpeiden mukaiseksi) ja selvittää löytyykö rakennuksille näiden investointien kautta syntyvällä vuokratasolla mahdollisia vuokralaisia."

Jaa-äännet: 4

Sirpa Asko-Seljavaara, Atte Kaleva, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 8

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius



29.08.2017

Tyhjä: 0

Poissa: 1
Nuutti Hyttinen

Lautakunta hyväksyi Tuomas Rantasen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 8 - 4 (1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Maria Jaakkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37244
maria.jaakkola(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Ikävalko Suzan ym. valtuustoaloite Kvsto 22.3.2017 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä. Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.

Nykyinen toiminta rakennuksissa on luonteeltaan väliaikaista ja tiloja onkin vuokrattu lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla eikä nykyisiltä vuokralaisilta perittävä vuokra kata edes rakennusten nykyisiä investointeja kaupungin tilaohjeiden mukaisesti. Väliaikaista toimintaa koskevat ilmoittelu-, viestintä- ja markkinointitoimet ovat nykyisten toimijoiden vastuulla.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Lapinlahden sairaala-alueita kehitetään siten, että rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta



uusi omistaja, jolla on visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa. Kilpailun lähtökohdiksi määritellään suunnitteluperiaatteet ja sen tuloksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutos. Museovirasto valvoo alueen suoje-
luarvojen säilymistä.

Vanhat arvokkaat kohteet säilyvät parhaiten kunnossa, kun omistajana on taho, joka voi pitää rakennukset jatkuvassa käytössä sekä huoltaa ja ylläpitää rakennuksia kaiken aikaa. Myös nykyiset toimijat alueella voivat tehdä tarjouksen ryhtyä rakennusten omistajiksi. Alueella mahdollinen toiminta tulee todennäköisesti ideakilpailussa hyvin monipuolisesti esille sisältäen mm. aloitteessa mainitut asiat. Niiden huomioiminen tässä vaiheessa on tilapäisten toimijoiden resurssien varassa.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että väliaikaisten vuokralaisten nykytoiminta on hyvä alueen elävöittämiselle ennen kilpailusta saatavien ideoiden jatkotyöstämistä ja että kansalaisten Lapinlahtea kohtaan osoittama aktiivisuus on ideoita antavaa myös alueen tulevalle kehittämiselle.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että Lapinlahden puisto säilytetään kaikille mahdollisimman avoimena alueena ja sen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään. Aluetta kehitetään siten, että tulevalle toimijalle voidaan luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan Lapinlahden alueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa on varattu paikka laiturille. Rantamuuri on erittäin huonokuntoinen ja se on aluesuunnitelmassa esitetty kiireellisesti korjattavaksi. Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 450 000 euroa. Hanke ei ole investointiohjelmassa lähivuosina. Ennen rantamuurin korjaamista ei siihen tukeutuvia laiturirakenteita voida toteuttaa turvallisesti. Sairaalarakennuksen toimijoille on alustavissa keskusteluissa osoitettu paikka väliaikaiselle laiturille sairaalarakennuksen länsipuolelta. Laituripaikkojen vuokraamisesta ja mahdollisesta toteuttamisesta vastaa liikuntatoimen merelliset palvelut.

Lapinlahden Lähteen, Tilajakamon ja muiden kiinteistön vuokralaisten sekä kaupunkiympäristön toimialan eri palvelujen kanssa on säännöllisissä tapaamisissa keskusteltu opastamistarpeista. Pelastuslaitoksen vaatimat alueopasteet on aikanaan asennettu kiinteistöviraston toimesta. Katualueilla ja puistossa opastaminen tapahtuu liikennemerkkein. Jalankulkijoiden opastaminen alueelle on puutteellista, ja lisää opasteita tarvitaan. Lapinlahden sairaala puistoinen on merkittävä kulttuurikohte, jonka saavutettavuutta tulee parantaa. Muu palveluiden mainosta-



minen puistossa ei ole toivottavaa. Kiinteistön palveluiden esiin tuominen ja markkinointi tulisi tehdä toimijoiden toimesta kiinteistön alueella.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Suzan Ikävalko ja 47 muuta valtuutettua ovat tehneet 22.3.2017 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Aloite Lapinlahden sairaala-alueen toiminnan kehittämiseksi

Kaupunkilaiset ja matkailijat ovat pikkuhiljaa löytäneet Lapinlahden vanhan sairaalaympäristön, joka on sekä historialtaan että ympäristöltään ainutlaatuinen ja helposti saavutettava, vain 10 minuutin kävelymatkan päässä Kampista tai Ruoholahden metroasemalta. Lapinlahti tarjoaa vehreän miljööseen tiivistyvän kaupunkirakenteen vieressä. Lapinlahden Lähde järjestää vanhalla sairaala-alueella nykyisin päivittäistä toimintaa mm. kahvila Lähteellä, tapahtumissa, galleriassa, Puodissa ja Patinassa sekä saunalla. Lapinlahden Lähteellä järjestettiin vuonna 2016 lähes 200 tapahtumaa ja talossa vieraili 50 000 ihmistä. Vuokralaisia on noin 80, joista monet ovat pienyrittäjiä.

Lapinlahden Lähde on Suomen mielenterveysseuran, Pro Lapinlahti-yhdistyksen ja monien muiden yleishyödyllisten toimijoiden aloite mielen hyvinvoinnin ja kulttuurin keskuksiksi. Talossa toimii myös Osuus-kunta Tilajakamo sekä hävikkiruokaravintola Loop. Paikka tarjoaa virkistymisen lisäksi mahdollisuuksia vapaaehtoistyöhön ja työllistymiseen.

Helsingin kaupunkistrategia on monessa kohtaa yksi yhteen Lapinlahden sairaalassa tapahtuvan toiminnan kanssa. Samaa kaupungin strategian toivomaa kansalaisaktiivisuutta on syntynyt myös Konepaja Brunolle, teurastamolle, Kaapelitehtaalle, Pasilan kääntöpöydälle ja Hiet-sun Paviljonkiin. Tätä toimintaa voitaisiin nostaa esiin esimerkiksi yhteisellä markkinoinnilla, josta kaupunki hyötyisi myös matkailun kautta.

Jotta Lapinlahden aluetta ja sen potentiaalia voitaisiin täysimääräisesti hyödyntää, tarvitsee se tukea Helsingin kaupungilta. Lapinlahdessa on esimerkiksi suuri tarve kehittää alueen opastusta, jotta ihmiset rohkaistuisivat poikkeamaan tontille. Nyt on sovittu minimaalisista opasteista kaupungin kanssa, mutta ne eivät riitä ilmaisemaan mitä talossa ja tontilla tapahtuu. Kaupungilta on myös toivottu vihreää valoa, jotta rantaan saataisiin laituri, koska alueella on päivittäin lämpiävä sauna. Kaupungin kanssa voimassa oleva vuokrasopimus on puolestaan pian katkolla ja ilman näkyvyyttä on toimintaa vaikea luoda pitkäjännitteisesti.



29.08.2017

Yllä olevaan viitaten me allekirjoittaneet esitämme, että kaupunki selvittää, miten vanhaa sairaala-aluetta voidaan edelleen kehittää kaikille kaupunkilaisille avoimena kiinnostavana kohteena. Tähän liittyen esitämme seuraavia asioita:

- Mahdollisuudet lisätä viestintää ja markkinointia sekä konseptoida alue mahdollisimman avoimeksi kaikille.
- Nykyisten ja uusien vuokralaisten toiminnan jatkumisen edellytykset.
- Mahdollisuudet lisätä toimintaa alueella esimerkiksi leipomon ja ravintolan myötä.
- Mahdollisuudet myöntää rahoitusta ja rakennuslupa laiturille ja vähintään väliaikaisen ponttonilaiturin pystyttämiseen kesän 2017 aikana.
- Kaupunkipyöräpisteen sijoittamista alueelle.

Lisäksi esitämme, että kaupunki huolehtii yhteistyössä Lapinlahden Lähteen kanssa siitä, että alueelle ja sen ulkopuolelle saadaan riittävät opasteet kävijöiden ohjaamiseen."

Kaupunki teetti suunnitelmat rakennusten korjauksesta sosiaaliviraston käyttöön 2010-luvun alussa mutta hankkeesta luovuttiin vuonna 2013. Rakennusten korjauksen kustannusarvio oli silloin noin 40 miljoonaa euroa. Kustannusarviot rakennusten korjaamisesta myös muihin käyttötarkoituksiin ovat vähintään samaa suuruusluokkaa.

Kaupunki on investoinut Lapinlahden sairaalan päärakennukseen noin 7 miljoonaa euroa yksinomaan vaipan korjaukseen vesivuotojen korjaamiseksi siten, että tilat eivät vaurioidu lisää.

Rakennussuojelulain nojalla suojeltujen rakennusten uutta käyttöä rajoittavat rakennusten ja ympäristön suojeluarvot ja rakennuslupien osalta myös alueella voimassa oleva asemakaava, jossa rakennukset ovat sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa varten osoitettuja. Alueelle valmistellaan toteuttamiskilpailua ja sen pohjalta asemakaavan muutosta. Alueen suunnitteluperiaatteet käsitellään ennen kilpailua kaupunkiympäristölautakunnassa. Museovirasto valvoo alueen suojeluarvojen säilymistä.

Lapinlahden sairaalan puisto on kaikille avoin yleinen puisto, jolle on laadittu suojeluasemakaava. Puistosta on laadittu puiston historiaselvitys, kasvillisuusinventointi sekä hoito- ja kehittämissuunnitelma. Puisto on kulttuurihistoriallisesti ja luontoarvoiltaan valtakunnallisestikin erittäin merkittävä kokonaisuus 1800-luvulta, ja se on kehittynyt osana sairaalan toimintaa ja hoitomenetelmiä. Kiinteistön toimintaa tulee kehittää si-



ten, että toiminta tukee puiston kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kampinmalmin ja Töölön aluesuunnitelmassa on tehty laaja asukasyhteistyö alueen puistojen kehittämisen tarpeista ja toimenpiteistä. Aluesuunnitelman on hyväksynyt yleisten töiden lautakunta ohjeellisesti noudatettavaksi (11.4.2017). Asukkaat ovat toivoneet Lapinlahden entisen sairaala-alueen kehittämistä kulttuuripalveluiden ja virkistystoiminnan keskuksena. Lapinlahden sairaalan puisto on suuri ja merkittävä viheralue, joka palvelee tehokkaasti rakennettuja Ruoholahden ja Etu-Töölön kaupunginosien asuinalueita, joilla on suhteellisen vähän virkistysaluepinta-alaa asukasta kohden tai se on vähenemässä. Kaavoituksessa tullaan jatkosuunnittelussa huomioimaan viheralueiden verkoston ja palveluiden kehittäminen kokonaisuutena. Lapinlahden sairaalapuisto on Seurasaarenselän rantavyöhykettä ja Länsipuiston eteläisin osa. Länsipuisto on läntisin Helsingin vihersormista eli laajoista, mereltä metsiin ulottuvista viheraluevyöhykkeistä. Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelman (VISTRA II, 2016) mukaisesti Lapinlahden virkistyskäytön edistäminen ja rakennusten hyödyntäminen tavoitteen edistämiseksi on koko Helsingin viher- ja virkistysverkoston kannalta tärkeä kehittämiskohde.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Maria Jaakkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37244
maria.jaakkola(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Ikävalko Suzan ym. valtuustoaloite Kvsto 22.3.2017 asia 10

Oheismateriaali

1 Allekirjoitettu Ikävalko Suzan ym. valtuustoaloite Kvsto 22.3.2017 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.08.2017

Asia/7

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.08.2017 § 45

Postiosoite

PL 2200
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



§ 64

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämisestä asuin-, autopaikoitus- ja yhteispihatonteille (Herttoniemi ja Laajasalo)

HEL 2017-008100 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan 31.12.2080 saakka ja / tai myymään asema-kaavaehdotuksen nro 12366 mukaisen liitteenä olevan kartan tarkoittaman suunnitellun asuntotontin 43081/2 tai siitä muodostettavat tontit sekä vuokraamaan 31.12.2080 saakka autopaikkatontin 43057/15 seuraavin ehdoin:

- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit luovutetaan joko vuokraamalla pitkäaikaisesti tai myymällä
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimukseen voidaan sisällyttää osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien kauppakirjoihin tai osto-optiota koskeviin ehtoihin sisällytetään velvollisuus pitää tontti 10 vuotta vuokra-asuntokäytössä rakennusten käyttöönnotosta lukien.
- Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit vuokrataan pitkäaikaisesti.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona, hintakontroloituna omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

o 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 692 euroa)



29.08.2017

o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 442 euroa)

o 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 519 euroa)

o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 384 euroa)

- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

o 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 595 euroa)

o 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 365 euroa)

o 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 442 euroa)

o 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 326 euroa)

- Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).

- Tonttien kauppahinnat perustuvat virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaaviin seuraaviin rakennusoikeuden yksikköhintoihin:

o 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 692 euroa)

o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 442 euroa)

o 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 519 euroa)

o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 384 euroa)



29.08.2017

- Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä / kiinteistökaupan esisopimuksen laatimisen hetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.
- Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,22 (7/2017, ind. 1922)
- Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei periä maanvuokraa eikä kauppahintaa.
- Autopaikkatontin 43057/15 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa (nykyarvo 19,22).

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaiset seuraavat tontit 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuntotonttien (AK) 43123/4-6 tai niistä muodostettavien tonttien, jotka toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliohinnana 33 euroa (nykyarvo 634 euroa).
- Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).
- Tonteille toteutettavien monikäyttötilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliohinnana 21 euroa (nykyarvo 404 euroa).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei periä vuokraa
- Yhteispihatonttien (AH) 43123/7 ja 8 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavan tonttineliohinnana 1 euroa (nykyarvo 19,22 euroa).



C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaiset mukaisen välimuodon (hitas-omistusasunto- tai valtion tukema asuimsoikeusasuntotuotanto) tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 49080/13 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

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

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartat ja otteet asemakaavoista
- 2 Myynti- ja vuokrausperusteet sekä vaikutukset asumiskustannuksiin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maka / make / tontit-yksikkö

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään vuokraus- ja myyntiperusteiden määräämistä Herttoniemen yritysalueella sijaitsevalle asemakaa-



vaehdotuksen mukaiselle asuinkerrostalotontille 43081/2 sekä auto-paikkatontille 43057/15.

Lisäksi esitetään vuokrausperusteiden määräämistä Länsi-Herttoniemessä sijaitseville asuntotonteille 43123/4-6 ja yhteispihatonteille 43123/7 ja 8 sekä Laajasalossa sijaitsevalle asuntotontille 49080/13.

Esittelijän perustelut

Herttoniemen yritysalue

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 3.4.2017 (350 §) varata Kiinteistö Oy PJV:lle ja sen ainoalle osakkeenomistajalle NREP Finland WH 4 Oy:lle asema-kaavan muutosehdotuksen nro 12366 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43081 suunnitellun tontin nro 2 asuntorakentamista varten 31.12.2020 saakka.

Varauspäätöksen mukaan varausalueelle toteutettavasta asuinkerrosalasta tulee toteuttaa:

- noin 60 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasunto-tuotantona;
- noin 20 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asunto-tuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisasuinkerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 % ja
- noin 20 % välimuodon tuotantona.

Asemakaava

Tontit 43081/2 ja 43057/15 ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.6.2016 hyväksymän asemakaavaehdotuksen nro 12366 mukaiset suunnitellut tontit. Kaavaehdotus ei ole vielä edennyt valtuuston käsittelyyn.

Tontti 43081/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on yhteensä 21 600k-m². Tontti 43057/15 kuuluu auto-paikkojen korttelialueeseen.

Tontin luovutusmuodot ja osto-optio

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasunto-tuotantona toteutettavat suunnitellusta tontista 43081/2 muodostetta-



vat tontit esitetään luovutettavaksi joko vuokraamalla tai myymällä rakennuttajan valinnan mukaan.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavien ja vuokraamalla luovutettavien tonttien maanvuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraajan alkamisesta.

Edellä esitetty poikkeaa siitä kaupunginhallituksen maanmyynnin edistämisen periaatteita vuosille 2014–2018 koskevan päätöksen 16.6.2014 (714 §) mukaisesta lähtökohdasta, että vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä. Hankkeen toteutuminen edellyttää kuitenkin joustoa myöhemmin tapahtuvaan luovutukseen, minkä vuoksi luovutusmuodon esitetään olevan valittavissa.

Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit vuokrataan pitkäaikaisesti vakiintuneen käytännön mukaisesti.

Esitetyt vuokraus- ja myyntiperusteet ja niiden nykyarvot

Tontin vuokraus- ja myyntiperusteet esitetään määrättävän erikseen kullekin kerrosalatyyppille.

Elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavat esitetyt vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon kerrosneliömetrihinnat sekä vuokrauksen että myynnin osalta olisivat seuraavat:

- o 36 euroa asuutilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- o 27 euroa asuutilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta
- o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Edellä mainittujen vuokraus- ja myyntiperusteiden nykyarvot nykyarvo (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) ovat seuraavat:

- o 692 euroa asuutilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- o 442 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- o 519 euroa asuutilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta



o 384 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Tontista on hankittu ulkopuolisen arvioijan lausunto. Esitetyt yksikköhinnat perustuvat tähän arvioon ja ovat käypiä.

Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat esitetään määrättäväksi pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoja:

o 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta

o 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta

o 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

o 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Hitas-omistusasuntotuotannon ja valtion tukeman (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotannon osalta vuokrausperusteiden nykyarvot (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) ovat seuraavat:

o 596 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta

o 365 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta

o 442 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

o 327 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Hitas-omistusasuntotuotannossa ja valtion tukemassa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- ja vuokra-asuntotuotannossa noudatettavaksi esitettävä vuokrausperuste olisi noin 15 % vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon vuokrausperustetta alempi.

Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Esitettyjen vuokrausperusteiden laskennalliset vaikutukset asumiskustannuksiin (euroa / m²) ovat seuraavat:

o 2,7 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (vapaarahoitteinen ja sääntelemätön omistus- tai vuokra-asuntotuotanto)



o 2 euroa asuutilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta va-
parahoitteinen ja sääntelemätön omistus- tai vuokra-asuntotuotanto)

o 2,3 euroa asuutilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
(hitas-omistusasunto ja valtion tukema asumisoikeus- ja vuokra-asun-
totuotanto) ja ara-alennus huomioiden 1,9 euroa

o 1,7 euroa asuutilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (hi-
tas-omistusasunto ja valtion tukema asumisoikeus- ja vuokra-asunto-
tuotanto) ja ara-alennus huomioiden 1,4 euroa

Autopaikkatontti

Autopaikkatontin 43057/15 vuosivuokra esitetään määrättävän vakiintu-
neen käytännön mukaisesti pitäen perusteena elinkustannusindeksin
”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnalla
1 euroa.

Vuokrasperusteen nykyarvo (indeksin pisteluku 1922, 672017) on
19,22 euroa.

Länsi-Herttoniemi

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Länsi-Herttoniemes-
sä sijaitsevat tontit 43123/4-6 asuntotuotantotoimistolle. Tonttien raken-
nusoikeudesta enintään noin 50 % saa toteuttaa valtion tukemana
vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % tulee toteuttaa väli-
muodon asuntotuotantona.

Yhteispihatontteja 43123/7 ja 8 ei erikseen ole varattu, vaan ne luovu-
tetaan korttelin 43123 asuntotonttien käyttöön.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 lainvoimai-
seksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontit
43123/4-6 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Tonttien asuinrakennusoikeudet ovat 2900, 4200 ja 4050 k-m². Tontille
43123/5 on lisäksi osoitettu monikäyttötilaa 200 k-m².

Tontit 43132/7 ja 8 kuuluvat asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen
korttelialueeseen.

Ehdotetut vuokrasperusteet ja niiden nykyarvot



Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien 43123/4-6 vuosivuokrat esitetään määrättäväksi pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Monikäyttötilan vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa.

Edellä esitettyjen vuokrausperusteiden nykyarvot (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) ovat seuraavat:

- asuintila / hitas-omistusasuntotuotanto tai valtion tukema asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotanto 634 euroa

- monikäyttötila / hitas-omistusasuntotuotanto tai valtion tukema asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotanto 404 euroa

Hitas-omistusasuntotuotannossa ja valtion tukemassa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- ja vuokra-asuntotuotannossa noudatettavaksi esitettävä vuokrausperuste olisi noin 15 % alueen vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon arvioitua käypää hintaa alempi.

Yhteispihatonttien vuosivuokrat esitetään määrättäväksi vakiintuneen käytännön mukaisesti pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa. Vuokrausperusteen nykyarvo (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) on 19,22 euroa.

Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Esitetyn vuokrausperusteen laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / m² / kk) nykyarvossa ovat hitas-omistusasuntotuotannossa tai valtion tukemassa asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannossa 2,5 euroa ja ara-alennus huomioiden 2 euroa.

Laajasalo / Yliskylä

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2015 (836 §) varata tontin 49080/13 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän ja 31.3.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontti



49080/13 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 7 590 k-m².

Ehdotetut vuokrausperusteet ja niiden nykyarvo

Tontit 490081/13 esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa (hitas-omistusasuntotuotanto ja valtion tukema asumisoikeusasunto- ja vuokra-asuntotuotanto).

Vuokrausperusteen nykyarvo (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) on 538 euroa.

Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Esitetyn vuokrausperusteen laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / m²) on 2,2 euroa ja ara-alennus huomioiden 1,7 euroa.

Vuokra-aika

Kaikki tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka. Vuokra-aika on siten vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartat ja otteet asemakaavoista
- 2 Myynti- ja vuokrausperusteet sekä vaikutukset asumiskustannuksiin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maka / make / tontit-yksikkö

Otteen liitteet

Esitysteksti



§ 65

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen valtuustoaloitteesta koskien Puhoksen, Vallilan konepaja-alueen ja Tukutorin kehittämistä

HEL 2017-001950 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Puotinharjun Puhos –ostoskeskusta, Vallilan konepaja-aluetta ja Tukutoria kehitettäisiin Kaapelitehtaan toimintamallia soveltamalla. Tällöin kaupunki ostaisi rakennukset omistukseensa, peruskorjaisi ne ja vuokraisi yrityksille.

Puotinharjun Puhos

Yleistä

Puotinharjun ostoskeskus sijaitsee kauppakeskus Itiksen naapurissa kaupungin omistamalla noin 29 000 m²:n suuruisella tontilla. Kaksikerroksinen ostoskeskus on rakennettu vaiheittain vuosina 1965-1989 ja sen laajuus on noin 17 000 k-m². Rakennukset kaipaavat peruskorjausta ja kaupallisesti ostoskeskus on jäänyt Itiksen varjoon. Rakennus on keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa. Yhtiössä on noin 25 osakasta, joista suurimmat ovat Sponda, Hok-Elanto, Kesko ja Ilmarinen. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2020 asti.

Kehittämisestä

Kuten aloitteessa on esitetty, kaupallisen toiminnan jatkaminen Puhoksessa on tarkoituksenmukaista jo pelkästään siksi, että sen vanha osa tultaneen suojelemaan: myymälä- ja palvelutiloiksi suunniteltua rakennusta ei välttämättä ole helppoa eikä edes tarkoituksenmukaista muuntaa täysin toisenlaiseen käyttöön.

Aloitteessa yhtenä vaihtoehtona esitetty idea etnisesti profiloituneesta kauppahallista on kannatettava: kaupallisen toiminnan menestyminen kauppakeskus Itiksen vieressä ja Prisman sekä syksyllä 2017 avautuvan Keskon Easton-keskuksen läheisyydessä edellyttää vahvasti omaileimaista muista toimijoista poikkeavaa profiilia. Onnistuneen profiilin löytäminen mahdollistaisi kohteen kehittymisen jopa niin sanotuksi destinaatio-kohteeksi, joka houkuttelisi kävijöitä laajemmaltakin alueelta. Maailmalla on useita esimerkkejä tällaisista onnistuneista hankkeista.



Puhoksen hajautunut omistajarakenne vaikeuttaa kohteen kehittämistä. Omistuksen siirtyminen yhdelle omistajalle mahdollistaisikin kohteen kehittämisen nykyistä tehokkaammin.

Kaupunkiympäristölautakunnan mielestä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista, että kaupunki lunastaisi kohteen jo pelkästään siksi, että kaupungilla ei ole sellaista osaamista, mitä pienenkin kauppa- tai ostoskeskuksen kaupallisen konseptin kehittäminen, manageeraaminen ym. menestyksellä ylläpito edellyttää. Kaupunki voisi edelleen maanomistajan roolissa olla mukana toiminnassa, mutta kohteen kaupallinen kehittäminen ja toiminta tulisi tapahtua ammattimaisesti yksityisen, nykyisen tai tulevan, omistajan toimesta.

Kaavoituksellisesti aloitteen sisältöä voidaan pitää hyvänä sosiaalisista, rakennussuojelullisista ja urbanistista syistä. Puhoksen alueen kaavoittamisen kannalta aloite ei ole ristiriidassa kaavoituksellisten pyrkimysten kanssa. Mahdollisen kaavamuutoksen lähtökohtana on vanhan osan suojelu ja säilyttäminen pääosiltaan kaupallisessa käytössä. Kaupungin organisoima kauppahallitoiminta olisi asemakaavallisesti mahdollista nyt ja kaavamuutoksen jälkeenkin. Kaupunkikehittämisen kannalta ja siihen liittyvät sosiaaliset seikat huomioiden kaavoittaja pitää aloitteen sisältöä kannatettavana. Aloitteessa mainittu Puhoksen sisäpihan kattaminen on detalji, joka saattaisi olla mahdollista, mutta se on erillinen suunnittelukysymys, joka pitäisi ratkaista muun muassa suojelutavoitteiden valossa.

VR:n konepaja-alue Vallilassa

Yleistä

VR Yhtymä Oy:n omistama konepaja-alue Vallilassa rakentuu parhailaan asuin- ja toimitila-alueeksi. Osa vanhoista rakennuksista on tällä hetkellä vuokrattu lyhyillä sopimuksilla ns. väliaikaiskäyttöön.

Pasilan konepajalla vanhojen konepajahallien voimassa olevan asemakaavan tavoitteena on suojella rakennukset sekä sijoittaa niihin palveluja, liiketilaa sekä toimistotilaa. Pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty KTY/s, toimitilarakennusten korttelialue. Halleihin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Lisäksi halleille on annettu suojelumääräyksiä.

Kehittämisestä



Aloitteessa on esitetty, että kaupunki selvittäisi mahdollisuutta lunastaa myös konepaja-alueen kiinteistöjä niiden jalostamiseksi esimerkiksi kaupunkikulttuuriseksi tapahtuma- ja ruokaravintolakeskittymäksi.

Asemakaava on laadittu tarkoituksella sallimaan monipuolisia toimintoja. Aloitteessa esitetty visio yritysveloitetusta kaupunkikulttuurisesta tapahtuma- ja ruokaravintolamaailmasta on kaavan mukaista toimintaa ja tukee kaavan tavoitteita.

Alueen suojeltujen rakennusten korjaaminen on välttämätöntä ja sillä on suora vaikutus tilavuokriin. Tämä puolestaan vaikuttaa suoraan siihen, millaista yritys- tai muuta toimintaa rakennuksiin sijoittuu. Tältä osin tilanne ei siis muuttuisi, vaikka kaupunki omistaisi tilat, sillä kaupunki ei voi subventoida yrityksiä matalampien vuokrien muodossa. Sen sijaan kaupungin tulisi mahdollisuuksiensa mukaan edesauttaa maanomistajaa löytämään taloudellisesti kestävä ratkaisu rakennusten käyttöön.

Konepaja-alueen aukiot voisi liittää osaksi mahdollista tulevien rakennusten toimintaa. Aukioiden hyödyntäminen parantaisi alueen vetovoimaisuutta ja liiketoimintamahdollisuuksia.

Tukkutori

Helsingin tukkutorin tehtävänä on kehittää Teurastamon, kauppahallien ja torien toimintaa, vuokrata varasto- ja kylmätilaa pakastushotellista sekä toimitiloja erityisesti elintarvike- ja kukka-alan toimijoille ja yrityksille, ylläpitää ja tukea alueittensa yritysten toimintaedellytyksiä ja edesauttaa uusien yritysten aloittamismahdollisuuksia näiden erilaiset tarpeet huomioiden.

Tukkutorin toiminnat liittyvät kiinteästi toisiinsa ja edistävät kokonaisvaltaista kehitystä. Teurastamo, kauppahallit ja torit muodostavat ison ja luontevan osan ruoka- ja kaupunkikulttuurin kehittämistyöstä, samaan kokonaisuuteen sulautuu myös Silakkamarkkinat ja muut ruokatapahtumat. Myös viestinnällisesti nämä toiminnat ovat hyvin yhtenäinen alue. Koko tukkualue toimii suurena kokonaisuutena, jonka ytimessä on pakastamolaitos. Pakastamo luo toimintaedellytyksiä tori- ja hallikauppiaille sekä muille kaupungissa toimiville ravintola-alan toimijoille ja pienyrityksille.

Tavoitteena on, että tukkutori on elintarvike- ja kukka-alan pk-yrityksille palveluiltaan ja sijainniltaan pääkaupunkiseudun houkuttelevin toimintaympäristö. Kauppahallien ja torien osalta tavoitteena on antaa erityisesti pienyrityksille mahdollisuuksia myydä tuotteitaan perinteisissä halli- ja toritiloissa, joissa puitteet ja kokonaisuus luovat hyvät mahdollisuudet kaupankäyntiin.



On tärkeää, että kaupunki mahdollistaa jatkossakin tukkutorin toiminnan ja keskittää erityisesti voimavaroja Teurastamon kehittämiseksi. Teurastamohanke on vielä kesken ja korjattavia rakennuksia tulisi saattaa kuntoon mahdollisimman pian, jotta kaikki tilat saataisiin vuokrattua ja alue tulisi toimivaksi. Toimintojen hajauttaminen ja voimavarojen jakaminen uusille hankkeille tässä vaiheessa ei ole toivottavaa.

Toisaalta yksityisiä, menestyneitä torihankkeita on muun muassa Kööpenhaminassa, Tallinnassa ja Tukholmassa. Näissä hankkeen taustalla on yksityinen toimija, joka vuokraa myyntipaikkoja kauppiaille ja toiminta on kauppakeskusmaista.

Lopuksi

Aloitteessa esitetyt ehdotukset Puhoksen ostarin ja VR:n konepaja-alueen toiminnan sisällölliseksi kehittämiseksi ovat sinällään kannatettavia. Kaupungin ydintehtäviin ei kuitenkaan kuulu liikekiinteistöjen omistaminen ja kauppakeskusmaisen toiminnan järjestäminen. Yksityiseltä sektorilta löytyy hyvin rahoitusta ja parempaa osaamista yritystoiminnan tarpeisiin.

Kaupungin tavoitteena on ollut aktiivisesti vähentää tilaomaisuutta, joka ei ole kaupungin ydintoimintojen käytössä. Puhoksen ja VR:n konepaja-alueen rakennuksia voisi siis kehittää osin täydennysrakentamalla joko nykyisten tai uusien yksityisten omistajien voimin. Rakennukset ovat olleet yleisesti myynnissä, joten kaupungin ostamismahdollisuuksiin liittyy kilpailutilanteessa paljon epävarmuutta.

Aloitteessa esitetään toiminnan organisointia kaupungin perustaman yhtiön toimesta. Tällaisen yhtiön taloudellisiin toimintaedellytyksiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä ja kaupunki joutuisi käytännössä pääomittamaan yhtiötä osakkeiden tai rakennusten hankintaan ja korjaamiseen tarvittavilla varoilla tai takaamaan yhtiön toiminnan edellyttämiä lainoja. Lisäksi kaupunki ottaisi yhtiön kautta liiketaloudellisen riskin siitä, että yhtiö saa tilat vuokrattua. Mikäli yhtiön toiminta muodostuu tappiolliseksi, se voisi ajautua taloudellisiin vaikeuksiin, ellei kaupunki sijoita yhtiöön lisää pääomia. Tällaisen riskin ottaminen ei ole välttämättä kaupungin kannalta perusteltua.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää aloitteessa mainittujen kiinteistöjen toiminnan sisällöllistä kehittämistä aloitteessa mainittuun suuntaan kannatettavana. Lautakunta ei kuitenkaan lähtökohtaisesti pidä kannatettavana kiinteistöjen hankkimista kaupungille tai sen omistamalle yhtiölle. Kiinteistöjen kehittämistä haluttuun suuntaan tulisi ensisijaisesti edistää kiinteistöjen omistajien kanssa maankäytöllisin ja Puhoksen osalta myös tontinluovutuksen keinoin.



Lautakunta lisäksi kehottaa toimialaa tutkimaan mahdollisuutta laatia Puhoksen nykyisen omistajatahon kanssa yhteistyösopimus ja uusi maanvuokrasopimus siten, että ostoskeskuksen säästettävän vanhan osan konseptointi ja kunnostaminen sidotaan jollakin tavoin ostoskeskuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tarkoitettun lisärakennusoikeuden luovutukseen.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Lisätään kappale:

"Hyväksyessään lausunnon lautakunta kehottaa samalla toimialaa tutkimaan mahdollisuutta laatia Puhoksen nykyisen omistajatahon kanssa yhteistyösopimus ja uusi maanvuokrasopimus siten, että ostoskeskuksen säästettävän vanhan osan konseptointi ja kunnostaminen sidotaan jollakin tavoin ostoskeskuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tarkoitettun lisärakennusoikeuden luovutukseen.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään kappale:

"Hyväksyessään lausunnon lautakunta kehottaa samalla toimialaa tutkimaan mahdollisuutta laatia Puhoksen nykyisen omistajatahon kanssa yhteistyösopimus ja uusi maanvuokrasopimus siten, että ostoskeskuksen säästettävän vanhan osan konseptointi ja kunnostaminen sidotaan jollakin tavoin ostoskeskuksen yhteyteen kaavoitettavan asumiseen tarkoitettun lisärakennusoikeuden luovutukseen.

Jaa-äännet: 5

Sirpa Asko-Seljavaara, Atte Kaleva, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 7

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig, Tuomas Rantanen, Osmo Soininvaara, Leo Stranius

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Nuutti Hyttinen

Lautakunta hyväksyi Tuomas Rantasen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 7 - 5 (1 poissa).

Esittelijä



29.08.2017

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rantanen Tuomas ym. valtuustoaloite Kvsto 15.2.2017 asia 39

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Puotinharjun Puhos –ostoskeskusta, Vallilan konepaja-aluetta ja Tukutoria kehitettäisiin Kaapelitehtaan toimintamallia soveltamalla. Tällöin kaupunki ostaisi rakennukset omistukseensa, peruskorjaisi ne ja vuokraisi yrityksille.

Puotinharjun Puhos

Yleistä

Puotinharjun ostoskeskus sijaitsee kauppakeskus Itiksen naapurissa kaupungin omistamalla noin 29 000 m²:n suuruisella tontilla. Kaksikerroksinen ostoskeskus on rakennettu vaihteittain vuosina 1965-1989 ja sen laajuus on noin 17 000 k-m². Rakennukset kaipaavat peruskorjausta ja kaupallisesti ostoskeskus on jäänyt Itiksen varjoon. Rakennus on keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa. Yhtiössä on noin 25 osakasta, joista suurimmat ovat Sponda, Hok-Elanto, Kesko ja Ilmarinen. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2020 asti.

Kehittämisestä

Kuten aloitteessa on esitetty, kaupallisen toiminnan jatkaminen Puhoksessa on tarkoituksenmukaista jo pelkästään siksi, että sen vanha osa tultaneen suojelemaan: myymälä- ja palvelutiloiksi suunniteltua rakennusta ei välttämättä ole helppoa eikä edes tarkoituksenmukaista muuntaa täysin toisenlaiseen käyttöön.

Aloitteessa yhtenä vaihtoehtona esitetty idea etnisesti profiloituneesta kauppahallista on kannatettava: kaupallisen toiminnan menestyminen kauppakeskus Itiksen vieressä ja Prisman sekä syksyllä 2017 avautuvan Keskon Easton-keskuksen läheisyydessä edellyttää vahvasti oma-



leimaista muista toimijoista poikkeavaa profiilia. Onnistuneen profiilin löytäminen mahdollistaisi kohteen kehittymisen jopa niin sanotuksi destinaatio-kohteeksi, joka houkuttelisi kävijöitä laajemmaltakin alueelta. Maailmalla on useita esimerkkejä tällaisista onnistuneista hankkeista.

Puhoksen hajautunut omistajarakenne vaikeuttaa kohteen kehittämistä. Omistuksen siirtyminen yhdelle omistajalle mahdollistaisikin kohteen kehittämisen nykyistä tehokkaammin.

Kaupunkiympäristölautakunnan mielestä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista, että kaupunki lunastaisi kohteen jo pelkästään siksi, että kaupungilla ei ole sellaista osaamista, mitä pienenkin kauppa- tai ostoskeskuksen kaupallisen konseptin kehittäminen, manageeraaminen ym. menestyksekkäs ylläpito edellyttää. Kaupunki voisi edelleen maanomistajan roolissa olla mukana toiminnassa, mutta kohteen kaupallinen kehittäminen ja toiminta tulisi tapahtua ammattimaisesti yksityisen, nykyisen tai tulevan, omistajan toimesta.

Kaavoituksellisesti aloitteen sisältöä voidaan pitää hyvänä sosiaalisista, rakennussuojelullisista ja urbanistista syistä. Puhoksen alueen kaavoittamisen kannalta aloite ei ole ristiriidassa kaavoituksellisten pyrkimysten kanssa. Mahdollisen kaavamuutoksen lähtökohtana on vanhan osan suojelu ja säilyttäminen pääosiltaan kaupallisessa käytössä. Kaupungin organisoima kauppahallitoiminta olisi asemakaavallisesti mahdollista nyt ja kaavamuutoksen jälkeenkin. Kaupunkikehittämisen kannalta ja siihen liittyvät sosiaaliset seikat huomioiden kaavoittaja pitää aloitteen sisältöä kannatettavana. Aloitteessa mainittu Puhoksen sisäpihan kattaminen on detalji, joka saattaisi olla mahdollista, mutta se on erillinen suunnittelukysymys, joka pitäisi ratkaista muun muassa suojelutavoitteiden valossa.

VR:n konepaja-alue Vallilassa

Yleistä

VR Yhtymä Oy:n omistama konepaja-alue Vallilassa rakentuu parhailaan asuin- ja toimitila-alueeksi. Osa vanhoista rakennuksista on tällä hetkellä vuokrattu lyhyillä sopimuksilla ns. väliaikaiskäyttöön.

Pasilan konepajalla vanhojen konepajahallien voimassa olevan asemakaavan tavoitteena on suojella rakennukset sekä sijoittaa niihin palveluja, liiketilaa sekä toimistotilaa. Pääkäyttötarkoitukseksi on merkitty KTY/s, toimitilarakennusten korttelialue. Halleihin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Lisäksi halleille on annettu suojelumääräyksiä.



Kehittämisestä

Aloitteessa on esitetty, että kaupunki selvittäisi mahdollisuutta lunastaa myös konepaja-alueen kiinteistöjä niiden jalostamiseksi esimerkiksi kaupunkikulttuuriseksi tapahtuma- ja ruokaravintolakeskittymäksi.

Asemakaava on laadittu tarkoituksella sallimaan monipuolisia toimintoja. Aloitteessa esitetty visio yritysveloitetusta kaupunkikulttuurisesta tapahtuma- ja ruokaravintolamaailmasta on kaavan mukaista toimintaa ja tukee kaavan tavoitteita.

Alueen suojeltujen rakennusten korjaaminen on välttämätöntä ja sillä on suora vaikutus tilavuokriin. Tämä puolestaan vaikuttaa suoraan siihen, millaista yritys- tai muuta toimintaa rakennuksiin sijoittuu. Tältä osin tilanne ei siis muuttuisi, vaikka kaupunki omistaisi tilat, sillä kaupunki ei voi subventoida yrityksiä matalampien vuokrien muodossa. Sen sijaan kaupungin tulisi mahdollisuuksiensa mukaan edesauttaa maanomistajaa löytämään taloudellisesti kestävä ratkaisu rakennusten käyttöön.

Konepaja-alueen aukiot voisi liittää osaksi mahdollista tulevien rakennusten toimintaa. Aukioiden hyödyntäminen parantaisi alueen vetovoimaisuutta ja liiketoimintamahdollisuuksia.

Tukkutori

Helsingin tukkutorin tehtävänä on kehittää Teurastamon, kauppahallien ja torien toimintaa, vuokrata varasto- ja kylmätilaa pakastushotellista sekä toimitiloja erityisesti elintarvike- ja kukka-alan toimijoille ja yrityksille, ylläpitää ja tukea alueittensa yritysten toimintaedellytyksiä ja edesauttaa uusien yritysten aloittamismahdollisuuksia näiden erilaiset tarpeet huomioiden.

Tukkutorin toiminnat liittyvät kiinteästi toisiinsa ja edistävät kokonaisvaltaista kehitystä. Teurastamo, kauppahallit ja torit muodostavat ison ja luontevan osan ruoka- ja kaupunkikulttuurin kehittämistyöstä, samaan kokonaisuuteen sulautuu myös Silakkamarkkinat ja muut ruokatapahtumat. Myös viestinnällisesti nämä toiminnat ovat hyvin yhtenäinen alue. Koko tukkualue toimii suurena kokonaisuutena, jonka ytimessä on pakastamolaitos. Pakastamo luo toimintaedellytyksiä tori- ja hallikauppiaille sekä muille kaupungissa toimiville ravintola-alan toimijoille ja pienyrityksille.

Tavoitteena on, että tukkutori on elintarvike- ja kukka-alan pk-yrityksille palveluiltaan ja sijainniltaan pääkaupunkiseudun houkuttelevin toimintaympäristö. Kauppahallien ja torien osalta tavoitteena on antaa erityisesti pienyrityksille mahdollisuuksia myydä tuotteitaan perinteisissä hal-



29.08.2017

li- ja toritiloissa, joissa puitteet ja kokonaisuus luovat hyvät mahdollisuudet kaupankäyntiin.

On tärkeää, että kaupunki mahdollistaa jatkossakin tukkutorin toiminnan ja keskittää erityisesti voimavaroja Teurastamon kehittämiseksi. Teurastamohanke on vielä kesken ja korjattavia rakennuksia tulisi saattaa kuntoon mahdollisimman pian, jotta kaikki tilat saataisiin vuokrattua ja alue tulisi toimivaksi. Toimintojen hajauttaminen ja voimavarojen jakaminen uusille hankkeille tässä vaiheessa ei ole toivottavaa.

Toisaalta yksityisiä, menestyneitä torihankkeita on muun muassa Kööpenhaminassa, Tallinnassa ja Tukholmassa. Näissä hankkeen taustalla on yksityinen toimija, joka vuokraa myyntipaikkoja kauppiaille ja toiminta on kauppakeskusmaista.

Lopuksi

Aloitteessa esitetyt ehdotukset Puhoksen ostarin ja VR:n konepaja-alueen toiminnan sisällölliseksi kehittämiseksi ovat sinällään kannatettavia. Kaupungin ydintehtäviin ei kuitenkaan kuulu liikekiinteistöjen omistaminen ja kauppakeskusmaisen toiminnan järjestäminen. Yksityiseltä sektorilta löytyy hyvin rahoitusta ja parempaa osaamista yritystoiminnan tarpeisiin.

Kaupungin tavoitteena on ollut aktiivisesti vähentää tilaomaisuutta, joka ei ole kaupungin ydintoimintojen käytössä. Puhoksen ja VR:n konepaja-alueen rakennuksia voisi siis kehittää osin täydennysrakentamalla joko nykyisten tai uusien yksityisten omistajien voimin. Rakennukset ovat olleet yleisesti myynnissä, joten kaupungin ostamismahdollisuuksiin liittyy kilpailutilanteessa paljon epävarmuutta.

Aloitteessa esitetään toiminnan organisointia kaupungin perustaman yhtiön toimesta. Tällaisen yhtiön taloudellisiin toimintaedellytyksiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä ja kaupunki joutuisi käytännössä pääomittamaan yhtiötä osakkeiden tai rakennusten hankintaan ja korjaamiseen tarvittavilla varoilla tai takaamaan yhtiön toiminnan edellyttämiä lainoja. Lisäksi kaupunki ottaisi yhtiön kautta liiketaloudellisen riskin siitä, että yhtiö saa tilat vuokrattua. Mikäli yhtiön toiminta muodostuu tappiolliseksi, se voisi ajautua taloudellisiin vaikeuksiin, ellei kaupunki sijoita yhtiöön lisää pääomia. Tällaisen riskin ottaminen ei ole välttämättä kaupungin kannalta perusteltua.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää aloitteessa mainittujen kiinteistöjen toiminnan sisällöllistä kehittämistä aloitteessa mainittuun suuntaan kannatettavana. Lautakunta ei kuitenkaan lähtökohtaisesti pidä kannatettavana kiinteistöjen hankkimista kaupungille tai sen omistamalle yhtiölle. Kiinteistöjen kehittämistä haluttuun suuntaan tulisi ensisijaisesti edistää



29.08.2017

Asia/9

kiinteistöjen omistajien kanssa maankäytöllisin ja Puhoksen osalta myös tontinluovutuksen keinoin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rantanen Tuomas ym. valtuustoaloite Kvsto 15.2.2017 asia 39

Oheismateriaali

1 Allekirjoitettu Rantanen Tuomas ym. valtuustoaloite Kvsto 15.2.2017
asia 39

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.08.2017 § 46



29.08.2017

Asia/10

§ 66

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto valtuutettu Johanna Sydänmaan ja 46 muun talousarvioaloitteesta tekonurmikentän rakentamiseksi Viikin Latokartanoon

HEL 2017-001946 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Latokartanon liikuntapuiston tekonurmi ei ole mukana viime vuonna hyväksytyssä liikuntarakentamisen taloussuunnitelmassa. Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialaan kuuluva liikuntapalvelu määrittelee liikuntapaikkojen rakentamisen tarpeet ja kiireellisyysjärjestyksen.

Liikuntapaikkarakentamisen määrärahat siirtyivät 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristön toimialalle. Latokartanon kentän muuttaminen tekonurmipintaiseksi ei ole tämänhetkisessä investointiohjelmassa, joka määrittää seuraavien vuosien liikuntarakentamishankkeet. Hankkeen toteuttaminen ei ole mahdollista karsimatta muualta tai kasvattamatta liikuntapaikkojen investointimäärärahoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Suominen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38434
lotta.suominen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sydänmaa Johanna ym. talousarvioaloite Kvsto 15.2.2017 asia 35

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginkanslia on pyytänyt 31.8.2017 mennessä kaupunkiympäristölautakunnalta lausuntoa kaupunginhallitukselle valtuutettu Johanna



29.08.2017

Sydänmaan ja 46:n muun valtuutetun allekirjoittamasta talousarvioaloitteesta koskien tekonurmen rakentamista Latokartanon liikuntapuistoon.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Suominen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38434
lotta.suominen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sydänmaa Johanna ym. talousarvioaloite Kvsto 15.2.2017 asia 35

Oheismateriaali

1 Allekirjoitettu Sydänmaa Johanna ym. talousarvioaloite Kvsto 15.2.2017 asia 35

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 67

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallituksella kaupunginvaltuutettu Sirkku Ingervon ja 9 muun valtuustoaloitteen koskien agilitykenttien ja koiraharrastusalueiden saamista kaupunkiin

HEL 2017-002536 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta pitää koiraharrastustoimintaan sopivien, uusien alueiden tutkimista kannatettavana, koska koiraharrastus, myös liikuntamuotona, on lisääntynyt Helsingissä. Koirien kanssa harrastaminen lisää parhaimmillaan vastuullista käyttäytymistä, mikä helpottaa koirallisten ja koirattomien ihmisryhmien välistä rinnakkaineloa. Nykyiset koiraharrastukseen vuokrattavat alueet ovat hyvin suosittuja ja ahkerassa käytössä.

Rakennusvirastossa valmistui vuonna 2016 Helsingin koirapalvelulinjaus, jonka yleisten töiden lautakunta hyväksyi ohjeellisesti noudatettavaksi 11.10.2016. Linjaus on voimassa vuoteen 2026 asti. Linjauksen mukaan kaikkia koirapalveluita, myös aitauksia, pyritään lisäämään ja niiden laatua nostamaan. Linjaukseen perustuvat ohjeet tuodaan keskusteluasiana lautakunnalle vähintään kerran valtuustokauden aikana.

Koulutuskenttien määrää ei merkittävästi pystytä nykyisestä lisäämään kaupunkirakenteen tiivistyessä, mutta tarkoitukseen sopivia alueita, esimerkiksi olemassa olevien kenttien tilapäistä käyttöä koirien koulustoimintaan, tullaan tutkimaan koirapalvelulinjauksen pohjalta laadittavien verkostosuunnitelmien ja ohjeiden päivityksen yhteydessä. Koiraaitausverkosto on ensisijaisesti kaikille aina avoimeen julkiseen käyttöön tarkoitettu toiminta-alueverkosto, joten agilitytoimintaan sopivia alueita kartoitetaan myös muilta alueilta kuin niiden yhteydestä, yhdessä harrastajien kanssa.

Täydennysrakentamisen myötä tulee poistumaan joitakin kenttiä. Herttoniemen agilitykentälle etsitään korvaava paikka Uutelasta. Karhunkaatajan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksessa (kslk 16.5.2017) esitetään Roihupellon Viilarintien koiratoiminnan siirtämistä Uutelaan. Tottelevaisuus- ja muihin koiraharrastuksiin sopivan kentän sijaintia tutkitaan edelleen. Vaihtoehdoista järjestetään syksyllä 2017 yhteinen suunnittelukokous yhdistyksien, harrastajien ja asukkaiden kanssa.



Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti: Lisätään kohdaksi 5:

Täydennysrakentamisen myötä tulee poistumaan joitakin kenttiä. Herttoniemen agilitykentälle etsitään korvaava paikka Uutelasta. Karhunkaatajan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksessa (kslk 16.5.2017) esitetään Roihupellon Viilarintien koiratoiminnan siirtämistä Uutelaan. Tottelevaisuus- ja muihin koiraharrastuksiin sopivan kentän sijaintia tutkitaan edelleen. Vaihtoehtoista järjestetään syksyllä 2017 yhteinen suunnittelukokous yhdistyksien, harrastajien ja asukkaiden kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Jaakkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37244
maria.jaakkola(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Koiratapahtumiin vuokrattavat kentät
- 2 Koirapalveluiden verkostosuunnitelma 2016
- 3 Ingervo Sirkku ym. valtuustoaloite Kvsto 1.3.2017 asia 26
- 4 Allekirjoitettu Ingervo Sirkku ym. valtuustoaloite Kvsto 1.3.2017 asia 26
- 5 Ingervo Sirkku ym. valtuustoaloite Kvsto 17.5.2017 asia 21

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta pitää koiraharrastustoimintaan sopivien, uusien alueiden tutkimista kannatettavana, koska koiraharrastus, myös liikuntamuotona, on lisääntynyt Helsingissä. Koirien kanssa harrastaminen lisää parhaimmillaan vastuullista käyttäytymistä, mikä helpottaa koirallisten ja koirattomien ihmisryhmien välistä rinnakkaineloa. Nykyiset koiraharrastukseen vuokrattavat alueet ovat hyvin suosittuja ja ahkerassa käytössä.



29.08.2017

Rakennusvirastossa valmistui vuonna 2016 Helsingin koirapalvelulinjaukseen, jonka yleisten töiden lautakunta hyväksyi ohjeellisesti noudatettavaksi 11.10.2016. Linjaukseen on voimassa vuoteen 2026 asti. Linjauksen mukaan kaikkia koirapalveluita, myös aitauksia, pyritään lisäämään ja niiden laatua nostamaan. Linjaukseen perustuvat ohjeet tuodaan keskusteluasiaina lautakunnalle vähintään kerran valtuustokauden aikana.

Koulutuskenttien määrää ei merkittävästi pystytä nykyisestä lisäämään kaupunkirakenteen tiivistyessä, mutta tarkoitukseen sopivia alueita, esimerkiksi olemassa olevien kenttien tilapäistä käyttöä koirien koulutus- ja toimintaan, tullaan tutkimaan koirapalvelulinjauksen pohjalta laadittavien verkostosuunnitelmien ja ohjeiden päivityksen yhteydessä. Koira-aitausverkosto on ensisijaisesti kaikille aina avoimeen julkiseen käyttöön tarkoitettu toiminta-alueverkosto, joten agilitytoimintaan sopivia alueita kartoitetaan myös muilta alueilta kuin niiden yhteydestä, yhdessä harrastajien kanssa.

Uutelassa on mahdollista myös vuokrata ratsukenttää koirien koulutus- ja toiminnalle vuoden 2017 loppuun asti. Rastukenttää siirtyy tämänhetkisten suunnitelmien mukaan Skatan tilan vuokraajan käyttöön vuodesta 2018 alkaen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuutettu Sirkku Ingervo ja 9 muuta valtuutettua ovat tehneet valtuustoaloitteen koskien agilitykenttien ja koiraharrastusalueiden saamista kaupunkiin. Aloitteessa esitetään, että uusia agility- ja koiraharrastusalueita osoitetaan eri puolille Helsinkiä hyvien joukkoliikenneyhteyksien vierestä, että Herttoniemen agilitykentälle etsitään uusi paikka yhteistyössä agilityn harrastajien kanssa, ja että samalla kartoitetaan koirapuistojen yhteydessä olevia pieniä joutomaa-alueita, jotka sopisivat koirien koulutus- ja agilityharjoittelukentiksi eri puolilla kaupunkia.

Kaupunginhallitus on pyytänyt aloitteesta kaupunkiympäristölautakunnan lausunnon 1.9.2017 mennessä.

Tässä yhteydessä vastataan kumpaankin Sirkku Ingervon tekemään koirapalveluaiheiseen valtuustoaloitteeseen (liitteet nrot 3 ja 5).

Helsingin kaupungin Alueiden käyttö ja valvonta -yksikkö vuokraa tai luovuttaa vastikkeettomasti yhdistysten ja järjestöjen käyttöön koirien kouluttamiseen ja koiratapahtumiin kenttiä ja muita maa-alueita. Vuonna 2016 eri puolilla Helsinkiä oli 11 koiratapahtumiin vuokrattavaa kenttää. Nykyiset koiratapahtumiin vuokrattavat alueet on esitetty liitteessä nro 1.



29.08.2017

Helsingissä on nykyisin noin 90 koira-aitausta, joiden muoto ja laajuus vaihtelevat kantakaupungin pienimmistä (400 m²) aitauksista suuriin koirien uimapaikkoihin. Koulutustelineitä ei sijoiteta aitauksiin. Kaupungissa on suuria koira-aitauksia Rajasaassa, Pitkäkoscilla ja Uutelasassa sekä kaksi avustajakoira-aitausta, jotka on tarkoitettu näkövammaisten henkilöiden opaskoirien ulkoilutukseen. Uusia koira-aitauksia perustetaan lähinnä uusien asuntoalueiden yhteyteen. Niiden tavoitekoko on 3 000 m² ja vähimmäiskoko keskustassa 600 m². Nykyiset ja suunnitellut koira-aitaukset on esitetty liitteessä nro 2.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Jaakkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37244
maria.jaakkola(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Koiratapahtumiin vuokrattavat kentät
- 2 Koirapalveluiden verkostosuunnitelma 2016
- 3 Ingervo Sirkku ym. valtuustoaloite Kvsto 1.3.2017 asia 26
- 4 Allekirjoitettu Ingervo Sirkku ym. valtuustoaloite Kvsto 1.3.2017 asia 26
- 5 Ingervo Sirkku ym. valtuustoaloite Kvsto 17.5.2017 asia 21

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.08.2017 § 47

HEL 2017-002536 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

22.08.2017 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:
Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Esittelijä



29.08.2017

Asia/11

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Maria Jaakkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37244
maria.jaakkola(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi



§ 68

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto valtuutettu Juha Hakolan ja 65 muun valtuustoaloitteesta koskien alueen, esimerkiksi Kansalaistorin, osoittamisen selvittämistä mielenilmauksille

HEL 2017-003245 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kansalaistori on sopiva paikka tapahtumille ja myös ennakkoon tapahtumapaikkojen hallintaan ilmoitetuille mielenosoituksille. Kansalaistori voidaan varata ennakkoon ilmoitettujen mielenosoitusten käyttöön.

Tapahtumien järjestämistä on pyritty viime vuosina helpottamaan Helsingin valtuustostrategian mukaisesti lisäämällä tapahtumapaikkoja ja yksinkertaistamalla lupaprosessia. Kansalaistoria vuokrataan tapahtumille, ja tapahtumapaikan varauksia tehdään pitkälle etukäteen.

Mielenosoittaminen on perustuslaillinen oikeus eivätkä mielenosoitukset tarvitse maanomistajan lupaa. Vain poliisi voi rajoittaa mielenosoituksia perustellusta syystä. Mielenosoitusten järjestäminen spontaanisti tai niiden pitkittyminen ennakoimattomasti voi olla ristiriidassa muun tapahtumakäytön ja varausten kanssa. Tapahtumat ja mielenosoitukset olisi tarkoituksenmukaisinta järjestää joustavasti rinnakkain tilanteissa, jossa niitä järjestetään yhtä aikaa Kansalaistorilla. Tämä edellyttää poliisin ja kaupungin yhteistyötä.

Uusissa Kansalaistorin katu- ja puistosuunnitelmaluonnoksissa on tapahtumia varten esiintymiskoroke. Tavoitteena on toteuttaa alueelle suuriakin tapahtumia palvelevat sähkö-, vesi- ja viemäriiliittymät. Viemäriintiä tarvitaan erityisesti ruokatapahtumia varten. Tavoitteena on tuoda suunnitelmat kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäviksi syksyn 2017 aikana.

Kansalaistorin turvallisuuteen liittyvää viranomaisyhteistyötä tehdään kaupunginkanslian hallinto-osaston turvallisuus- ja valmisyksikön koordinoimana. Kansalaistorin suunnitelmissa huomioidaan turvallisuuteen liittyvät järjestelyt, ja suunnitelmat sovitetaan yhteen Keskustakirjaston turvallisuussuunnitelmien kanssa.

Helsingin keskustan kysytyimmistä tapahtumapaikoista, muun muassa Kansalaistorista, on laadittu tapahtumapaikkakortit, joissa on määriteltä paikkoihin soveltuvien tapahtumien luonne, koko ja ohjeistettu muita järjestelyjä, kuten äänentoistoon liittyviä seikkoja. Ympäristönsuojeluyk-



sikkö ohjeistaa äänentoiston käyttöä tapahtumissa, ja valvoo, että alueella noudatetaan tilapäistä melua koskevia ympäristönsuojelumääräyksiä. Kansalaistorin tapahtumapaikkakortti päivitetään sitten, kun uusi aukio tapahtumapaikkoineen on toteutettu.

Käsittely

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisäys kappaleen neljä ensimmäiseksi virkkeeksi: "Mielenosoittaminen on perustuslaillinen oikeus."

Esittelijä muutti ehdotustaan vastaehdotuksen mukaisesti.

Lautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Timo Korhonen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38580
timo.korhonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakola Juha ym. valtuustoaloite Kvsto 15.3.2017 asia 22
- 2 Allekirjoitettu Hakola Juha ym. valtuustoaloite Kvsto 15.3.2017 asia 22

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kansalaistori on sopiva paikka tapahtumille ja myös ennakkoon tapahtumapaikkojen hallintaan ilmoitetuille mielenosoituksille. Kansalaistori voidaan varata ennakkoon ilmoitettujen mielenosoitusten käyttöön.

Tapahtumien järjestämistä on pyritty viime vuosina helpottamaan Helsingin valtuustostrategian mukaisesti lisäämällä tapahtumapaikkoja ja yksinkertaistamalla lupaprosessia. Kansalaistoria vuokrataan tapahtumille, ja tapahtumapaikan varauksia tehdään pitkälle etukäteen.

Mielenosoitukset eivät tarvitse maanomistajan lupaa. Vain poliisi voi rajoittaa mielenosoituksia perustellusta syystä. Mielenosoitusten järjestäminen spontaanisti tai niiden pitkittyminen ennakoimattomasti voi olla



ristiriidassa muun tapahtumakäytön ja varausten kanssa. Tapahtumat ja mielenosoitukset olisi tarkoituksenmukaisinta järjestää joustavasti rinnakkain tilanteissa, jossa niitä järjestetään yhtä aikaa Kansalaistorilla. Tämä edellyttää poliisin ja kaupungin yhteistyötä.

Uusissa Kansalaistorin katu- ja puistosuunnitelmaluonnoksissa on tapahtumia varten esiintymiskoroke. Tavoitteena on toteuttaa alueelle suuriakin tapahtumia palvelevat sähkö-, vesi- ja viemärioliittymät. Viemäriointia tarvitaan erityisesti ruokatapahtumia varten. Tavoitteena on tuoda suunnitelmat kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäviksi syksyn 2017 aikana.

Kansalaistorin turvallisuuteen liittyvää viranomaisyhteistyötä tehdään kaupunginkanslian hallinto-osaston turvallisuus- ja valmisyksikön koordinoimana. Kansalaistorin suunnitelmassa huomioidaan turvallisuuteen liittyvät järjestelyt, ja suunnitelmat sovitetaan yhteen Keskustakirjaston turvallisuussuunnitelmien kanssa.

Helsingin keskustan kysytyimmistä tapahtumapaikoista, muun muassa Kansalaistorista, on laadittu tapahtumapaikkakortit, joissa on määritelty paikkoihin soveltuvien tapahtumien luonne, koko ja ohjeistettu muita järjestelyjä, kuten äänentoistoon liittyviä seikkoja. Ympäristönsuojeluyksikkö ohjeistaa äänentoiston käyttöä tapahtumissa, ja valvoo, että alueella noudatetaan tilapäistä melua koskevia ympäristönsuojelumääräyksiä. Kansalaistorin tapahtumapaikkakortti päivitetään sitten, kun uusi aukio tapahtumapaikkoineen on toteutettu.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus pyytää kaupunkiympäristölautakunnan lausuntoa valtuutettu Juha Hakolan ja 65 valtuustoaloitteesta koskien, esimerkiksi Kansalaistorin, alueen osoittamisen selvittämistä mielenilmauksilla 1.9.2017 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Timo Korhonen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38580
timo.korhonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakola Juha ym. valtuustoaloite Kvsto 15.3.2017 asia 22



29.08.2017

Asia/12

2

Allekirjoitettu Hakola Juha ym. valtuustoaloite Kvsto 15.3.2017 asia 22

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 69

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Arja Karhuvaaran ja 15 muun valtuustoaloitteesta osoitteen merkitseminen julkisiin rakennuksiin

HEL 2017-005365 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Valtuustoaloitteessa todetaan, että julkisten tilojen, kuten ostoskeskusten, rautatieasemien sekä kaupungin omien toimitilojen uloskäyntien osoittemerkinnät ovat usein epäselviä tai puuttuvat kokonaan. Selkeät osoittemerkinnät ovat tarpeellisia esimerkiksi hätäpuheluita tai taksin tilaamista varten. Aloitteessa ehdotetaan, että kaupunki merkitsee selvästi toimitilojensa osoitteet, ja että samaa edellytetään kaikilta kiinteistöyhtiöiltä.

Tarve selkeille osoittemerkinnöille ja opasteille on ajankohtainen, koska kaupungin toimialauudistuksen seurauksena myös opasteiden uusimista valmistellaan. Rakennuksen omistajan velvollisuudesta asettaa näkyvään paikkaan osoittemerkintä, jonka tulee myös opastaa hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle, säädetään suoraan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84 §:ssä.

Huolimatta maankäyttö- ja rakennusasetuksen määräyksestä osoittemerkinnät eivät aina ole selkeitä. Myöskään kaupungin omien rakennusten osoittemerkinnät eivät aina ole riittävän selkeitä. Kaupungin toimitilakäytössä on noin 1 700 kiinteistöä ja noin 2000–2500 rakennusta.

Kaupunkiympäristön toimiala ehdottaa talousarvioehdotuksessa varattavaksi vuosille 2017–2018 osoittemerkintöjen ja opasteiden uusimiseen sekä parantamiseen 1,0 miljoonan euron investointimäärärahaa. Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus aloittaa koontihankkeen suunnittelun ja valmistelun investointivarauksessa esitetyn aikataulun mukaisesti syksyllä 2017.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2200
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



29.08.2017

Asia/13

1 Karhuvaara Arja ym. valtuustoaloite Kvsto 3.5.2017 asia 34

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnalta lausuntoa kaupunginvaltuutettu Arja Karhuvaaran ja 15 muun talousarvioaloitteesta osoitteen merkitseminen julkisiin rakennuksiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Karhuvaara Arja ym. valtuustoaloite Kvsto 3.5.2017 asia 34

Oheismateriaali

1 Allekirjoitettu Karhuvaara Arja ym. valtuustoaloite Kvsto 3.5.2017 asia 34

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 70

Oikaisuvaatimus palveluosaston lakimiehen päätöksestä vahingonkorvausasiassa (Pastori Jussilaisen tie 3-5, Haaga)

HEL 2017-004863 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä palveluosaston lakimiehen päätöksestä 3.5.2017 § 121 tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusviraston palveluosaston lakimies on hylännyt osoitteessa Pastori Jussilaisen tie 3 tapahtuneeseen auton vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvaushakemuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Haagassa osoitteessa Pastori Jussilaisen tie 3 tapahtuneeseen ajoneuvovaurioon liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin suorittamista katujen kunnossapitotoimenpiteistä.

Hakijan ajoneuvoa on siirretty kadun puhdistuksen yhteydessä 18.4.2017. Hakijan mukaan ajoneuvoon on tullut peukalon pään kokoinen lommo etupuskurin alaosaan siirron yhteydessä.

Hakija vaatii korjaus- ja polttoainekuluja sekä mahdollisen sijaisauton kustannuksia. Summat eivät ole vielä selvillä.

Päätöksen perustelut

Saadut selvitykset

Hakijan ajoneuville on tehty lähisiirto 18.4.2017 kello 8.33 ajoneuvojen sähköisen siirtojärjestelmän mukaan. Ajoneuvo on jouduttu siirtämään kadun kunnossapitotyötä haittaavana osoitteesta Pastori Jussilaisen tie 3 osoitteeseen Aino Acktén tie 9.

Ajoneuvojen siirrot tapahtuvat kaupungin siirronvalvojan valvonnassa. Varsinaisen siirron suorittaa yksityinen urakoitsija. Siirronvalvoja laatii siirrosta siirtopöytäkirjan. Pöytäkirjaan merkitään, mikäli ajoneuvossa on vaurioita ennen siirtämistä tai mikäli ajoneuvo vahingoittuu siirron yhteydessä. Siirronvalvoja tarkistaa ajoneuvossa olevat vauriot ensin, ja antaa vasta sen jälkeen luvan ajoneuvon siirtoon. Kyseinen lommo



näkyä siirronvalvojan ottamissa valokuvissa. Pöytäkirjaan ei ole merkitty, että ajoneuvo olisi vahingoittunut siirron yhteydessä.

Siirronvalvoja on lisäksi kertonut muistavansa kyseisen lommon, joka oli ajoneuvossa jo ennen siirtoa.

Siirrettävä ajoneuvo nostetaan edestä nostoaisaan. Nostoaisa on koko auton levyinen ja nosto tapahtuu noin 8-9 senttiä maanpinnasta. Nostoaisa on sen mallinen, että kyseisen lommo ei ole voinut syntyä kyseiseen paikkaan siirron yhteydessä.

Sovelletut lainkohdat

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) 3 §:n 1 momentin mukaan kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kyseisen lain 4 §:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Samaisen lain 6 §:n mukaan kunnan hallinnassa oleva tori, katuaukio, puisto ja muu näihin verrattava yleinen alue on kunnan pidettävä alueen käyttötarkoituksen vaatimassa kunnossa.

Lopputulos

Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että Helsingin kaupunki ei ole vastuussa hakijan ajoneuvon etupuskurissa olevasta lommosta. Aiemmin tehdyn palveluosaston lakimiehen päätöksen jälkeen ei ole esitetty uutta näyttöä siitä, että vahinko johtuisi kaupungin toimenpiteistä.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että palveluosaston lakimiehen päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet



29.08.2017

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) siirtymäsäännösten nojalla oikaisuvaatimusten käsittelyssä sovelletaan vanhan kuntalain (365/1995) säännöksiä 1.6.2017 asti. Vanhan kuntalain 89 §:n 1 ja 2 momenttien, 92 § 1 momentin sekä 93 §:n mukaisesti lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön asianosainen tai kunnan jäsen voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen asianomaiselle lautakunnalle 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 5.5.2017. Oikaisuvaatimus yleisten töiden lautakunnalle on saapunut 15.5.2017 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 12.5.2017, vahingonkorvausvaatimuksen hylkääminen 3.5.2017, § 121, autovaurio 18.4.2017 Pastori Jussilaisen tie 3
- 2 Vahingonkorvaushakemus 21.4.2017 vahinko 18.4.2017
- 3 Kuva 1 autovauriosta 18.4.2017
- 4 Kuva 2 autovauriosta 18.4.2017
- 5 Siirronvalvojan lausunto
- 6 Hinausauton kuljettajan lausunto

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Rakennusvirasto Palveluosasto Palveluosaston lakimies 03.05.2017 § 121

HEL 2017-004863 T 03 01 00

ajorata, 18.4.2017 kello 8.33, lähisiirto

Päätös

Palveluosaston lakimies päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Tämä päätös on kaupungin kannanotto korvausasiaan. Mikäli hakija haluaa saada korvausasiasta kaupunkia oikeudellisesti sitovan ratkaisun, hänen tulee haastaa kaupunki Helsingin käräjäoikeuteen sillä tavoin kuin vastapuoli riita-asiassa haastetaan.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen mukaan hakijan ajoneuvo on vaurioitunut sille tehdyn lähisiirron yhteydessä.

Ajoneuvojen siirtoyksiköstä saamamme selvityksen mukaan hakijan ajoneuvo on jouduttu siirtämään kadun kunnossapitotyötä haittaavana 18.4.2017 kello 8.33 osoitteesta Pastori Jussilaisen tie 3 osoitteeseen Aino Actén tie 9.

Kunnossa- tai puhtaanapitoa haittaavan ajoneuvon siirtotyön suorittaa yksityinen urakoitsija siirronvalvojan valvonnassa. Hakijan ajoneuvo on nostettu edestä nostoaisaan. Lähisiirron aikana ajoneuvo liikkuu vetävät pyörät ylhäällä, hinausauton hydrauliseen nostoaisaan kiinnitettynä. Auton jousitus toimii kuten tiellä ajettaessa, siirtonopeus on pieni ja siirronvalvoja tarkkailee, että siirto tapahtuu asianmukaisesti. Siirron aikana hinausautosta ei kohdistu hinattavaan ajoneuvoon sellaisia voimia, jotka rikkoisivat ajoneuvoa.

Ajoneuvojen siirtoa valvoo siirronvalvoja, joka laatii lähisiirrosta siirtopöytäkirjan. Pöytäkirjaan merkitään ennen ajoneuvon siirtämistä tieto, mikäli ajoneuvossa on vaurioita ennen siirtotoimenpiteisiin ryhtymistä



29.08.2017

tai mikäli ajoneuvo vaurioituu siirron yhteydessä. Hinausyrittäjä vastaa siirron aikana tapahtuvista mahdollisista vahingoista, hinauspalvelusopimuksen mukaisesti.

Hakijan ajoneuvoa koskevaan siirtöpöytäkirjaan ei ole merkitty, että ajoneuvolle olisi siirtotoimenpiteiden yhteydessä aiheutunut vaurioita. Siirronvalvojalta saamamme lausunnon mukaan kyseessä oleva vaurio on ollut autossa jo ennen siirtotoimenpiteisiin ryhtymistä.

Näin ollen kaupunki katsoo, ettei ole asiassa korvausvelvollinen.

Lisätiedot

Jenna Willisi, lakimiesharjoittelija, puhelin: 310 38058
hkr.korvausasiat(a)hel.fi



§ 71

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 17.8.-
23.8.2017 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 17.8. - 23.8.2017 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.

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, maaomaisuus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikennejärjestelmä, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Rakennetun omaisuuden hallinta, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



29.08.2017

Asia/15

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, talotekniikka, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

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

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö ja –valvonta, Alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöterveys, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 18.8.2017

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



29.08.2017

Asia/15

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.08.2017

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 ja 71 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 62 §.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,



29.08.2017

joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

3 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 70 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Postiosoite
PL 2200
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



29.08.2017

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5



29.08.2017

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

Pöytäkirja



29.08.2017

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 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



29.08.2017

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Kaisu Tähtinen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Osmo Soininvaara

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.09.2017.