



19.11.2024

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
ESITYSLISTA
35 - 2024

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 19.11.2024 klo 15:30
Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8
Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunta



19.11.2024

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Pöydälle 05.11.2024 Makasiiniranta ja Olympiaranta, asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnos (sisältää liikennesuunnitelmaluonnoksen) (a-asia)	6
4 Pöydälle 12.11.2024 Rakennettujen kiinteistöjen myyntisuunnitelma (a-asia)	13
5 Pöydälle 12.11.2024 Puotilanrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12832) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)	17
6 Pöydälle 12.11.2024 Vuosaarenlahden pienvenesataman asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12912) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)	24
7 Pöydälle 12.11.2024 Ääniopastuksen periaatteet liikennevalo-ohjatuissa risteyksissä Helsingissä (a-asia)	30
8 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kumpulankärjen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12852) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)	34
9 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Landbon pientaloalueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12881) (a-asia)	40
10 Patterimäen itäosan asemakaavan muutosehdotus (nro 12922) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)	49
11 Maatullinpuisto, Tuulaakipuisto, Ajurinpuisto, Tapulikaupungin liikunta- puisto, puistosuunnitelma, Suutarila (a-asia)	57
12 Pöydälle 12.11.2024 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginhallituksen palauttamasta valtuutettu Katri Penttisen ja 25 muun valtuutetun valtuustoaloitteesta koskien kaavoituksen suunnitteluperiaatteista päättämistä	65



19.11.2024

13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle alueen varausajan jatkamiseksi Planmeca Oy:lle toimitilarakentamisen suunnittelua varten (Herttoniemi)	70
14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto- tonttien varaamiseksi ja kiinteistöjärjestelyn tekemiseksi Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa (Koskela, tontit 26960/1-2; Roihuvuori tontit 43203/9-11 ja Pasila, tontti 17055/1)	74
15	Helen Oy:lle vuokratun alueen vuokrasopimuksen muuttaminen (Sörnäinen, alue kiinteistöstä 91-10-9901-100)	83
16	Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Seija Muurisen ym. valtuustoaloitteeseen koskien Pikku-Finlandian säilyttämistä nykyisessä käytössään	88
17	Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen Suutarilan joukkoliikenteen palvelutasosta	92
18	Oikaisuvaatimus Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 3.10.2024 (40 §)	94
19	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 22.10.2024 § 189 (liukastuminen)	98
20	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 16.10.2024 § 21 (liukastuminen)	105
21	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 7.11.–13.11.2024 tekemien päätösten seuraaminen	109



19.11.2024

Asia/1

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Otto Meren ja varatarkastajaksi Tuomas Nevanlinnan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.11.2024

Asia/2

2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi.

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Sörnäinen, Suvilahden tapahtumakortteli

Kaupunginvaltuuston 26.4.2023, § 98, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Sörnäinen, kortteli 10594, osa tonttia 10252/2 sekä katu- ja satama-alueet, piirustus nro 12751, Suvilahden tapahtumakortteli.

HEL 2020-011785

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 12.4.2024. Päätöksellään 12.11.2024 korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12751](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12751](#)

Helsingissä 14.11.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Suurmetsä, Raidepolun ja Simakujan alueet

Kaupunginvaltuusto on 6.11.2024, 227 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Suurmetsä, Puistola, tontit 41028/1, 2 ja 3, tontit 41029/10, 15 ja 16 sekä pysäköimis- ja katualueet, piirustus nro 12825, Raidepolun ja Simakujan alueet.

HEL 2021-012796

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12825](#)

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12825](#)

Helsingissä 14.11.2024



Asemakaavan hyväksyminen: Malmi, Malmin raitti 3

Kaupunginvaltuusto on 6.11.2024, 226 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Malmi, Ylä-Malmi, tontti 38107/16, piirustus nro 12921, Malmin raitti 3.

HEL 2023-011177

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12921](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12921](#)

Helsingissä 14.11.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Munkkiniemi, Kalastajatorpantie 3

Kaupunginvaltuusto on 6.11.2024, 225 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, korttelin 30003 tontti 3 sekä katu- ja puistoalueet, piirustus nro 12878, Kalastajatorpantie 3.

HEL 2023-000954

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12878](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12878](#)

Helsingissä 14.11.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Vartiokylä, Tuulimylyntie 5a

Kaupunginvaltuusto on 6.11.2024, 228 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Vartiokylä, Myllypuro, katu-, puisto- ja pysäköintialueet (muodostuu uusi kortteli 45592), piirustus nro 12888, Tuulimylyntie 5a.

HEL 2022-004013

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12888](#)



19.11.2024

Asia/2

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12888](#)

Helsingissä 14.11.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Pitäjänmäki, Pitäjänmäen asemanseutu

Kaupunginvaltuusto on 6.11.2024, 229 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Pitäjänmäki, Reimarla, Pitäjänmäen yritysalue, katu- ja liikennealueet, muodostuvat uudet korttelit 46109, 46112–46114 ja 46125, piirustus nro 12602, Pitäjänmäen asemanseutu.

HEL 2016-009018

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12602](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12602](#)

Helsingissä 14.11.2024

Voimaan tullut asemakaava: Hakamäentie

Kaupunkiympäristölautakunnan 24.9.2024 § 488 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Pasila, kauttakulku- tai sisääntulotie- ja rautatiealueita, Haaga kauttakulku- tai sisääntulotiealueita, piirustus nro 12915, Hakamäentie.

HEL 2023-011952

[Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12915](#)

[Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12915](#)

Helsingissä 14.11.2024

Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 12.11.2024 nro 6750/2024

Kaupunkiympäristölautakunta on hylännyt päätöksellään 8.10.2024 § 523 valittajan oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksellään 11.4.2024 § 73 hänelle määräämästä 2 620 euron valvontamaksusta.

Valittaja valitti kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja vaatii muun ohella päätöksen kumoamista ja maksun perimisen kieltämistä.



19.11.2024

Asia/2

Helsingin hallinto-oikeus on kieltänyt välipäätöksellään 12.11.2024 nro 6750/2024 edellä mainitun valvontamaksun ulosottamisen. Välipäätöksessä todetaan, että määräys on voimassa, kunnes maksua koskeva valitus on lainvoimaisesti ratkaistu tai hallinto-oikeus sitä ennen toisin määrää. Välipäätöksessä todetaan myös, että hallinto-oikeus antaa päätöksen valitusasiassa myöhemmin erikseen.

Päätös on kokonaisuudessaan esityslista-asian liitteenä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 12.11.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.11.2024

Asia/3

3

Makasiiniranta ja Olympiaranta, asemakaava- ja asemakaavan muutoslouonnos (sisältää liikennesuunnitelmaluonnoksen) (a-asia)

Pöydälle 05.11.2024

HEL 2020-013893 T 10 03 03

Hankenumero 4428_4

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 5.11.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutoslouonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavaluonnos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) vesialueita, 7. kaupunginosan (Ullanlinna) vesialueita ja 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) vesialueita ja asemakaavan muutoslouonnos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) katu-, satama- ja vesialueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuu uusi kortteli 3211), 7. kaupunginosan (Ullanlinna) katu-, puisto-, satama- ja vesialueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 7453–7456), 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) katu-, puisto-, satama- ja vesialueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuu uusi kortteli 9236).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2020-013893>

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava- ja asemakaavan muutoslouonnos (kaavaratkaisu) koskee Kaartinkaupungin, Ullanlinnan ja Kaivopuiston kaupunginosaan sijoitettavaa aluetta, joka ulottuu Vanhan kauppahallin eteläpuolelta Olympia-terminaalin eteläpuolelle.

Kaavaratkaisulla alue liitetään osaksi keskustaa mahdollistamalla uuden museorakennuksen, neljän uuden toimisto- ja liikerakennuksen, julkisen rannan ja rantareitin sekä satamatoimintojen keskittämiskaavon mukaisen satama-alueen rakentaminen Makasiinirantaan ja Olympiarantaan.



Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää nykyisin suljetusta satama-alueesta elämyksellinen, elinvoimainen, toiminnallisesti monipuolinen ja kaikille avoin merenranta-alue ja vahvistaa Eteläsataman vetovoimaisuutta, ominaispiirteitä ja asemaa Helsingin ydinkeskustassa. Tavoitteena on liittää Eteläsataman läntinen rantavyöhyke osaksi keskustan kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja kävelykeskustaa. Alueelle tavoitellaan uutta arkkitehtuuri- ja designmuseota sekä uusia toimisto-, hotelli-, liike- ja kulttuuritiloja. Tarkoituksena on Makasiinirannan rantajulkisivun uudistaminen korkealaatuisella uudisrakentamisella merellisen Helsingin kansallismaiseman kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot huomioon ottaen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uudisrakentamisen sekä uutta kaupunkivihreää sisältävien julkisten ulkotilojen sovittaminen tasapainoiseksi osaksi Eteläsataman arvoympäristöä ja kansallismaisemaa. Lisäksi on erityisesti pyritty ratkaisemaan satamatoimintojen sijoittuminen keskustatoimintojen alueella, rantareittiin rajautuen.

Uutta kulttuurirakennusten kerrosalaa on 9 500 k-m² ja liike- ja toimitalakerrosalaa on 31 550 k-m². Olympialaiturin kerrosala on 12 800 k-m². Korttelitehokkuus uusilla muodostuvilla tonteilla on 2,05.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos, jonka mukaan raitiotie- ja ajoneuvoliikenne säilyy Laivasillankadulla ja ranta on osoitettu jalankulkualueeksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta ja Eteläsataman asemaa kaupunkirakenteessa. Suljettu satama-alue muuttuu osaksi keskustan kaupunkirakennetta palveluineen ja ranta avautuu osaksi Helsingin rantareittiä.

Alueen kaavoitusta on tarkoitus edistää kaavaluonnosvaiheen jälkeen kahtena erillisenä asemakaavana. Kulttuurirakennukselle (uusi Arkkitehtuuri- ja designmuseo) alueen pohjoisosassa tullaan laatimaan erillinen kaavaehdotus ja alueen eteläosalle omansa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että Eteläsatamasta ja Makasiinirannasta kehitetään elämyksellinen keskus, jossa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet sekä edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua.



Kaavaratkaisu toteuttaa Elämyksellinen ydinkeskusta – Ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan 2032 toimenpideinjauksia.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteet 13.4.2021 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Helsingin kaupunki järjesti 2021–2022 kansainvälisen laatu- ja konseptikilpailun löytääkseen kumppanin Eteläsataman Makasiinirannan kehittämiseen ja toteuttamiseen. Kilpailun voittajaksi julkistettiin 24.11.2022 Konsortium Gran ryhmän ehdotus ”Saaret”.

5.6.2023 kaupunginhallitus varasi Makasiinirannasta alueen Kiinteistö Oy ADM:lle arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus).

12.6.2023 kaupunginhallitus varasi alueen Makasiinirannasta Niam Oy:lle laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen ’Saaret’ kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on pääosin vuokrattu Helsingin Satama Oy:lle satamakäyttöön. Olympialaituri on Tukholman matkustajalaivaliikenteen käytössä ja Olympiaterminaali toimii matkustajaterminaalina. Satamatalo on Helsingin Satama Oy:n toimitilana. Olympiaterminaali ja Satamatalo ovat suojeluarvoiltaan merkittäviä rakennuksia. Asvaltoitu ranta-alue on pääosin varattu sataman liikenne-, logistiikka- ja pysäköintialueeksi sekä alusliikenteelle ja ranta erotettu aidatuksi turvatoimialueeksi. Satamaradan ratakuilun yhteyteen Olympialaiturilla liittyy maanalaisia sekä kannenalaisia tiloja sekä pysäköintiluola (Olympiaparkki). Kaava-alueella sijaitsevat Armi Ratian puisto sekä Tähtitorninvuori ovat puistohistoriallisesti sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita puistoja. Tähtitorninvuoren kalliossa on pysäköintilaitos ja väestönsuoja.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1895–2000. Kaavojen mukaan alue on puistoaluetta, satama-aluetta, vesialuetta, pysäköintialuetta ja katualuetta. Satama-alueelle on osoitettu rakennusalat sr-2-merkinnällä suojelluille rakennuksille sekä s-kt-merkinnällä suojellulle katokselle. Lisäksi alueella on satamarata ja historiallinen puisto. Vesialue on osin kaavoittamatonta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Kustannukset esitetään kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Alueelle kaavoitetaan rakennusoikeutta kulttuuripalveluille sekä liike- ja toimitilarakennuksille. Kaupunki saa maankäytöstä vuokra- tai myyntituloa kaavoitettavaan rakennusoikeuteen perustuen. Alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Alueella sijaitsee nykyisin Helsingin Sataman omistamia rakennuksia ja rakenteita, joiden hallinta ja käyttö selviävät jatkosuunnittelussa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Helsingin Satama
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kaupunginkanslia, aluerakentaminen ja elinkeino-osasto
- Museovirasto
- Suomenlinnan hoitokunta
- Telia Finland Oyj
- Puolustusvoimat

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ympäristön arvoihin sekä niiden huomioon ottamiseen, rakentamisen määrään, suunnittelutehtävän vaativuuteen, tehtävään vaikutusten arvioitiin ja tarvittaviin herkkyystarkasteluihin, suunnitteluperiaatteiden tarkentamisen tarpeeseen, vedonalaiseen kulttuuriperintöön, Suomenlinnan saavutettavuuteen, puolustusvoimien osallisuuteen, alueen julkisen liikenteen yhteyksiin sekä kävelyn ja pyöräilyn reitteihin, jätehuoltoon sekä alueella sijaitseviin tekniisiin verkostoihin ja niitä koskevien hankkeiden huomioimiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että prosessin edetessä suunnitelmia ja niiden vaikutuksia varaudutaan arvioimaan tarpeen mukaisin herkkyystarkasteluihin ja esimerkiksi HIA-arvioinnin (Heritage Impact Assessment) avulla. Jatkossa varaudutaan



myös toteuttamaan esitetty yhteistyö vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitystarpeen varmistamiseksi sekä teknisten verkostojen suunnitelmiseksi.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat kulttuurihistoriallisiin arvoihin, Suomenlinnan maailmanperintökohteeseen ja suojeltuihin kulttuuriympäristöihin kohdistuviin vaikutuksiin, uudisrakentamisen arkkitehtuuriin ja laatuun, vedenalaiseen arkeologiseen kulttuuriperintöön, Satamatoimintaan kohdistuviin vaikutuksiin, Eteläsataman linjaliikenteen toimintaedellytyksiin, alueen toteuttamisen vaiheistukseen, alueen vesihuoltoon ja jäteveden pumppaamiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten kuin tässä suunnitteluvaiheessa on mahdollista. Museoviraston kannanoton pohjalta kaavaluonnokseen on lisätty rakennusten arkkitehtuurin laatua koskeva kaavamääräys. Yhteistyötä eri viranomaistahojen kanssa jatketaan kaavoituksen edetessä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maisemallisten vaikutusten arviointiin, Suomenlinnan maailmanperintökohteeseen kohdistuvien vaikutusten arviointiin, Kauppatorin toimintaan, alueen toimijoiden kanssa tehtävään yhteistyöhön ja yritysten toimintaedellytysten parantamiseen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja alueen saavutettavuuteen, alueen kehittämiseen avoimena ja puistomaisena, Taidetalon kehittämiseen ja olemassa olevien rakennusten uuteen käyttöön, rakenteen toiminnalliseen muunneltavuuteen, meriliikenteen muutoksiin sekä Valkosaaren venesataman toimintaan ja sen muutoksiin, Meripelastusseuran toimintaan ja sen edellytysten jatkumiseen, rakentamisen määrään ja tapaan ja toimiin, näkymiin ja ympäristön arvoihin, ulkotiloihin, yhteyksiin ja liikenteeseen, lintujen turvallisuuteen ja valosaasteeseen sekä suunnittelua ohjaaviin motiiveihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että prosessin edetessä suunnitelmia ja niiden vaikutuksia varaudutaan arvioimaan tarpeen mukaisin herkkyystarkasteluin ja esimerkiksi HIA-arvioinnin (Heritage Impact Assessment) avulla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 15 kpl, joihin on vastattu Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaavan periaatteiden käsittelyn yhteydessä kaupunkiympäristölautakunnassa 13.4.2021.

Periaatteiden hyväksymispäätöksen jälkeen luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat Kauppatorin ja vanhan kauppahallin huomioon ottamiseen, näkymiin, rakentamisen korkeuteen ja tehokkuuteen, rakentamisen ympäröivään kaupunkirakenteeseen kohdistuviin vaikutuksiin, toimintoihin ja elinvoimaan, liikumiseen, pysäköintiin, toteutettavuuteen, suljetun satama-alueen laa-



juuteen, meripelastustoimintaan, laituripaikkoihin, NJK:n venekerhon toimintaan ja kehittämismahdollisuuksiin, rantamuuriin, rantareitin viihtyisyyteen, lintuturvallisuuteen ja kolopesijöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Makasiiniranta liittyy saumattomasti Kauppatorin ja vanhan kauppahallin jalankulku- ja pyöräilyreitteihin ja kaava-alueelle osoitetaan tilaa kauppahallin huoltoliikenteelle. Eteläsataman maankäyttöä ja suunnitellaan lähtökohtaisesti kokonaisuutena ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen liittyen, vaikka alue jakautuukin useampaan kaava-alueeseen. Makasiinirannan uudisrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Rakentamisen vaikutuksiin kiinnitetään erityistä huomiota ja arvokkaita näkymiä säilytetään. Julkisten ulkotilojen osalta on kaavamääräys koskien kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja materiaaleiltaan korkeatasoista toteutusta. Yhteistyötä meripelastusseuran kanssa jatketaan kaavatyon edetessä. Lintuturvallisuuden parantamiseksi on lisätty erillinen kaavamääräys. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Salla Hoppu, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 76765
taneli.nissinen(a)hel.fi
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaava- ja asemakaavan muu-



19.11.2024

Asia/3

4	tosluonnoksen karta, päivätty 5.11.2024 Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaava- ja asemakaavan muu- tosluonnoksen selostus, päivätty 5.11.2024
5	Havainnekuva, 5.11.2024
6	Liikennesuunnitelmaluonnos 22.10.2024
7	Tilastotiedot
8	Vuorovaikutusraportti 30.3.2021, päivitetty 5.11.2024 ja Kerro kantasi - kannanotot kooste
9	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipiteet
---	-------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

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

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 06.11.2024 § 102

Nimistötoimikunta 14.08.2024 § 71

Kaupunkiympäristölautakunta 05.11.2024 § 582

Kaupunkiympäristölautakunta 13.04.2021 § 173

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.4.2024



4

Rakennettujen kiinteistöjen myyntisuunnitelma (a-asia)

Pöydälle 12.11.2024

HEL 2024-014014 T 10 01 01 01

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen myyntisuunnitelman, jonka perusteella seuraavat rakennetut kohteet myydään:

- Töölön virastotalo, Taka-Töölö
- Sturenkatu 18-20 (Stadin ammattiopisto), Vallila
- Sturenkatu 22 (Stadin ammattiopisto), Vallila
- Sturenkatu 25, Vallila
- Kustaa Vaasan tie 13 (Toukolakoti), Toukola
- Soutustadion, Merikannontie 8, Taka-Töölö
- Laivapojanaukio 2, (Sonckin talo), Länsisatama
- Kallvikinniementie 9, (Ravintola Maininki), Vuosaari
- Malmin raitti 3, Malmi
- Husön kartanon rakennukset, Talosaari
- Pohjolankatu 3, Käpylä
- Skatanniementie 19, (Skatan tila) Vuosaari
- Talin siirtolapuutarhan kerhorakennus, Pitäjänmäki
- Kulosaaren kartanon tie 46, Kulosaari
- Vuorilahden kurssikeskus, Vuorilahdentie 5, Laajasalo
- Vuorilahdenniemi, Wuorion ja Bergvikin huvila, Vuorilahdentie 5
- Telakkarakennukset, Nahkahousut-niminen saari, Lauttasaari

Esittelijän perustelut

Strategiset linjaukset

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.6.2020 (400 §) Helsingin kaupungin toimitilastrategiasta. Päätöksen yhtenä osana todetaan, että kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita ei tarvita omassa palvelutuotannossa ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Myös kaupunginvaltuuston 13.10.2021 (293 §) hyväksymässä Helsingin kaupunkistrategiassa viitataan kaupunginhallituksen tekemään toimitilastrategiaan. Kaupunkistrategiassa todetaan linjauksen jatkuvan, eli kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin käytössä, luovutaan.

Myyntisuunnitelman valmistelu



Kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmässä hyväksyttiin 1.11.2021 tiloista ja rakennuksista luopumisen toimintamalli ja tavoitteet. Toimintamallissa toimialan sisälle on perustettu kaksi ryhmää, suunnittelu-ryhmä ja ohjausryhmä. Ryhmiin kuuluu edustus tontti-yksiköstä, tilat-yksiköstä, asemakaavoituksesta, rakennusvalvonnasta ja kaupungin-museosta. Suunnitteluryhmän tavoitteena on nostaa myytäväksi ja/tai kehitettäväksi kohteita ja valmistella niistä esitys ohjausryhmälle. Ohjausryhmän hyväksymä esitys tuodaan kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi. Lautakunnan päätöksen jälkeen suunnitteluryhmä aikatauluttaa jatkotoimet ja raportoi toteutuneet myynnit ja muut taloudelliset arvot ohjausryhmälle. Ohjausryhmän valvoo asetettujen tavoitteiden toteutumista ja arvioi prosessin toimivuutta. Tavoitteena on saavuttaa 1+2 malli, jossa lautakunta päättää aina seuraavalle vuodelle myytäväksi tai kehitettäväksi tulevat kohteet sekä saa tiedon seuraavan kahden vuoden aikana prosessiin mahdollisesti tulevista kohteista.

Myyntiprosessista

Nyt esiin nostetut kohteet ovat olleet joko tyhjänä tai niissä on vuokralainen, mutta yhteistä kohteille on, etteivät ne ole kaupungin toimitilastategiassa esitettyjä kaupungin omaan palvelutarpeeseen tarvittavia kohteita. Kohteet ovat valittu myös niin, että ne voidaan myydä tai ainakin myyntiprosessi voidaan aloittaa vuoden 2025 aikana.

Rakennukset myydään ensisijaisesti avoimella hintakilpailulla ja tontti vuokrataan. Jos kohde sijaitsee yleisellä alueella esimerkiksi puistossa, tarvittava maa-alue vuokrataan. Tarvittava vuokra-alue määräytyy kohteen käytettävyyden ja toiminnan vaatiman tilantarpeen mukaan. Joissakin poikkeustapauksissa rakennuksen kanssa voidaan myös myydä tontti, jos se on kohteen kunnostamisen tai alueen kehittämisen kannalta merkittävää. Jos myytävässä kohteessa on pitkäaikainen vuokralainen, niin kohdetta voidaan tarjota vuokralaiselle tai hänen osoittamalleen vuokralaisen läheiselle yhteistyötaholle. Kauppahinta perustuu neuvotteluihin ja neuvottelutuloksen markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arvioin.

Kohteet, joissa on kehityspotentiaalia kaavamuutoksen kautta, esitetään myytäväksi joko niin, että kaupunki vie itse kaavamuutosprosessin valmiiksi, tai niin, että kohde kehitetään yhdessä tulevan ostajan kanssa. Molemmissa tapauksissa kohde myydään hintakilpailulla tai mahdollisesti yhdistetyllä hinta- ja laatu/konseptakilpailulla.

Myytävät kohteet

Nyt myyntiin esitettäviin seitsemääntoista kohteeseen on tulossa merkittäviä perusparannuksia tai niissä on jo välittömiä toimia vaativia remonttitarpeita. Kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista nykyisen tilastra-



tegian mukaisesti investoida kohteisiin muuta kuin välttämättömät ylläpitoa vaativat korjaukset. Kyseisten kohteiden laskennallinen korjausvelka on noin 47,4 miljoonaa euroa. Korjausvelalla tarkoitetaan summaa, jolla kohde saadaan remontoitua kohtuulliseen käyttökuntoon. Helsingin kaupungin korjausvelan laskennassa käytetään lähtö- ja tavoitetasona 75 % kuntoluokkaa, eli korjausvelan määrä on laskennallisesti se määrä, jolla rakennus saadaan remontoitua tavoiteltuun 75 % käyttökuntoon.

Myytäväksi esitettävien kohteiden yhteenlaskettu hoitokulu kaupungille on vuositasolla noin 1,5 milj. euroa.

Jokainen kohde vaatii erillisen päätöksen myynnistä ja mahdollisesta tontin- tai muun maa-alueen vuokraamisesta. Kohteiden myyntiin laittamisesta päätetään erikseen suunnittelu- ja ohjausryhmän johdolla.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranhaltija päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.9.2017 (865 §) vahvistanut kiinteistöjen ja rakennusten myyntiä tai vaihdossa luovuttamista koskevan toimivallan rajan siten, että kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 3.10.2017 (135 §) delegoinut toimivaltaansa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikölle ja tontit-yksikön päällikölle. Tonttipäällikkö päättää myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta kiinteistöjen tai rakennusten kokonaisarvon ollessa yli 500 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa tai ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu kiinteistökaupan esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioehtoon. Tontit-yksikön päällikkö päättää myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta kiinteistöjen tai rakennusten kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Delegointipäätöksessä lautakunta myös edellyttää, että delegointipäätöstä koskevien kiinteistöjen myyntisuunnitelmat tuodaan lautakunnalle tiedoksi vuosittain tai tarvittaessa useammin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



19.11.2024

Asia/4

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Päivi Korpela, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 75144
paivi.korpela(a)hel.fi

Liitteet

1 Myyntisuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rakennukset ja yleiset alueet
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.11.2024 § 604



5

Puotilanrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12832) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

Pöydälle 12.11.2024

HEL 2022-006830 T 10 03 03

Hankenumero 0738_1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 12.11.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila, Marjaniemi) korttelia 45222, katu-, puisto-, suojaviher- ja venesatama-alueita (muodostuvat uudet korttelit 45586–45591).
- Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-006830>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee pääosin nykyistä Puotilan venesataman aluetta, joka sijaitsee Vartiokylänlahden länsirannalla Puotilan asuinalueen eteläpuolella ja Marjaniemen asuinalueen itäpuolella. Kaava-alueeseen kuuluu myös Marjaniemen itäranta sekä Koivuniemen venesataman alue. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen Puotilan venesataman alueen rakentumisen uudeksi olemaiseksi naapurustoksi, jossa yhdistyvät asuminen, veneily, palvelut ja rantaluonto.

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä Itä-Helsingin vetovoimaa ja merellistä asumista, parantaa virkistyksen mahdollisuuksia sekä luoda uusia rantaluonnon elinympäristöjä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Puotilannasta muodostuu vihreä merellinen asuinalue, jossa on hyvä asua, veneillä ja virkistyä osana Vartiokylänlahden ympäristöä ja luontoa. Eri-tyistä huomiota on kiinnitetty Vartiokylänlahden luontoarvojen ja meriluonnon huomioimiseen suunnitteluratkaisussa. Kaavaratkaisu säilyttää tunnistetut arvokkaat luontoalueet ja muuttaa nykyistä rakennettua rantaa luonnonmukaiseksi. Alueelle on suunniteltu monipuolista kerrostaloasumista, saarikortteli, uusi pienvenesatama, vihreä rantapuisto ja laadukkaat kulkuyhteydet Vartiokylänlahden rantaa pitkin, päiväkotit, kaksi pysäköintilaitosta sekä maantason liiketiloja kerrostaloissa ja päivittäistavarakauppa pysäköintilaitoksessa.

Alueen saarikorttelista järjestettiin kaavavalmistelun aikana kilpailu, jolla pyrittiin löytämään saarelle innovatiivinen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen suunnitteluratkaisu. Kilpailumuotona oli kilpailullinen neuvottelumenettely, ja kilpailijan olisi tullut toteuttaa saari kokonaisuudessaan esirakentamisesta lähtien. Kilpailuun ei saatu kuitenkaan yhtään ehdotusta ja korttelin suunnittelua jatkettiin asemakaavoituksen omana työnä. Saaresta luonnosteltiin erilaisia vaihtoehtoja, joita vertailtiin keskenään. Saatujen tulosten perusteella laadittiin suunnitteluratkaisu, jossa yhdistyvät vetovoimainen asuminen, luonnonympäristön huomiointi, kokonaistaloudellisuus ja mahdollisuus innovatiivisiin rakennustapoihin jatkosuunnittelussa. Tarkoituksena on järjestää saarikorttelista kaavan lainvoimaistumisen jälkeen tontinluovutuskilpailu tai -kilpailuja, jossa erilaisia toteutusvaihtoehtoja voidaan edelleen tutkia.

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 116 710 k-m², josta uutta kerrosalaa on 108 910 k-m². Tästä liike-, toimisto- ja palvelutiloja on 5 330 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa 1 800 k-m². AK- ja ALP-tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,95. Asukasmäärän lisäys on noin 2500 asukasta.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7432), johon on esitetty Puotilanrannan liikennejärjestelyt sekä muutokset Meripellontietä koskien.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että itäinen Helsinki saa uuden merellisen ja vetovoimaisen asuinalueen, joka tarjoaa houkuttelevia virkistysmahdollisuuksia alueen asukkaiden lisäksi koko kasvavalle Itäkeskuksen alueen väestölle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa (hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä), vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä, omaleimaisuutta ja merellisyyttä sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 23.5.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue käsittää Puotilan venesataman, Marjaniemen itärannan, Marjaniemen kärjessä sijaitsevan Koivuniemen venesataman ja näihin alueisiin liittyvän laajan vesialueen sekä osan Meripellontietä ja sen pohjoispuolista viheraluetta. Puotilan venesataman alue koostuu laajasta istutuksin jäsennellystä kentästä ja siihen liittyvistä laiturirakennuksista. Venepaikkoja on n. 600 kpl ja talvisäilytyspaikkoja n. 600 kpl. Alueella on lisäksi venekerhon rakennus, huoltorakennuksia ja liikerrakennuksia. Marjaniemen itäranta on pääosin ruovikkoista luontoarvoiltaan tärkeää tulva-aluetta, jolla ei ole kiinteitä rakennuksia. Alueella on veneidensäilytysalue n. 100 veneelle. Koivuniemen venesatamassa on vene- ja melontakerhojen rakennukset sekä n. 80 venepaikkaa, n. 40 talvisäilytyspaikkaa ja n. 150 kajakkipaikkaa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1960–2000). Alue on pääosin venesatama-aluetta (LV). Meripellontien eteläreunassa on yleisten rakennusten korttelialue (YPA), jolle saa rakentaa paloaseman. Meripellontien pohjoispuolella on puisto- ja suojaviheralueita. Loppuosa on Vartiokylänlahden pääosin kaavoittamatonta vesialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen lukuun ottamatta Koivuniemen kärjessä olevaa laituri- ja uimapaiikkakäytössä olevaa vesialuetta 91-433-879-7, joka on järjestäytymättömän osakaskunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisusta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisävero-
roa seuraavasti (10/24):

Esirakentaminen	36–54 milj. euroa
Rantarakentaminen	11–16 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	11,3 milj. euroa
Puistot	4,2 milj. euroa
Johtosiirrot	1 milj. euroa
Palvelurakentaminen	7 milj. euroa
Yhteensä	71–94 milj. euroa

Uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 60–
75 milj. euroa. Arvo on laskettu käyttäen voimassa olevaa AM-
ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallis-
ten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä
valmisteluaineistosta kohdistuivat Puotilan venesataman kulttuurihisto-
rian sekä vedenalaiseen kulttuuriperinnön selvittämiseen, täydennysra-
kentamisen maisemallisiin vaikutuksiin, alueen vesihuoltolinjoihin sekä
uusiin johtotarpeisiin, jätehuoltoon - erityisesti mahdollisia kelluvia
asuntoja koskien, pelastustoiminnan järjestelyihin ja Meripellontien
bussipysäkkien paikkoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huo-
mioon kaavatyössä siten, että:



- Puotilan venesataman alue rakennuksineen inventoidaan valokuvaamalla ennen kaavaehdotuksen laadintaa.
- Vedenalainen kulttuuriympäristö on selvitetty ennen luonnoksen laadintaa.
- Vartiokylänlahden suurmaisema on huomioitu täydennysrakentamisen suunnittelussa osana luonnossuunnittelua.
- Johtotarpeet kartoitetaan ennen kaavaehdotuksen laadintaa osana kunnallisteknisten verkostojen yleissuunnitelmaa.
- Jätehuollon, pelastamisen ja Meripellontien bussipysäkkien sijoittuminen ja toiminnallisuus esitetään ennen kaavaehdotuksen laadintaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen arkkitehtuuriin, mittakaavaan ja sijoittumiseen, asumisen hallintamuotojakaumaan, rantalueiden ja tekosaaren täyttöihin sekä niiden vaikutuksiin Vartiokylänlahden veden virtauksiin, liikenteeseen ja ympäristöhäiriöihin, maisema- ja luontoarvoihin, lintujen turvallisuuteen, rakentamisen vaikutuksiin alueen lepakoihin, uuden pienvenesataman toimintoihin ja veneiden talvisäilytykseen, yritystoimintaan ja lähipalveluihin sekä taiteeseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Meripellontien pohjoispuolisen suojaviheralueen täydennysrakentamisesta on luovuttu, pienvenesataman aluetta on muutettu ja ALP-kortteli on lisätty. Uusien rakennusten arkkitehtuuri liittyy julkisivumateriaalin kautta ympäröivien rakennusten materiaalisuuteen. Liikennesuunnitelmaluonnos on laadittu. Mielipiteissä esitetyt selvitystarpeet on kartoitettu: esirakentamiseen, Vartiokylänlahden virtauksiin ja vedenalaiseen luontoon liittyvät selvitykset valmistuvat kaavaehdotuksen valmistelun aikana. Alueen lepakkoja tai lintuja koskien ei ole asiantuntija-arvion mukaan tarvetta laatia erillisiä selvityksiä, vaan niiden osalta on hyödynnetty olemassa olevia selvityksiä ja Helsingin luontotietojärjestelmän tietoja.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 24 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat kaavamutoksen lähtökohtaan muuttaa nykyinen virkistyskäytössä oleva pienvenesataman alue asuinalueeksi, täydennysrakentamisen mittakaavaan, sijoittumiseen ja arkkitehtuuriin, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin, rannan ja tekosaaren rakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin, luontovaikutuksiin ja hiilipäästöihin sekä rantareitin



toimivuuteen ja rantapuiston sekä uuden pienvenesataman toimintoihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksen mukaista perusratkaisua tarkennetaan kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä niin, että korttelialueiden massoittelussa tutkitaan rakennusten korkeuksia sekä kerrosmääriä ja yleisten alueiden suunnittelussa tutkitaan kulkuyhteyksiin ja puiston sekä uuden venesataman toimintoihin liittyvät seikat. Lisäksi rakentamisen vaikutuksia Vartiokylänlahden luontoon selvitetään lisää suunnittelun tarkentumisen myötä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 24 kpl. Puutilan rantapuiston kehittämissuunnitelman ehdotuksen oli allekirjoittanut 118 osallista.

Mielipidekirjeisiin on vastattu. Ne on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 23.5.2023.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Olga Airaksinen, arkkitehti, puhelin: 09 310 34207
olga.airaksinen(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20355



19.11.2024

janne.antila(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Elina Inkiläinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52971
elina.inkilainen(a)hel.fi
Mari Savela, tutkija, meribiologi, puhelin: 09 310 23830
mari.savela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 kartta, päivätty 12.11.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12832 selostus, päivätty 12.11.2024
- 5 Havainnekuva, 12.11.2024
- 6 Viitesuunnitelma, 12.11.2024
- 7 Vartiokylänlahden vedenalainen luonto, osat 1 ja 2 (Alleco, 2024)
- 8 Puotilanranta, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma (MASU Planning ja Luontotieto Keiron, 2024)
- 9 Puotilanrannan virtauslausunto (Luode Consulting, 2023)
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7432)
- 11 Tilastotiedot
- 12 Vuorovaikutusraportti 20.2.2023, täydennetty 9.5.2023, asukastilaisuuden (7.6.2022) muistio, yritystilaisuuden (14.6.2022) muistio ja kaavailan (6.3.2023) muistio

Oheismateriaali

- 1 Puotilanrannan joukkoliikennematkaisu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.11.2024 § 600

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 281

Nimistöimikunta 18.01.2023 § 4

Nimistöimikunta 07.12.2022 § 71



19.11.2024

Asia/6

6

Vuosaarenlahden pienvenesataman asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12912) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

Pöydälle 12.11.2024

HEL 2022-005307 T 10 03 03

Hankenumero 0599_3

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 12.11.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12912 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Uutela) venesatama- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Uutela, Niinisaari) korttelia 54321 sekä venesatama-, vesi- ja katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-005307>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12912 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Vuosaaren tavarasataman ja Utelan virkistysalueen välissä sijaitsevaa Vuosaarenlahden pienvenesatamaa, osaa Ruusuniemestä ja ympäröiviä vesialueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa pienvenesataman laajennuksen. Tavoitteena on lisätä alueen laituri- ja talvisäilytyspaikkoja sekä mahdollistaa alueen merellisten palvelujen kehittyminen ja lisääminen. Kaavaratkaisu on tehty, koska Puotilan venesatamasta poistuu laituri- ja talvisäilytyspaikkoja Puotilanrannan uuden asuinalueen rakentamisen myötä. Lisäksi venepaikoille arvioidaan olevan Helsingissä entistä suurempi tarve väestönkasvun myötä. Alueella on kysyntää myös muille venesatamiin kytkeytyville toiminnoille.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, kuinka venesatama-alueita kannattaa laajentaa huomioiden pienvenesataman palveluiden kehittyminen, Vuosaaren Sataman tulevat tarpeet sekä alueen läheiset luonnonsuojelulliset arvot. Alueelle on suunniteltu n. 450 uutta venepaikkaa sekä n. 400 uutta talvisäilytyspaikkaa. Uutta toimitilakerosalia on 6 350 k-m². Mikäli uudesta toimitilarakentamisesta osa toteutuu venehotellina, saadaan lisäksi n. 400 kpl pääosin moottoriveneille tarkoitettuja talvisäilytyspaikkoja.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan merellisen Helsingin palvelujen kehittyminen. Lisäksi kaavaratkaisun toteuttamisen myötä saadaan itäiseen Helsinkiin uusi lumensulatuspaikka.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että kaava-alueella kehitetään merellistä Helsinkiä: varmistetaan että veneille löytyy laituri- ja talvisäilytyspaikkoja jatkossakin paikkojen vähentyessä muualta Helsingistä, kehitetään veneilyn palveluja satama-alueella, luodaan puitteita merelliselle yrittäjyydelle, kehitetään alueella olevaa rantareittiä ja vahvistetaan alueen virkistysarvoa kaikille helsinkiläisille. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee Vuosaarenlahden pienvenesatama, satamatoimintojen kortteli sekä vesialueita. Pienvenesatama on itäisen Helsingin suurimpia noin 680 venepaikkallaan. Alue on alkanut rakentumaan 2000-luvun alussa, mutta sitä ei ole toteutettu valmiiksi kaavan mukaan, eikä kaavan mukainen rakentaminen ole kokonaisuudessaan toteutunut.

Alueen vieressä, sen pohjois- ja koillispuolella on Vuosaaren tavarasatama. Alueen länsipuolella, Vuosaarenlahden pohjukassa, on Bokberginpuisto, jonka rannalla on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu me-



renrantaniitty. Siitä hieman lounaaseen on Porslahden venesatama (380 venepaikkaa). Lahden vastarannalla, suunnittelualueen lounaispuolella on Uutela ja Särkkäniemen luonnonsuojelualue. Alueen läpi aallonmurtajan kärkeen on merkitty viher- ja virkistysverkoston (VIST-RA) täydentävä rantareitti.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa vuosilta 2002–2009.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen	18–36 milj. euroa
Rantarakenteet	18 milj. euroa
Katu ja liikennealueet	6,7 milj. euroa
Kunnallistekniikka	1,5–4,0 milj. euroa
Taitorakenteet	3,2 milj. euroa
YHT	47–68 milj. euroa

Esirakentaminen pitää sisällään alueen ruoppaukset, täytöt, luiskauksen sekä syvätiivistyksen. Esirakentamisen osalta on oleellista, että hanketta ei toteuteta ns. ostolouheella. Esitetyn kustannushaitarin alapää kuvaa tilannetta, jossa käytettävää täyttömateriaalia ei osteta.

Kaavaratkaisun yhdyskuntataloudellisissa vaikutuksissa on mukana edellisestä pienvenesataman kaava-alueen toteutusvaiheesta kesken jääneet toimenpiteet. Näiden osuus kaavaratkaisun yhdyskuntataloudellisista vaikutuksista on noin 20 %.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1–2 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö



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

- Helen Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: kaupunginmuseo ja merelliset palvelut
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala: pelastuslaitos.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Vuosaarenlahden pienvenesataman ja Helsingin Satama Oy:n kehittämisen aikataulujen ja tarpeiden yhteensovittamiseen sekä vesihuoltoon ja pelastusjärjestelyihin alueella. Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan, että kaavahankkeeseen ei liity rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta selvitystarpeita, ja että Museovirastoa on kuultu vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyen, eikä siihenkään liity selvitystarpeita tai muuta huomautettavaa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavan aikataulua on pidennetty ja tehty yhteistyötä pienvenesataman ja Helsingin Satama Oy:n tarpeiden yhteensovittamiseksi sekä vesihuolto ja pelastusjärjestelyt tutkittu alueella.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat venekerhojen ja veneilyalan yritysten tarpeiden huomioimiseen alueella, venesataman palveluihin, venepaikkoihin, talvisäilytykseen, meriväylään, pysäköintiin, julkiseen liikenteeseen, veneilyn ja pienvenesataman laajennuksen haittavaikutuksiin ympäröiville luonto- ja merialueille, lintujen elinolosuhteisiin, alueen virkistyskäytön kehittämiseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillään. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että venekerhojen ja veneilyalan yritysten tarpeita on sovitettu suunnitelmaan suunnittelun yleisluontoinen taso huomioon ottaen. Lisäksi veneilyn ja satamalaajennuksen vaikutuksia on arvioitu ja huomioitu suunnittelussa muun muassa sijoittamalla suurimmat täyttöalueet mahdollisimman kauas arvokkaista luontoalueista ja teettämällä suunnitelmasta virtauslausunto.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: ulkoilupalvelut
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala: pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Olga Airaksinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 34207
olga.airaksinen(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Susanna Ratinen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 32129
susanna.ratinen(a)hel.fi

Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 52186

mirja.vallinoja(a)hel.fi

Mari Savela, tutkija, ympäristöpalvelut, meriluonto, puhelin: 09 310 23830
mari.savela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12912 kartta, päivätty 12.11.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12912 selostus, päivätty 12.11.2024
- 5 Havainnekuva, 12.11.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 12.11.2024 ja asukastilaisuuden (9.6.2022) muis-



19.11.2024

Asia/6

8 tio
Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mielopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.11.2024 § 601

Nimistötoimikunta 12.06.2024 § 62

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 15.6.2022



7

Ääniopastuksen periaatteet liikennevalo-ohjatuissa risteyksissä Helsingissä (a-asia)

Pöydälle 12.11.2024

HEL 2024-013269 T 08 01 07

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää:

- hyväksyä jatkosuunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi ääniopastuksen periaatteet liikennevalo-ohjatuissa risteyksissä Helsingissä
- ääniopastuksen laajentamisen toteuttamisesta vuosina 2025-2029 niillä esteettömyyden erikoistason suojateilla, joilla se on teknisesti mahdollista, noin 300 000 € vuosikustannuksin
- toteuttamisen seurannasta Kaupunkiympäristölautakunnassa kahdesti seuraavan valtuustokauden aikana.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Kaupunkiympäristön toimiala on laatinut periaatteet ja suunnitelman ääniopastuksen laajentamiseksi liikennevalo-ohjatuissa risteyksissä Helsingissä Kaupunginvaltuuston 14.6.2023 tekemän päätöksen mukaisesti. Työ on tehty konsulttityönä, joka valmistui lokakuussa 2024.

Helsingin kaupunki aloitti järjestelmällisesti edistämään esteettömyyttä Helsinki kaikille -projektilla vuonna 2002 laatiessaan mm. esteettömyyteen liittyviä kriteerejä, suunnitteluohjeistuksia ja periaatteita. Vuonna 2012 kaupunginjohtaja perusti esteettömyysasioiden neuvottelukunnan, joka laati ensimmäiset esteettömyyslinjaukset (päivitetty vuonna 2022). Esteettömyyteen liittyvä lainsäädäntö on muuttunut vuoden 2012 jälkeen ja monet silloin laadituista linjauksista ovat nykyisin jo osa normaalia toimintaa.

Helsingin kaupungin esteettömyyden erikoistason ja perustason reititöt on päivitetty vuonna 2023 koko kaupungin alueella. Esteettömyystavoitteisiin liittyen liikennevalo-ohjattujen risteysten ääniopastuksen laajentaminen on ajankohtaista.

Helsingissä on noin 460 liikennevalo-ohjattua risteystä, joissa on yksi tai useampi suojatie. Tällä hetkellä noin 60 %:ssa näistä risteyksistä on ääniopastus vähintään yhdellä suojatiellä. Jos tarkastellaan suojateiden



lukumäärää, niin noin joka kolmannessa Helsingin 1180:stä valo-ohjatusta suojatiestä on ääniopastus. Ääniopastus on yleensä asennettu vähintään yhdelle risteyksen pääkadun ylittävälle suojatielle ottaen huomioon mm. joukkoliikenteen pysäkkien sijainnit. Lisäksi Helsingin kaupunki on tehnyt vuosien ajan yhteistyötä Helsingin ja Uudenmaan näkövammaiset ry:n kanssa. Olemassa oleviin liikennevalo-ohjattuihin risteyksiin ääniopastus on pyritty lisäämään yhdistyksen ja yksittäisten kaupunkilaisten toivomiin kohteisiin.

Ääniopastuksen periaatteet

Konsulttityössä laadittiin suunnitteluperiaatteet ja ohjeistus, joiden pohjalta ääniopastus on mahdollista toteuttaa yhdenmukaisesti liikennevalo-ohjattuihin risteyksiin ja erillisille suojateille. Työssä on esitetty periaatekuvat ääniopastuslaitteiden sijoittamisesta erityyppisillä suojateilla. Työhön sisältyi haastattelutilaisuuden järjestäminen näkövammaisten yhdistysten kanssa. Lisäksi työssä tehtiin esteettömyyden erikoistason reiteillä olevien liikennevalo-ohjattujen suojateiden ääniopastuksen nykytilanteen kartoitus ja selvitettiin päivitystarpeet.

Työssä laadittujen suunnitteluperiaatteiden mukaan ääniopastus asennetaan liikennevalo-ohjatussa risteyksessä aina pääkadun ja alueellisten kokoojakatujen ylittävälle suojateille. Lisäksi ääniopastus asennetaan kaikille esteettömyyden erikoistason reiteillä oleville suojateille. Perustason reiteillä ääniopastuksen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti. Näkövammaisten yhdistysten haastattelutilaisuudessa nousi esiin tarve lisätä ääniopastuskoteloihin taktiiliset kohokuviot, joilla osoitetaan suojatien suunta sekä ylitettävien ajokaistojen lukumäärä ja tyyppi.

Ääniopastuksen laajentamisen suunnitelma

Nykytilanteen kartoituksen perusteella esteettömyyden erikoistason reiteillä on noin 500 liikennevalo-ohjattua suojatietä. Näistä ääniopastus puuttuu noin 320:ltä suojatieltä. Ääniopastuksen lisääminen nykyisiin risteyksiin on monessa kohteessa haastavaa. Opastus tulee toteuttaa siten, että suojatien käyttäjille ei tule epäselvyyttä siitä, mitä risteyksen suojatietä tai sen osaa ääni tarkoittaa. Ääniopastimia ei useimmiten ole mahdollista lisätä helposti jo olemassa oleviin liikennevaloristeysten pylväisiin niiden sijoittelusta johtuen. Ääniopastuksen lisääminen edellyttääkin usein kaivutöitä pylvässiirtojen tai uusien pylväiden asentamisen sekä sähkökaapeloinnin uusimisen vuoksi. Aina uusien pylväiden lisääminenkin ei ole mahdollista, jos niille ei olemassa olevasta katutilasta löydy sopivaa paikkaa siten, että myös esimerkiksi kunnossapitokalustolle jää riittävästi tilaa. Tarkemmassa risteyskohtaisessa liikenne-



nevalojen rakentamissuunnittelussa selviää, kuinka suureen osaan näistä 320:stä ääniopastus on mahdollista toteuttaa.

Konsulttityössä arvioitiin karkealla tasolla kustannukset, jotka aiheutuvat ääniopastuksen asentamisesta niille esteettömyyden erikoistason liikennevalo-ohjatuille suojateille, joilla ei tällä hetkellä ole ääniopastusta. Yhteensä kustannusten arvioitiin olevan noin 1,5 milj. euroa, josta työkustannusten osuus on noin 845 000 euroa ja materiaalikustannusten osuus noin 670 000 euroa. Lisäksi risteyskohtainen rakentamissuunnittelu, rakennuttaminen sekä liikennevalojen ohjelmointi edellyttävät omaa työtä. Työn yhteydessä arvioitiin, että ääniopastuksen asennukset olisi mahdollista toteuttaa viiden vuoden aikana, joka tarkoittaa noin 300 000 euron vuosikustannusta. Ylläpitokustannusten kasvua ei tässä työssä arvioitu.

Kaupunkiympäristön toimiala tulee toteuttamaan esteettömyyden erikoistason suojateiden ääniopastusten asentamisen vuosien 2025-2029 aikana niille liikennevalo-ohjatuille suojateille, joille se on mahdollista asentaa. Vuonna 2025 kohteina ovat ydinkeskustassa Mannerheimintien risteykset sekä Kauppatorin ja Esplanadien ympäristö. Esikaupunkialueella kohteena ovat kaupunkiuudistusalueet, joista puutteita on Malmilla ja Kannelmäessä. Sitä seuraavina vuosina työn alle otetaan vuosittain kohteita sekä kantakaupungin että esikaupungin alueelta. Kaupunkiympäristölautakunta seuraa työn etenemistä kahdesti seuraavan valtuustokauden aikana.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan lautakunta päättää yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Paula Tuovinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37093
paula.tuovinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ääniopastuksen periaatteet liikennevalo-ohjatuissa risteyksissä Helsingissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.11.2024 § 603



8

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kumpulankärjen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12852) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2013-005863 T 10 03 03

Hankennumero 0819_4

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 29.8.2023 päivätyn ja 19.11.2024 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12852 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 24. kaupunginosan (Kumpula) kortteleita 954 ja 24957 sekä katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 24986).

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2013-005863>

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kumpulankärjen korttelia (Koskelan varikko), joka sijaitsee Kustaa Vaasan tien, Koskelantien ja Valtimontien rajaamassa kolmiossa. Mukana kaava-alueessa on lisäksi Valtimontie ja Koskelantien katualueen viereisen puistoalueen osa sekä LPA-tontti Valtimonttiellä.

Kaavaratkaisu on tehty, koska raitiotieliikenteen lisääntyessä tarvitaan nykyistä isompi varikkorakennus sekä uutta käyttöä Kaupunkiliikenteeltä käyttämättömiksi jääviin Kaarihalliin (entinen bussivarikko) ja Ana-



nastaloon (nykyinen varikon työntekijöiden asuintalo korttelin keskellä). Samalla lisätään asuntoja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Nykyiset varikkorakennukset on tarkoitus purkaa, Kaarihalli ja Ananastalo suojellaan.

Tavoitteena on, että kortteli liittyy luontevasti kantakaupunkiin ja ympäristöön kortteleihin, se on elävä ja vehreä keidas monipuolisine kaupallisine- ja puistopalveluineen. Tavoitteena on lisäksi helppo liikkuminen korttelissa ja liito-oravan kulkuyhteyden turvaaminen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty sovittamaan erilaiset käyttötarkoitukset korttelissa, jossa on mm. isoja tasoeroja ja liikenteen ympäristöhäiriöitä, ja johon liittyy tavoite liikkumisyhteyksien parantamisesta.

Suunnittelualan pinta-ala on 105 713 m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 79 754 k-m²:llä. ET-korttelialueella tehokkuusluku on $e=1.5$, joka on kerrosalana 79 844 k-m². Asuntokerrosalaa on 28 900 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 27 900 k-m² (Ananastalossa on nyt asumista n. 1 000 k-m²). Liiketilerakrosalaa on 13 500 k-m², josta 1 000 k-m² on AK-korttelialueella. Lisäksi ET-korttelialueelle saa sijoittaa liike-, toimisto-, liikunta-, vapaa-ajan- sekä pysäköintitiloja enintään puolet kerrosalasta.

Koko alueen tonttitehokkuus on n. $e=1.15$ ja AK-korttelialueella se on n. $e=2$. Asukasmäärän lisäys on n. 700 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7434), jonka mukaan Kustaa Vaasan tien ja Valtimontien risteysaluetta selkiytetään ja etelän suuntainen bussipysäkki siirretään Kustaa Vaasan tiellä Valtimontien eteläpuolelle. Lisäksi Kunnalliskodintien ja Koskelantien risteysalueelle tulee suurempi tonttiliittymä raitiovaunuvarikon ja kaarihallin toimintoja varten. Muilta osin liikennejärjestelyt säilyvät nykyisenkaltaisena.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkitasoisesti raitiotievarikon laajentaminen mahdollistuu, alueelle tulee uusia asukkaita, alueen kaupalliset palvelut paranevat ja liito-oravan kulku Kustaa Vaasan tien yli turvataan. Puisto ja kenttä pienenevät nykyisestään.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa seuraavien kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumisesta: asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu. Kaupunkirakennetta



kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Tiivistyvän kaupungin liikennejärjestelmän riittävä kapasiteetti ja toimivuus varmistetaan suunnittelemalla kaikki kulkumuodot ja huomioimalla niiden kytkeytyminen toisiinsa.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen maankäytön periaatteet ja Koskelan varikon alueen suunnittelukilpailun lähtökohdat ja tavoitteet vuonna 2013.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1951, 1977 ja 1996.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Kaupunkilii-kenteen kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (alv 0, 06/23):

Katualueet	2,0 milj. euroa
Pilaantuneen maaperän kunnostaminen	1,5 milj. euroa
Kunnallistekniikka	1,5 milj. euroa
Meluesteet	0,4–0,7 milj. euroa
Yleiset alueet ja puistot	3,0 milj. euroa
Palvelurakentaminen	3–5 milj. euroa
Yhteensä	n. 12–14 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoi-keuden arvo on n. 30–60 milj. euroa. Ensimmäinen arvo ei sisällä vari-ikon alueelle kaavan mahdollistamaa kerrosalaa ja toinen arvo sisältää kaavan mahdollistaman kerrosalan kokonaisuudessaan.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.9.–6.10.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 29.8.2023 ja lautakunta päätti 29.8.2023 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kuusi muistutusta.



Kaavaratkaisuun on oltu pääosin tyytyväisiä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. alueen toimintoihin, puistoon, kulkureitteihin ja lintuihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. rakennusten korkeuteen, tukimuuriin, johtoihin, palopelastukseen ja liikennemeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Alueen palvelutarpeen muutoksiin on varauduttu Koskelan ala-asteen ja päiväkodin laajennuksilla.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavaratkaisuun on tehty muutoksia pääosin Kaupunkiliikenteen suunnitelmista johtuen. Tehdyistä muutoksista on tiedusteltu kaupunginmuseon näkemystä sähköpostitse. Kaupunginmuseo ei kommentoinut ratkaisua.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Ollila, tiimipäällikkö, asemakaavakoordinaatio, puhelin: 09 310 37373
sari.ollila(a)hel.fi

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, pohjoinen alueyksikkö, asemakaavoitus, puhelin:
09 310 37053

antti.varkemaa(a)hel.fi

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi

Nasti Korhonen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 52773
nasti.korhonen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12852 kartta, päivätty 29.8.2023, muutettu 19.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12852 selostus, päivätty 29.8.2023, muutettu 19.11.2024
- 5 Havainnekuva, 19.11.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (7434 / 19.11.2024)
- 7 Tilastotiedot, 19.11.2024
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 29.8.2023, täydennetty 19.11.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi



Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.10.2023

Kaupunkiympäristölautakunta 29.08.2023 § 428



9

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Landbon pientaloalueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12881) (a-asia)

HEL 2021-012712 T 10 03 03

Hankennumero 4604_4

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 19.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 59. kaupunginosan (Ultuna) kortteleita 59305–59321 ja 59323–59342, korttelin 59350 tonttia 2 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita. (muodostuu uusi kortteli 59353).

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-012712>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta (14 hakijaa) kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset 678,57 €/tontti:

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavamuutos (kaavaratkaisu) koskee Landbon pientaloaluetta, joka sijaitsee Östersundomin Ultunassa Porvoonväylän pohjoispuolella.



Kaavaratkaisu mahdollistaa Landbon pientaloalueen vaiheistetun täydennysrakentamisen joustavoittamalla jo aiemmin kaavoitetun rakennusoikeuden käyttämistä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös muutamien kokonaan uusien pientalotonttien rakentamisen. Vaiheistettu täydennysrakentaminen on riippuvainen koko Östersundomin alueen vesihuollon parantamistoimenpiteistä. Täydennysrakentamisen ensimmäisessä vaiheessa mahdollistetaan 30 erillispientalon rakentaminen. Sen jälkeen, kun koko Östersundomin vesihuoltokapasiteetin parannustoimenpiteet on tehty, on täydennysrakentaminen kaikilla niillä Landbon pientaloalueen pientalotonteilla mahdollista, joissa asemakaavan mukaan on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisu on tehty, koska alueen asukkaat ovat toivoneet mahdollisuutta käyttää tonttiensa rakennusoikeutta uusien pientalojen rakentamiseen, ja toisaalta koska alueen väkiluku ja erityisesti lasten määrä on laskenut merkittävästi viimeisen 15 vuoden aikana. Vuoden 2022 lopussa koko Landbon osa-alueella asui 683 asukasta, joista alle kouluikäisiä (0–6 v.) lapsia oli 29. Lapsiperheiden osuus kaava-alueen asukasluvusta on noin 46 %. Vuonna 2014 lapsiperheiden osuus asukasluvusta oli vielä yli 85 %.

Täydennysrakentamisen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa riittävä asukas pohja päiväkotij- ja koulupalveluiden sekä joukkoliikenteen ja kaupallisten palveluiden järjestämiseksi ja säilymiseksi toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevällä tavalla. Lisäksi täydennysrakentamisella pyritään vastaamaan maanomistajien tarpeisiin ja pientaloasuntojen kysyntään. Tavoitteena on, että kaavaratkaisun mukaisen kehityksen ensimmäinen vaihe voi toteutua jo 2020-luvun aikana.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista lisäämällä pientaloasumisen mahdollisuuksia Helsingissä ja edistämällä asukaslähtöistä rakentamista ja rakennuttamista.

Maakuntavaltuuston 12.6.2018 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen alueeseen. Alueen eteläosaa sivuaa voima-johtomerkintä. Maakuntakaava mahdollistaa Östersundomin rakentamisen merkittäväksi pääkaupunkiseudun laajennusalueeksi kymmenille tuhansille uusille asukkaille. Maakuntakaava mahdollistaa Östersundomiin kokonaan uutta kaupunkimaista taajamarakennetta, jonka toteuttaminen on sidottu raideliikenteen toteuttamiseen. Landbon pientaloalue on väljäksi pientaloalueeksi rakentunutta taajama- aluetta, jonka kehittäminen nykyistä merkittävästi tehokkaampana ei käytännössä ole mahdollista nykyisestä rakennuskannasta ja hajaantuneesta maano-



mistuksesta johtuen. Tämän asemakaavan muutoksen mahdollistaman uuden rakentamisen määrä on maakuntakaavan mittakaavassa vähäistä ja säilyttää alueen nykyisen luonteen. Kaavaratkaisu ei luo uusia rajoitteita, tai toisaalta ratkaisujakaan sille, että Östersundom voi kehittyä raideliikenteeseen tukeutuvana alueena. Sen sijaan kaavaratkaisu auttaa säilyttämään alueen elinvoimaa ennen raideliikenteen toteutukseen liittyvää suurta maankäytön muutosta vähentämällä alueen väkiluvun laskua, ja siitä aiheutunutta palvelujen vähenemistä. Alueen säilyttäminen elinvoimaisena pienillä maankäytön muutoksilla nykyisellä taajama-alueella mahdollistaa sen, että suuret muutokset voivat odottaa sitä, että raideliikenteen toteuttamisesta tehdään sitova päätös. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan ohjaustarkkuus huomioiden maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 19.12.2023 Östersundomin osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteiden mukaan ennen raideliikennepäätöstä edistetään vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentamista. Suunnitteluperiaatekartalla kaavamuuotosalue on merkitty vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentamista osoittavalla merkinnällä.

Östersundomin osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 30.9. – 31.10.2024. Osayleiskaavaluonnoksessa kaavamuuotosalue on osoitettu merkinnällä asuntoalue A-4, jonka selityksen mukaan aluetta kehitetään pientalovaltaisen asumisen alueena, jolla olemassa olevien pientaloalueiden täydennysrakentaminen on mahdollista ennen sitovaa raideliikenteen toteuttamispäätöstä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Landbon pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 14.3.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Landbon pientaloalue on rakentunut 1990-luvulla laaditun asemakaavan mukaan. Tontit ovat verrattain suuria ja rakennusoikeus määräytyy pinta-alaperusteisesti. Koska asemakaava rajaa asuntojen määrän pientalotonteilla yhteen, on useimmilla tonteilla jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tonttien väleissä on puistoksi kaavoitettuja kapeita puustoisia alueita. Vaikka useimmat niistä ovat muotonsa vuoksi hankalasti käytettävissä yleisinä virkistysalueina, ne lisäävät alueen vehreyttä ja pihojen yksityisyyttä. Vehreys ja ympäröivät metsät ovat alueen keskeisiä vetovoimatekijöitä.

Landbo on topografialtaan vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Varsinainen rakennettu pientaloalue sijoittuu Landbossa osin laaksopainanteeseen ja osittain selänteen lakialueelle. Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsevan päiväkodin toiminta on lakannut vähäisen lapsiluvun vuoksi



elokuussa 2021. Tällä hetkellä päiväkotij- ja koulupalvelut sijaitsevat Sakarinmäellä noin 2 km päässä Landbon pientaloalueesta. Entisessä Landbon päiväkotirakennuksessa on syksyllä 2022 aloittanut 30-paikkainen vammaisten työ- ja päivätoimintakeskus. Alueelle on lisäksi valmistunut keväällä 2024 kehitysvammaisten hoitolaitos yksityisenä hankkeena. Kaupallisten lähipalveluiden saavutettavuus perustuu henkilöautoliikenteeseen, lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 4 km päässä Östersundomissa. Joukkoliikenne perustuu yhden bussilinjan varaan.

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa. Pääosassa suunnitteluala-uetta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava, jonka Sipoon kunnanhallitus on hyväksynyt vuonna 1995.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja lähivirkistysalueet sekä pääosan puistoalueista. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin ja maanomistajien aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungin omistamien erillispientalotonttien myynnistä tai vuokraamisesta kaupunki saa tuloja. Kaavaratkaisun myötä syntyy kaupungin maalle uusia pientalojen rakennuspaikkoja, joiden arvo on karkeasti arvioiden yhteensä 1,8 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Sipoon Vesi Oy
- Sipoon Energia Oy
- Fingrid Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan sekä suunnitteilla olevan uuden voimajohdon tilantarpeeseen, uusiin suunnittelualueelle sijoitettaviin puistomuuntamoihin sekä vesihuollon kapasiteetin riittävyteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu siten, että voimajohtojen ja maankäytön yhteensovittamista jatketaan kaavamuutoksen valmistelussa riittävin selvityksin ja määräyksin. Suunnitteluperiaatteissa huomioidaan uusien puistomuuntamoiden tilantarve. Alueen suunnittelussa huomioidaan, että vesihuoltovastuusta sopiminen HSY:n ja Sipoon Vedden välillä on kesken. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Sipoon veden kanssa.

Suunnitteluperiaatteiden luonnos- ja valmisteluaineistosta ei saatu kannanottoja.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta koskivat Landbon pientaloalueen täydennysrakentamisen periaatteet -raportin suunnitteluaineistoa vuodelta 2014, yleisiä alueita, liikennettä, suunnittelualueen ulkopuolisia alueita, asukastilaisuutta ja tiedonsaantia. Aineisto oli nähtävillä 29.11.–20.12.2021.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viheralueiden laajamittaisia käyttötarkoituksen muutoksia ei suunnitteluperiaatteissa eikä asemakaavan muutoksessa ehdoteta. Täydennysrakentamista ehdotetaan pääasiassa nykyisille tonteille. Kirjallisia mielipiteitä saapui 27 kpl.

Mielipiteet suunnitteluperiaatteiden luonnoksesta ja valmisteluaineistosta koskivat alueen luontoselvityksiä, viheryhteyksiä, luontoarvoja, viheralueiden täydennysrakentamista, kapeita puistokaistaleita, puustoa, avokallioita, mahdollisia kartoittamattomia muinaisrantakivikkoja ja siirtolohkareita, eläimiä ja lintuja, alueen nykytilaa ja tarvetta asemakaavan muutokselle, väestönkehitystä, palveluita, ihmisten oikeuksia, asuinympäristöä, lasten leikkipaikkaa, AH-33-tonttien käyttötarkoituksen muutoksia, täydennysrakentamisen painottumista tietyille alueelle, alueelle ehdotettuja rivi- ja paritaloja, lähelle rakentamista, yksityiskohtaisempaa tonttien ja uudisrakennusten sekä viheralueiden suunnittelua, yksityisyyttä, rikollisuutta, rakentamisaikaista haittaa, vesihuoltoa, vieraspysäköintialueita, liikennettä, hiihtolatuja sekä yhdysreittiä Sipoonkorven kansallispuistoon. Esille nousi myös kysymys siitä, kenelle uudisrakentaminen on kohdistettu. Toivottiin, että Östersundomia suunniteltaisiin kokonaisuutena asukkaita kuunnellen. Lisäksi otettiin



kantaa tiedonsaantiin, tonttien arvon muutokseen, Östersundomin liitoksesta Helsinkiin sekä suunnitelmien vaikutuksesta kaupungin talouteen. Suunnittelualueen ulkopuolisiin alueisiin kohdistui myös mielipiteitä. Yleiskaavan suunnittelutyöhön osallistumisesta esitettiin myös toive. Aineisto oli nähtävillä 16.5.–6.6.2022.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden luonnosaineiston nähtävillä olon jälkeen suunnitelmaa on tarkasteltu viherreittien, lasten leikkipaikan sijainnin ja alueelle ehdotettujen rivitaloasuntojen osalta. Jatkosuunnittelussa on poistettu pohjoiseteläsuuntainen virkistysreitti sekä sen varteen sijoittuva leikkipaikka suunnitteluperiaatteiden tavoitteista. Uutta leikkipaikkaa suunnitellaan Landbon liikuntapaikan yhteyteen. Pientaloalueelle ehdotettujen rivitalojen tilalle on esitetty erillispientalo ja paritaloasumista. Rivitaloasumista tutkitaan osoitteissa Palomäentie 5 ja 7. Kirjallisia mielipiteitä saapui 31 kpl.

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta koskivat Palomäentie 5 ja 7 täydennysrakentamista, rivitaloasumista yleisesti Landbon pientaloalueella, viherkaistaleita sekä suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistossa esitettyä viheryhteyttä, uutta leikkipaikkaa, vieraspysäköintialueita ja liikennettä ja liikenteestä aiheutuvaa melua. Lisäksi tuotiin esille lintujen elinympäristöön liittyviä seikkoja. Aineisto oli nähtävillä 24.10.–11.11.2022.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että rivitaloasumista, viherreittiä, leikkipaikkaa ja vieraspysäköintiä sekä Palomäentie 5 ja 7 täydennysrakentamisen sijaintia ja määrää tarkastellaan uudelleen asukkailta saadun palautteen pohjalta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Mielipiteisiin on vastattu ja ne on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 14.3.2023.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.5.–26.6.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lisäksi lähetetty kirjeet alueen asukkaille ja ulkokuntalaiselle maan omistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kahteen rakentumattomaan tonttiin sekä näiden tonttien välissä olevaan lähivirkistysalueen osaan, jotka kaavaratkaisussa on esitetty muutettavaksi kahdeksi erillispientalotontiksi, ja joille kaavaratkaisu mahdollistaa yhteensä kolme erillispientaloa.



Edellä mainittujen tonttien ja lähivirkistysalueen osan täydennysrakentamisen katsottiin aiheuttavan liikennemelun lisääntymistä, yksityisyyden menettämistä ja rauhattomuuden lisääntymistä sekä vaikuttavan naapuritonttien arvoon negatiivisesti. Alueelle ajan saatossa muodostuneen polun siirtyminen hieman pohjoisemmaksi katsottiin aiheuttavan harmia niin eläimille kuin myös alueen asukkaille. Huolta aiheuttivat myös lahokaviosammaleen mahdollinen esiintyminen täydennysrakennettavilla tonteilla sekä luontoarvojen tuhoutuminen. Tonttien väliin kaavoitetun viherkaistaleen merkitystä pohdittiin. Lisäksi tonttien rakentamiseen liittyvien räjäytystöiden pelättiin vaurioittavan olemassa olevia rakennuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaava-alueen eteläpuolelle suunnitteilla olevan uuden voimajohdon tilantarpeeseen sekä vesihuollon kapasiteetin riittävyteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Sipoon Vesi Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Fingrid Oy

Lisäksi Sipoon Energia Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostitse, puhelimitse ja/tai Teams-kokouksessa.

Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Viitanen, suunnittelija, asemakaavoitus, puhelin: 310 37090
pia.viitanen(a)hel.fi
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Olli Kontkanen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 34521
olli.kontkanen(a)hel.fi
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 kartta, päivätty 19.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12881 selostus, päivätty 19.11.2024
- 5 Havainnekuva, 19.11.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 16.5.2022, täydennetty 7.3.2023, 27.5.2023 ja 19.11.2024 muistioineen
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



19.11.2024

Asia/9

Kustannusten osalta:

täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.03.2023 § 149



10

Patterimäen itäosan asemakaavan muutosehdotus (nro 12922) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2022-015420 T 10 03 03

Hankenumero 0563_12

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 19.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12922 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pajamäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46022 tonttia 4 sekä katu-, pysäköimis-, lähivirkistys- ja puistoaluetta (muodostuvat uudet korttelit 46169–46172)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-015420>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12922 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavanmuutos koskee Patterimäen alueen itäosaa, joka sijaitsee Pitäjänmäellä vuonna 2023 valmistuneen pikaraitiotien nro 15 tunneliaukon ja pysäkin lähiympäristössä. Alueelle on jo aiemmin laadittu asemakaavaehdotus, jonka Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi,



mutta jonka Helsingin hallinto-oikeus kumosi vuonna 2020. Nyt tälle keskeiselle paikalle on valmisteltu uusi asemakaavan muutos, jossa otetaan huomioon Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä esille tulleet asiat.

Suunnittelualue ja uudisrakennusten määrä on nyt hieman pienempi, puistoaluetta säästyy laajemmin ja asuinrakennukset sijoittuvat kauemmaksi Teknoksen maalitehtaasta. Kaupunkikuvallinen tavoite on muodostaa Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteysalueen länsipuolelle tiivis asuinaluekokonaisuus, joka luo katujen varsille urbaania ja elävää ympäristöä. Kolme korkeampaa asuintornia tuovat tunnistettavuutta ja uudentyyppisiä asuntoja alueelle. Pikaraitiotien pysäkin lähelle on suunniteltu uusia kivijalkaliiketiloihin, ja liiketilojen vierestä avautuu yhteys kortteliin läpi Patterimäen puistoalueen nk. tykkitielle. Pajamäen alueen viereen suunnitellut 5-kerroksiset talot vastaavat korkeudeltaan ja mittakaavaltaan nykyisiä asuinrakennuksia. Taloihin tulee harjakattoja, ja niiden julkisivuihin esitetään materiaaleina tiiltä, rappautusta tai puuta. Julkisivujen tulee olla värikkäitä. Nykyinen leikkipaikka on sijoitettu uuteen paikkaan raitiotietunnelin yläkannen kohdalle, jolloin puita ei tarvitse kaataa ja leikkialue voidaan maisemoida ympäristöön sopivaksi.

Suunnitelmasta on alustavasti neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa. Kadunvarren rakentamiselle ollaan hakemassa kaavaprosessin osana poikkeamislupaa liito-oravan ydinalueen osalta, joka sijaitsee Takkatien ja Pitäjänmäentien reunassa.

Uutta asuntokerrosalaa kaavaratkaisussa on 30 930 k-m², mikä tarkoittaa noin 770 uutta asukasta. Lisäksi on osoitettu 550 km² kerrosalaa asuinrakennusten kivijalkaan sijoittuville liikkeille ja toimitiloille. Kokonaiskerrosala on 31 480 k-m².

Uusien asuinkortteleiden kohdalle on laadittu liikennesuunnitelma (nro 7703), joka on asemakaavan liitteenä. Uuden asuntoalueen autopaikat sijoittuvat pääosin pysäköintilaitokseen Takkatien varressa. Näin alueen eteläosa rauhoittuu autoliikenteeltä ja asuntopihat vapautuvat autopaikkojen kansirakentamiselta. Ajoyhteys tonteille on etelässä Pajamäenkujan uudelta pihakadulta ja pohjoisessa uudelta Hiillospolulta käsin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että uutta asuin- ja liiketilarakentamista sijoittuu pikaraitiotien varrelle täydentämään Pitäjänmäkeä ja Pajamäkeä. Kaavaratkaisussa on pyritty sijoittamaan täydennysrakentaminen siten, että pääosa Patterimäen lähivirkistysalueesta voidaan säilyttää rakentamattomana.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että kehitetään Helsinkiä raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä ja tasapainoisten kaupunginosien luominen.

Helsingin yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) Pajamäen pohjoisreuna on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 5.2.2018 kumonnut Helsingin yleiskaavasta 2016 valtaosan kaavamuuotosalueesta. Kaavamuuotosalueella on pääosin voimassa Helsingin yleiskaava 2002. Yleiskaava 2002:ssa kaavamuuotosalue on pääosin kerrostalovaltaista aluetta. Patterimäen kautta on lisäksi yleiskaavassa merkitty varaus pikaraitiotielle tunnelissa sekä uuden pääkatulinjauksen varaus Pitäjänmäentieltä Patterimäen kautta radan yli Konalantien päähän (nk. Pitäjänmäenkaari). Patterimäen itäosan asemakaavaratkaisu on pikaraitiotien ja täydennysrakentamisen osalta alueella voimassa olevan yleiskaavan 2002 mukainen. Laadittu kaavaratkaisu poikkeaa yleiskaava 2002:sta siten, että Pitäjänmäenkaaren pääkatusuunnitelmasta alueen läpi on myöhemmin luovuttu.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuuotosalue on asemakaavassa nykyisin pääosin puistoaluetta. Patterimäen itäinen mäkialue on kallioista metsäaluetta, jolla kulkee entinen tykkitie ja muita valaistuja ulkoiluteitä. Sen itäpäässä on rakennettu leikkipaikka. Alueen itäreunassa on joutomaaksi jäänyttä katualuetta, ja muutosalueen pohjoisosassa Takkatien varressa on teollisuusrakennusten ja -laitosten tontti (TT) sekä toteutumatta jäänyt metsäinen pysäköintitontti (LP).

Kaavamuuotosalueen lähiympäristössä on Pajamäen pääosin 1950-luvulla rakennettu asuinalue, Talin siirtolapuutarha, 2000-luvulla rakennettuja asuin- ja toimitilakortteleita sekä Takkatien työpaikka-alue, jolla sijaitsee mm. Teknoksen maalitehdas. Kaavamuuotosalueen länsipuolella, Patterimäen korkeimmalla kohdalla, sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu ensimmäisen maailmansodan tukikohta, jossa on myös toisen maailmansodan ilmatorjuntapatteri. Lisäksi alueella on luontoarvoja. Tälle alueelle on perustettu luonnonsuojelualue vuonna 2024.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1960 ja 1966 sekä Raide-jokerin rakentamista mahdollistava asemakaavamuutos vuodelta 2018. Helsingin kaupunki omistaa koko kaavamuuotosalueen.

Kaavaratkaisun kustannukset



Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (1/2024, Alv 0 %) seuraavasti:

Katualueet	300 000 e
Viheralueet	350 000 e
Kunnallistekniikka	100 000 e
Johtosiirrot	50 000 e
Yhteensä	800 000 e

Viheralueiden kustannusarvio sisältää uuden leikkipaikan ja puistoraittien rakentamisen. Kunnallisteknisten verkostojen kustannusarvio sisältää uuden vesihuollon ja hulevesiviemäreiden rakentamisen sekä kaukolämpöverkon laajennuksen. Johtosiirtojen kustannusarvio sisältää HSY:n jätevesiviemärin siirron Pajamäentiellä. Kustannusarvio ei sisällä sähkö- ja tietoliikenneverkkojen rakentamis- tai siirtokustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 23 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin vanhusneuvosto



– Espoon kaupunki

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kävelyn ja pyöräilyn sekä Patterimäen tunnelin turvallisten olosuhteiden varmistamiseen suunnittelussa, yhdyskuntatekninen tunnelin, pääviemärin sekä yleisten vesihuoltolinjojen huomioon ottamiseen alueen maankäytön suunnittelussa, näkyvien avaamiseen katualueelta puistoon ja uudisrakennusten sopeuttamiseen Pajamäen rakennuskantaan, sekä pelastusajoneuvojen pääsyn varmistamiseen lähelle uudisrakennuksia.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kävelyn ja pyöräilyn pääreitti on linjattu esteettömästi ja raitiotielinjasta selvästi eroteltuna Pitäjänmäentieltä puistoon. Lähimpänä Pajamäen aluetta olevat uudisrakennukset on sopeutettu olemassa olevaan rakennuskantaan mittakaavan, materiaalin ja kattomuotojen osalta. Puistoon avautuu näkymiä katualueelta tunneliaukon kohdalta. Pelastusajo uudisrakennusten pihoilta on mahdollistettu kaavaehdotuksessa.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat pääosin täydennysrakentamiseen, viheralueisiin, liito-oravien esiintymiseen sekä päiväkotipaikkojen riittämättömyyteen lähialueella.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennukset on sopeutettu nykyiseen rakennuskantaan. Rakennuksiin on suunniteltu harjakattoja, ja niiden julkisivuihin esitetään tiiltä, rappausta tai puuta sekä värejä. Pajamäen alueen viereen suunnitellut talot vastaavat korkeudeltaan ja mittakaavaltaan nykyisiä asuinrakennuksia. Pikaraitiotien pysäkin lähelle suunniteltujen liiketilojen vierestä avataan yhteys Patterimäen puistoalueen nk. tykkitielle. Puustoa on säästetty mahdollisimman laajasti Pajamäen nykyisten tonttien ja uuden alueen välissä. Pajamäentie 1, 3 ja 5 tonttien nykyisten autopaikkojen ja uuden asuintontin väliin on jätetty n. 12 m leveä puustoinen puistokaistale. Pajamäenkujan pihakatualue on suunniteltu pääosin nykyisen soratien ja -kentän kohdalle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 45 kpl.

Helsingin kaupunki teetti kaksi alustavaa viitesuunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi. Näiden pohjalta järjestetyn Kerrokantasi-verkkokuulemisen yhteydessä saatiin yhteensä 485 nettikommenttia. Vaihtoehdosta "Kaksi tornia" saatiin 263 kommenttia ja vaihtoehdosta "Kolme tornia" saatiin 222 kommenttia. Lisäksi kommentointiaikana saapui 6 mielipidekirjettä. Mielipiteet kohdistuivat mm. ratkaisujen lähimetsän pienentymiseen, kaupunkikuvaan, rakennusten massoitteeluun,



kävelyreitteihin, ympäröivien asuntojen varjostusoloihin, riittämättömään palvelutarjontaan, liikenteen lisääntymiseen, leikkipuiston siirtämiseen ja huononeviin näkyymiin rakentamisen myötä.

Saapuneen palautteen ja asiantuntija-arvioiden perusteella päätettiin valita kolmen tornin vaihtoehto jatkosuunnittelun pohjaksi. Valintaan vaikuttivat mm. ratkaisun kaupunkikuvalliset ja -tilalliset ansiot sekä sen suurempi suosio Kerro kantasi -palautteessa. Suunnitteluratkaisun valinnassa pyrittiin ottamaan huomioon eri vaihtoehtoista saadut kommentit.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 09 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42146
harald.arlander(a)hel.fi



Ari Turula, ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 52 839
ari.turula(a)hel.fi

Ville Mäntyniemi, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52614
ville.mantyniemi(a)hel.fi

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12922 kartta, päivätty 19.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12922 selostus, päivätty 19.11.2024
- 5 Havainnekuva 19.11.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7703/19.11.2024)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 19.11.2024 ja asukastilaisuuden (6.3.2023) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipikekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 11.09.2024 § 82

Nimistötoimikunta 12.06.2024 § 60

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 12.08.2024 § 38



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.3.2023



11

Maatullinpuisto, Tuulaakipuisto, Ajurinpuisto, Tapulikaupungin liikuntapuisto, puistosuunnitelma, Suutarila (a-asia)

HEL 2024-004922 T 10 05 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteinä 2, 3 ja 4 olevan Maatullinpuiston alueen puistosuunnitelman, suunnitelmapiirustukset nrot VIO 6420/1–3.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Maatullinpuiston alue sijaitsee Suutarilan (40) kaupunginosassa, Tapulikaupungin osa-alueella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat Maatullinpuiston lisäksi Tuulaakipuisto, Ajurinpuiston osa ja pieni osa Tapulikaupungin liikuntapuistoa. Puistosuunnitelman alue ympäröi kauttaaltaan uuden Maatullin koulun, päiväkodin ja leikkipuistotoiminnan tonttia pois lukien Kämnerintien katualue Tuulaakipuiston länsipuolella. Puistosuunnittelun kanssa samaan aikaan on laadittu Kämnerintien katusuunnitelmaa, joka pohjautuu uuden Maatullin koulun, päiväkodin ja leikkipuiston hankkeen suunnitelmiin. Kämnerintien suunnitelmat on esitetty piirustuksessa 32157/1, ja maankäyttöjohtaja päättää katusuunnitelmasta.

Puistosuunnitelman alueella on voimassa seuraavat asemakaavat. 12887 (2024), 12191 (2013), 11965 (2010), 7398 (1975), 7214 (1974), 7398 (1975), 7540 (1977), 6983 (1973) ja 11608 (2006) osoitettu merkinnöillä VP, P, RP-1, VU ja VL. Sulkeiden sisällä oleva luku kertoo asemakaavan sen vuoden, jolloin asemakaava hyväksyttiin tai sai lain voiman. Maatullinpuiston, Tuulaakipuiston ja Ajurinpuiston osan kokonaispinta-ala on noin 7,6 hehtaari. Hyväksyttävän puistosuunnitelman kokonaispinta-ala on 7,8 hehtaaria, joka sisältää puistosuunnitelmassa esitetyn Tapulikaupungin liikuntapuiston alueeseen kuuluvan osan (pinta-ala n. 0,2 hehtaaria).

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Maatullinkujaan ja päiväkotipihaan, etelässä erillispientalojen korttelialueeseen ja Moisontiehen. Itä- ja länsireunoilla suunnittelualue rajautuu asuinrakennusten korttelialueisiin. Idässä alue rajautuu lisäksi Moisontien ja Helsingin Mailapelikeskukseen. Länsiosissa suunnittelualue rajautuu lisäksi Tapulikaupungin liikuntapuistoon, Vanhaan Puustellinmetsään ja Henrik Forsiuk-



sen tiehen. Maatullinpuisto on suunniteltu ja rakennettu 1970- ja 1980-lukujen vaihteessa. Puisto edustaa aikakauden puistosuunnittelulle ominaista tyyllisuuntaa, jossa korostuvat geometriset istutusaiheet ja maakummut pensasistutuksineen.

Suunnittelualueella sijaitsee niittyverkoston arvokohde, joka on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi tuoreeksi suurruohoniityksi, arvoluokka II. Arvokohteen edustavuus on kuitenkin heikko sen laajan vieraslajipeittävyyden (komealupiini) vuoksi. Maatullinpuistossa kulkee luode-kaakkosuunnassa sekä metsä- ja puustoisen verkoston että niittyverkoston yhteys, joiden kehittäminen on keskeinen suunnittelun lähtökohhta.

Maatullinpuiston alue on laaja viheraluekokonaisuus ja osa toiminnallisesti merkittävää kaupunginosapuistoa. Pääasiallisia käyttäjiä ovat lähialueen koululaiset ja päiväkotilaiset, leikkipuiston asiakkaat ja ympäröivien asuinalueiden asukkaat.

Suunnitelma

Tavoitteena on luoda Maatullinpuiston alueesta monitoiminnallinen kokonaisuus, joka tarjoaa selkeitä reittejä ja monipuolisia toimintoja, kytkee eriluonteiset nykyiset, kehitettävät ja uudet osat houkuttelevaksi kokonaisuudeksi sekä tukee luonnon monimuotoisuutta nykyistä monilajisemmalla kasvillisuudella ja hulevesien hallinnalla. Puistossa luontoleikki ja virkistysmahdollisuudet yhdistyvät saumattomasti Maatullin koulun, päiväkodin, leikkipuisto Maatullin ja leikkipaikka Tapulin toimintaan.

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiseen ympäristöön ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Kasvillisuus ja verkostot

Olemassa olevia puistoalueita säilytetään laajalti nykytilassaan. Alueella säilytetään nykyistä kasvillisuutta ja sitä täydennetään monin paikoin lajistoa monipuolistaen. Alueen ekologisia verkostoja tuetaan – niittyalueiden määrää lisätään puiston alueella ja metsä- ja puustoista verkostoa kehitetään täydennysistutuksin. Osa nykyisistä nurmialueista kehitetään niityiksi, mutta nurmikoita säilytetään myös pelailuun ja oleskeluun. Niittyverkoston arvokohteen alueelta torjutaan vieraslajiksi luokiteltua komealupiinia. Maakumpujen alueelta poistetaan vieraslajeiksi määritellyt pensaslajit. Yleisesti puiston alueelta torjutaan kurtturuusua ja viitapihlaja-angervoa.



Alueen nykyistä puustoa vaalitaan ja uusia puita istutetaan runsaasti. Puiston alueelta kaadetaan 32 vaihtelevan kokoista puuta, joista osa on vaarallisia ja huonokuntoisia. Osa puista kaadetaan Haarikkapolun itäpuoleisen hulevesiuoman toteuttamiseksi ja osa leikkipuisto Tapulin maakumpujen päätyjen maisemoimiseksi. Koulun rakentamisen aikana leikkipuisto Maatullin alueelta poistettiin 16 puuta. Lisäksi hulevesiuoman yhteydestä siirretään 10 nuorta lehti- ja havupuuntaimea. Puistoon istutetaan yhteensä 169 uutta puuta.

Hulevesiuoma ja viljelypalsta-alueen aukio

Viljelypalstojen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu uusi hulevesiuoma, jonka toiminta perustuu hulevesien luonnonmukaiseen viivyttämiseen. Hulevesiuomasta kaivettavia maamassoja hyötykäytetään puiston maastonmuodoissa, mikäli se on teknisesti mahdollista. Suunnitteluratkaisu lisää luonnon monimuotoisuutta ja viihtyisyyttä sekä luo keinoja varautua ilmastonmuutoksen mukanaan tuomiin ääri-ilmiöihin.

Viljelypalsta-alueen aukiolle lisätään nurmialueita oleskelua varten, kukkivaa puustoa sekä penkkejä, pöytiä ja oleskelukalusteita. Nykyinen kivituhka-alue säilyy esitetyltä osiltaan nykyisessä muodossaan. Osia kuusiaidasta poistetaan tilallisuuden ja turvallisuuden tunteen kehittämiseksi. Aukiolla uusitaan viljelypalstojen infotaulu ja lisätään jäteastia.

Leikkipuisto Maatulli

Leikkipuisto Maatullin luontoleikkiaiheet, pajumajat, maapuut ja hakepinnat sekä muut luonnonmateriaalit tukevat lasten luontokosketusta. Luontoleikkipuistoon sijoitetaan monipuolisia toimintoja, kuten kyläteemaisia leikkiaiheita, kiipeilyväline, rullailu- ja pyöräilyalue, vesileikkiä, tasapainoilualue sekä luontoleikkialue. Leikkitoiminta painottuu uuden Maatullin koulun, päiväkodin ja leikkipuiston rakennuksen leikkipuiston tiloihin johtavan sisäänkäynnin yhteyteen. Leikkivälineiden turva-alustat ovat haketta ja/tai turvasoraa. Leikkipuisto täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset. Aidattu pienten lasten leikkialue toteutettiin jo kesällä 2024 leikkipuistotoiminnan käynnistymisen mahdollistamiseksi.

Leikkipaikka Tapuli

Leikkipaikka Tapulin (ent. leikkipuisto Tapuli) leikki- ja pelikentät säilytetään. Väliaikainen päiväkodin väistötilapaviljonki ja sen pysäköintialue poistuvat, ja niiden kohdalle lisätään uusia pelailu- ja rullailutoimintoja sekä piknik- ja shakkipöytiä. Säilyvien maastovallien päädyt muotoillaan puiston puolella hienovaraisesti uudelleen. Maastokummut ja niiden reuna-alueet liitetään osaksi puistoa uudella hakepintaisella reitillä, joka jäsentää puiston reuna-alueita.



Tapulikaupungin liikuntapuiston alue

Tapulikaupungin liikuntapuiston alueelle kehitetään uusi toiminnallinen alue, jonka välineet, askelkannot, maapuut ja luonnonkivet mahdollistavat leikin ja kuntoharjoittelun. Alueelle istutetaan uutta puustoa huomioiden asemakaavan esittämä ohjeellisen lähiliikuntapaikan rajaus. Maakummut ovat niittyntaisia ja ne liittyvät osaksi hakepintaisia polkuja ja toiminnallisia alueita.

Reitit

Kesän 2024 aikana toteutettiin Maatullin koulun, päiväkodin ja leikkipuiston toiminnan käynnistämiseksi osana puistosuunnittelua asfalttipintainen puistoraitti koulun ja uuden leikkipuisto Maatullin länsiluoteispuolelle. Kyseisen reitin yhteydessä kulkeva hiihtolatuvaraus Tuulaakipuistosta Vanhan Puustellinmetsän suuntaan on otettu huomioon suunnitelmassa: latuyhteys säilyy myös jatkossa. Osana kouluhanketta toteutettiin myös asfalttipintainen Maatullin koulun huolto- ja pelastusreitti, joka on osittain Kämnerintien katusuunnitelman suunnittelualuetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä katualueesta puistoalueeksi muutunut Kimnaasipolku kavennetaan ja muutetaan kivituhkapintaiseksi. Hulevesiuoman yhteydessä olevaa reittiä siirretään kohti puiston rajaa oleva puusto säilyttäen. Leikkipaikka Tapulin läheisten maakumpujen yhteyteen sijoitetaan uusi kapea hakepolku yhdistämään alueen leikkiympäristöjä sekä jäsentämään puiston reuna-alueita. Leikkipaikka Tapulin eteläisen kummun kenttäalue yhdistetään Moisiantielle uuden reitin avulla. Haarikkapolun itäosiin on esitetty uusi reitti kohti Nuuskapolkua. Tapulikaupungin liikuntapuistoon sijoittuu uusi reittiyhteys toiminnallisen alueen yhteyteen. Reitti virallistaa nykyisen oikopolkuyhteyden Henrik Forsiuksen kadun suuntaan Maatullinpuistosta.

Valaistus

Hulevesiuoman yhteydessä olevalle siirrettävälle reitille ja uusille valaistaville reiteille asennetaan tasainen käytävävalaistus. Lisäksi puiston säilyvillä reittiosuuksilla uusitaan valaistusta. Puiston toiminnalliset alueet, kuten leikkipuisto Maatulli ja leikkipaikka Tapuli, valaistaan. Viljelypalsta-aukion valaistus toteutetaan erikoisvalaisimilla.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmapiirustuksista nrot VIO 6420/1–3 (liitteet 2-4) ja VIO 6420/900 (liite 5) sekä suunnitelmaselostuksesta (liite 1).

Luonnon monimuotoisuus ja kestävä kehitys



Alueen ekologisia verkostoja tuetaan lisäämällä eriluonteisia niittyjä ja kehittämällä niittyjen sekä nurmien hoitotapoja. Myös metsä- ja puustoista verkostoa kehitetään lisäämällä puustoa ja monipuolistamalla lajistoa. Viljelypalsta-aukiolle istutetaan kukkivia pienpuita. Suunnittelualueen länsipuolisen, vanhalla savipellolla kasvavan koivikon annetaan kehittyä ajan myötä lehtomaiseksi metsäksi ja sen eteläreunalle kehitetään hulevesipainanne.

Vesiympäristöihin liittyy puistoalueen suurin kehitettävä luonnon monimuotoisuuspotentiaali. Uudessa mutkittelyavoumassa muodostuu kosteusoloiltaan eriluonteisia kohtia luonnonkivien ja lahopuun lomaan. Kostean paikan ruohovartinen kasvillisuus lisää monimuotoisuutta ja viihtyisyyttä. Puuston sijoittelulla luodaan varjon paikkoja ja tehostetaan veden haihtumista. Uoman yhteyteen muodostuu pienipiirteisiä elinympäristöjä pieneliöille.

Lahopuuta ja maapuita hyödynnetään puistossa monin paikoin monimuotoisuutta lisäävänä elementtinä: osana leikkiympäristöä, hulevesiuomassa, kulun ohjaamisessa metsäisillä alueilla sekä lehtometsäksi kehitettävällä alueella arvoniityn eteläpuolella. Leikkipuiston luontoleikkiaiheet, pajumajat, maapuut ja hakepinnat sekä muut luonnonmateriaalit tukevat luontokosketusta ja luovat samalla monimuotoisuutta tukevaa ympäristöä. Olemassa oleva puusto liittyy osaksi luontoleikkipuiston leikkialueita.

Kasvillisuuden monilajisuuden lisäämisellä tuetaan luonnon monimuotoisuutta. Haitallisia vieraslajeja torjutaan monin paikoin.

Puiston rakentamisessa syntyviä maamassoja hyötykäytetään mahdollisimman laajasti. Kaivua vaativat hulevesiuoma, tulvatasanteet, hulevesipainanteet ja reittien perustukset. Tavoitteena on minimoida rakentamisen myötä syntyvien, pois kuljetettavien maamassojen määrä. Hulevesiuomasta kaivettavia maamassoja hyötykäytetään puiston maastonmuodoissa, mikäli se on teknisesti mahdollista. Maaperä on pääosin vanhaa savista peltomaata, mikä voi rajoittaa uusiokäyttöä ja sijoittamista. Leikkipaikka Tapulin läheisten maakumpujen maa-aines on täytömaata, ja näistä syntyviä maamassoja hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan kumpuaiheissa.

Paikalla kerättäviä pintamaita hyödynnetään kierrätyskasvualustoissa erityisesti niitty- ja nurmialueilla. Olevia rakennekerroksia esimerkiksi Kimnaasipolun kivituhkapintaisen reitin ja leikkipaikka Tapulin pelailukentän yhteydessä.

Uusissa kalusteissa ja varusteissa otetaan huomioon kestävän kehityksen mukaiset, uusiutuvat ja kestävät materiaalit.



Vuorovaikutus

Alustavaa suunnitelmaluonnosta esiteltiin asukaskävelyllä torstaina 4.4.2024. Osallistujilla oli mahdollista kommentoida ja esittää kysymyksiä alustavasta luonnoksesta.

Puisto- ja katusuunnitelmaluonnos oli esillä Helsingin kaupungin verkkosivuilla 8.5. - 21.5.2024 välisen ajan. Maatullinpuiston puistosuunnitelmaluonnoksen ja Kämnerintien katusuunnitelmaluonnoksen esilläolosta tiedotettiin Helsingin Uutiset -sanomalehdessä sekä Helsingin kaupungin Kuulutukset ja ilmoitukset -verkkosivustolla.

Kommentit puisto- ja katusuunnitelmaan pyydettiin toimittamaan sähköpostitse tai puhelimitse 21.5.2024 mennessä. Sähköpostitse saatiin 10 kommenttia, joista kaksi oli Tapulikaupunki-Seura ry:n kokoamia moniosaisia koosteita.

Asukkaiden kommentteissa toivottiin muun muassa luontoarvojen ja eläinten talvehtimisen huomioimista, liikenne- ja saattoratkaisujen sujuvuuden varmistamista, uusia varusteita ja pelailuun sopivia nurmialueita. Palautteessa kysyttiin myös liikenteestä ja leikkipuiston siirtämisestä. Saadut palautteet on huomioitu suunnittelussa.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon. Vuorovaikutusmuistio on liitteenä (liite 6).

Kustannukset ja aikataulu

Puiston rakentamisen kustannukset suunnittelualueelta (Maatullinpuisto, Tuulaakipuisto, Ajurinpuisto) ovat noin 2,5 miljoonaa euroa eli noin 33 euroa/m² (alv 0 %). Toiminnallisen leikkipuistoalueen kustannukset ovat noin 77 euroa/m², kunnostettavan leikkipaikka Tapulin alueen 27 euroa/m² ja hulevesiuoman kustannukset 34 euroa/m².

Tapulikaupungin liikuntapuiston rakentamisen kustannukset ovat noin 60 000 euroa eli noin 29 euroa/m² (alv 0 %).

Leikkipuiston ja toiminnallisten alueiden kunnossapitoluokka on R2 toimintaviheraluetta ja R3 käyttöviheraluetta. Niitymäisten ja puustoitusten alueiden kunnossapitoluokka on A2 käyttöniitty. Hulevesiuoman kunnossapitoluokka on A3 maisemaniitty. Metsäalueiden hoitoluokka on M2 lähimetsä. Luokitus on RAMS-luokituksen mukainen kunnossapitoluokka.

Suunnittelualueen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat 91 000 euroa eli 1,2 euroa/m² (alv 0 %).



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

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2025 alkaen.

Toimivalta

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

Puistosuunnitelma mahdollistaa puiston peruskorjauksen. Suunnitelman voidaan katsoa olevan taloudellisesti merkittävä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 §, 62 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 46 §, 43 §, 42 § 30 §

Tiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajia on yli 30.

Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan viranomaisen ilmoitustaululla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Himberg, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6420/1-3
- 2 Suunnitelmapiiirustus VIO 6420/1
- 3 Suunnitelmapiiirustus VIO 6420/2
- 4 Suunnitelmapiiirustus VIO 6420/3
- 5 Koostepiiirustus VIO 6420/900
- 6 Vuorovaikutusmuistio VIO 6420/1-3

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi



19.11.2024

Asia/11

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen
Rakennukset ja yleiset alueet / tilat -palvelut/Hildén
Hallinto- ja lakipalvelut, arkisto- ja kirjastopalvelut-yksikkö/Krook



12

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginhallituksen palauttamasta valtuutettu Katri Penttisen ja 25 muun valtuutetun valtuustoaloitteesta koskien kaavoituksen suunnitteluperiaatteista päättämistä

Pöydälle 12.11.2024

HEL 2023-014563 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle:

Katri Penttinen ja 25 muuta valtuutettua ovat tehneet valtuustoaloitteen, jossa esitetään, että hallintosääntöä tulisi täsmentää toimivallan osalta siten, että merkittäviä kaavoituksen suunnitteluperiaatteita koskevat päätökset tehdään kaupunginvaltuustossa.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että hallintosääntöä ei ole tarpeen muuttaa, vaan luodaan päätöksentekomenettelyä ennakoiva toimintamalli, joka pohjautuu voimassa olevaan lainsäädäntöön ja hallintosääntöön. Toimintamalli lähtee siitä, että merkittävät, laajoja aluekokonaisuuksia koskevat kaavoituksen suunnitteluperiaatteet ja vastaavat strategiset maankäytön suunnitelmat, osayleiskaavojen keskeiset lähtökohdat ja tavoitteet sekä liikennejärjestelmätasoiset suunnitelmat ja linjaukset (huomioiden valittu menettely keskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman osalta), joilla on poikkeuksellisen laajoja taloudellisia, elinkeinopoliittisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia käsitellään kaupunginhallituksessa.

Tämän tyyppisiä merkittäviä suunnitteluperiaatteita tai vastaavia strategisia suunnitelmia ovat aiemmin olleet esimerkiksi Malminkentän kaavarunko, Mäkelänkadun bulevardikaupungin suunnitteluperiaatteet, periaatepäätös satamatoimintojen uudelleenjärjestelyistä ja satamatunnelin suunnittelusta, ydinkeskustan maankäytön kehityskuva, ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelma sekä Länsi-Helsingin pikaraitiotien yleissuunnitelma ja tähän liittyvä maankäytön suunnittelukokonaisuus. Joistakin erittäin laajoista teemaan liittyvistä suunnitelmista on tehty ja tehtäneeen jatkossakin valtuustossa periaatepäätöksiä.

Toimintamallilla tarkennetaan sitä, mitä välitason suunnitelmia on taroituksenmukaista päättää kaupunginhallituksessa huomioiden sen rooli kaupungin toiminnan ja talouden koordinoinnissa ja yhteensovittamisessa (kuntalaki 39 § ja HntoS 2:2.1). Toimintamallilla edistetään tiedonkulkua ja kaupunkitasoista päätöksentekoa strategisesti merkittävässä maankäytön välitason suunnitelmissa. Välitason suunnitelmillä



tarkoitetaan tässä yleiskaavan ja asemakaavan välisiä voimassa olevaan yleiskaavaan pohjautuvia ja asemakaavoitusta varten tehtäviä suunnitelmia. Lisäksi toimintamalli koskee yleiskaavojen lähtökohtia ja tavoitteita sekä sellaisia liikenteen ja maankäytön strategiaa toteuttavia suunnitelmia, joilla on merkittävää kaupunkitasoista ja pitkäkestoista ohjausvaikutusta.

Uusi toimintamalli perustuu virkajohdon ennakkokäsittelyyn osana toiminnan suunnittelua tai käynnistettäessä strategisesti merkittävää maankäyttö- ja liikennehankkeen valmistelua. Ennakkokäsittelyssä päätetään, mitkä suunnitelmat viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Katri Penttinen ja 25 muuta valtuutettua ovat tehneet 15.11.2023 seuraavan valtuustoaloitteen: Hallintosääntöä on tulisi täsmentää toimivallan osalta siten, että merkittäviä kaavoituksen suunnitteluperiaatteita koskevat päätökset tehdään kaupunginvaltuustossa. Aloitetta perustellaan sillä, että hallintosäännön 16 luvun 1 §:n mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta. Pykälän 2 momentissa lautakunnalle on annettu rajattua toimivaltaa muihin kuin vaikutukseltaan merkittäviin asemakaavan muutoksiin. Kaupunkiympäristölautakunta päättää usein osana asemakaavojen valmistelua suunnitteluperiaatteista. Näillä lautakunnan päätöksillä rajataan suunnitteluvaihtoehtoja pois jatkovalmistelusta ja näin ollen sitoudutaan tiettyihin kaavoitusperiaatteisiin ja -tavoitteisiin. Merkittävillä suunnitteluperiaatepäätöksillä käytännössä sitoudutaan myös huomattavaan kaupungin resurssien käyttöön. Päätösvalta resurssien käytöstä kuuluu kaupunginvaltuustolle. Toimivaltaa on tarve täsmentää hallintosäännön epätarkkuuden takia ja erityisesti siitä syystä, että suunnitteluperiaatepäätösten on katsottu olevan valmistelua, mistä ei kuntalain 136 §:n ei voi valittaa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavoista päättää valtuusto.

Lausuntopyyntö

Aloitteesta on annettu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto 16.04.2024 (§ 228), jonka kaupunginhallitus palautti uudelleen valmisteltavaksi 16.09.2024 (§ 561) seuraavasti:

”Kaupunginhallitus toteaa, että osa välimuodon suunnitelmista on tarkoituksenmukaista käsitellä kaupunginhallituksen tasolla. Kaupunginhallitus palauttaa asian uudelleen valmisteluun siten, että se kehottaa



tarkentamaan erityyppisten välimuodon ohjaavien suunnitelmien kategorisointia ja samalla arvioimaan mitkä niistä ovat siten laaja-alaisia, että ne on tarkoituksenmukaista päättää kaupunginhallituksen tasolla.”

Hallintosäännön mukaan toimielimen palauttama esitys on tuotava kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi kolmen kuukauden kuluessa palautuksesta eli viimeistään 16.12.2024. Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 20.11.2024 mennessä.

Nykytilanne

Suunnitteluperiaatteiden tarve vaihtelee alueittain ja tapauksittain, ja ne valmistellaan vain selkeän tarpeen pohjalta. Helsingin yleiskaava 2016 on ohjausvaikutukseltaan yleispiirteinen ja jättää tulkinnanvaraa tarkentavaan suunnitteluun. Suunnitteluperiaatteilla voidaan tarvittaessa tulkita ja tarkentaa voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuja. Yleiskaavan lisäksi suunnitteluperiaatteilla voidaan samalla tulkita myös useammin päivittyvää kaupunkistrategiaa tai kaupungin ohjeita ja ohjelmia osana asemakaavoituksen ohjausta. Suunnitteluperiaatteet ovat tapa saada aluekokonaisuus haltuun hallitusti yleiskaavasta asemakaavoitukseen siirtyessä. Suunnitteluperiaatteet helpottavat ja nopeuttavat usein valmistelua silloin, kun on tarpeen käynnistää vuorovaikutus ja keskustelu maanomistajien kanssa varhaisessa vaiheessa niin, että samaan kaavaan saataisiin mukaan useita tontteja tai muuten laajaa aluetta. Tämä nopeuttaa kaavaprosesseja, kun voidaan ratkaista yhtäikaa laajempia toisiinsa liittyviä kokonaisuuksia.

Osayleiskaavoja laadittaessa on haluttu tuoda kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi osayleiskaavojen keskeiset lähtökohdat ja tavoitteet. Näitä on nimitetty suunnitteluperiaatteiksi, mikä on aiheuttanut epäselvyyttä niiden suhteesta kaavoitukseen tai tässä kyseessä oleviin välitason suunnitelmiin. Tämän vuoksi valmistelussa on jo, kaupunkiympäristölautakunnan tukemana, päätetty luopua käyttämästä osayleiskaavoituksen tavoitteista tai periaatelinjauksista nimitystä ”suunnitteluperiaatteet”. Samalla valmistelussa nähdään, että osayleiskaavojen keskeiset lähtökohdat ja tavoitteet on syytä strategisesti merkittävien asemakaavoituksen suunnitteluperiaatteiden tapaan tuoda jatkossa kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyä ovat kuluvalta valtuustokauden ajan ohjanneet maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi hallintosäännön ja sen perustelumuition linjaukset. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei säännellä välitason suunnittelua, kuten suunnitteluperiaatteita, tai niitä koskevaa menettelyä, eikä näin ollen edellytetä



kunnilta tällaisten välimuodon suunnitelmien tekoa. Välitason suunnitelmilla ei myöskään ole oikeudellista sitovuutta.

Kaupunginvaltuusto päättää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan merkittävistä kaavoista, kuten yleis- ja asemakaavoista. Lisäksi valtuusto voi tehdä erittäin laajoista maankäyttöön liittyvistä suunnitelmista jatkovalmistelua ohjaavia periaatepäätöksiä.

Kaupunginhallituksella on yleistoimivalta kaupungin toiminnan koordinoimiseen (kuntalaki 410/2015 39.1 §). Hallintosäännön (2 luvun 2 §) mukaan kaupunginhallitus johtaa kaupunginvaltuuston alaisena kaupungin toimintaa, hallintoa ja taloutta vastaten esimerkiksi kaupungin toiminnan yhteensovittamisesta. Lisäksi (8 luvun 1 § 3 mom.) kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamus henkilölle. Kaupunginhallitus päättää myös liikennettä koskevista ohjelmista, kuten liikenteen edistämishjelmista (mm. kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmät).

Hallintosäännön (16 luvun 1 §, 2 mom.) mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta. Hallintosäännön (16 luvun 1 §, 1 mom.) mukaan kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy myös tietyt kriteerit täyttävät muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja niiden muutokset. Lisäksi hallintosäännön (16 luvun 1 §:n, 2 mom.) perusteella lautakunnalle kuuluvan maankäytön ohjauksen yleistoimivallan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunnassa käsitellään monenlaisia suunnittelua ohjaavia asiakirjoja kuten suunnitteluperiaatteita, kaavarunkoja, visioita ja kehittämissperiaatteita.

Kaupunginhallitus ja sen puheenjohtaja eli pormestari voivat kuntalain mukaisella ottomenettelyllä saattaa kaupunkiympäristölautakunnan päätökset kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Rikhard Manninen, maankäyttöjohtaja, puhelin: 09 310 37160
rikhard.manninen(a)hel.fi
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Susa Eräranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 52179
susa.eraranta(a)hel.fi

Liitteet



1 Valtuustoaloite 15.11.2023 Penttinen Katri Täsmennys hallintosääntöön

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.11.2024 § 611

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2024 § 228

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2024 § 211

Kaupunginhallitus 16.09.2024 § 561

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 536

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 507

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 476



13

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varausajan jatkamiseksi Planmeca Oy:lle toimitilarakentamisen suunnittelua varten (Herttoniemi)

HEL 2024-014513 T 10 01 01 00

Asentajankatu 6

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että Planmeca Oy:lle (y-tunnus 0112773-2) kiinteistöistä 91-43-62-3, 91-43-9906-100 ja 91-43-9901-100 toimitilarakentamisen suunnittelua varten varatun alueen varausaika jatketaan seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 7 491 m².

- Varaus on voimassa 31.12.2026 saakka.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteessä 2 olevia yleisiä varausehtoja.

(Varaustunnus T1143-275)

Tiivistelmä

Planmeca Oy:lle esitetään alueen varausajan jatkamista kahdella vuodella toimitilarakentamisen suunnittelua varten. Varauksensaaja on tehnyt alustavan suunnitelman toimitilarakentamisen toteuttamisesta tukemaan viereisellä tontilla olevan pääkonttorin ja kansainvälisen tuotannon tehostamista ja laajentamista. Hankkeen toteuttamiseksi on asemakaavan muutos vireillä.

Esittelijän perustelut

Planmeca Oy pyytää, että sille varatun noin 7 491 m²:n suuruisen alueen varausaika tontin 43080/6 viereisille alueille rakentamisen suunnittelua varten jatkettaisiin. Hakija on suunnitellut nykyisen toimisto- ja teollisuusrakennuksen laajentamista ja kahden uudisrakennuksen toteuttamista.

Planmeca Oy on yksi maailman johtavista terveysteknologian laitevalmistajista, jonka tuotteita viedään yli 120 maahan. Planmeca Groupiin kuuluvat yritykset työllistävät maailmanlaajuisesti lähes 4 500 henkilöä,



ja niiden yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2024 oli 2,2 miljardia euroa. Planmeca Oy työllistää Herttoniemessä 888 henkilöä.

Tehtyjen suunnitelmien mukaan yrityksen nykyistä pääkonttoriarakennusta laajennetaan uudella sisääntuloaulalla ja showroom-tilalla. Laajennus on esitetty 750 k-m²:n suuruiseksi. Lisärakentamisella toteutetaan uusi robottivarasto sekä toimisto-, koulutus- ja neuvottelutiloja, joiden kokonaiskerrosala on 8 955 k-m², josta varastorakentamisen osuus on 4 000 k-m² ja toimisto-, koulutus- ja neuvottelutilojen osuus 4 955 k-m². Kolmas laajennusosa on noin 18 000 k-m²:n suuruinen toimistorakennus, johon sijoittuu lisäksi koulutus- ja näyttelytiloja. Lisäksi yrityksen tarvitsemat n. 200 autopaikkaa sijoitetaan toteutettavien rakennusten kellaritiloihin.

Laajennuksella turvataan yrityksen logistiikkakeskuksen laajennus ja modernisointi sekä kasvavan tuotannon vaatimat lisävarastotilat. Lisäksi kasvavien vientitoimintojen vaatimien näyttely- ja koulutustilojen lisätilantarve toteutetaan laajennuksen yhteydessä.

Tonttitiedot

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 27.3.2023 (15 §) varata ot-sikossa mainittuun hankkeeseen alueen, joka muodostuu määrääloista kiinteistöistä 91-43-62-3, 91-43-9906-100 ja 91-43-9901-100. Alueen pinta-ala on noin 7 491 m². Kokonaisuutena toteutusalue on 25 458 m², kun mukaan lasketaan hakijalle jo vuokrattu teollisuustontti 43080/6.

Uudessa yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu toimitila-alueeksi.

Alueella on vireillä asemakaavanmuutos, jossa varattava alue muutetaan toimitila-alueeksi. Asemakaavan muutosta ja hanketta on suunniteltu yhteistyössä yrityksen ja asemakaavoitus-palvelun kanssa.

Vuokrausperusteet

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 28.2.2023 (104 §) oikeuttaa tontti-yksikön päällikön päättämään em. varattavan alueen vuokraamisesta päättämästään ajankohdasta lukien varauksensaajalle. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra perustuu ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan arvioimaan markkinahintaan.

Strategiset tavoitteet

Suunniteltu hanke sijaitsee Herttoniemen teollisuusalueella ja rajoittuu hakijalle vuokrattuun teollisuustonttiin 43080/6 osoitteessa Asentajan-katu 6, jossa sijaitsee hakijan pääkonttori. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2049 saakka.



Hakijalla on alueella em. tontin lisäksi osoitteissa Asentajankatu 1 ja Sorvaajankatu 7 maanvuokrasopimuksella teollisuustontti.

Varattava alue on tällä hetkellä osin puistoaluetta ja sille on suunnitella asemakaavan muutos, jolla hakijan hanke olisi mahdollisuus toteuttaa.

Toteutuessaan hakijan hanke tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa työllistymisen ja kansainvälisen tuotekehittelyn sekä kaupan tehostamisen ja laajentumisen suhteen.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty toimitila-alueeksi, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueelle. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueelle suunnitteluperiaatteet, joiden mukaan mm. tavoitteena on tukea Herttoniemen yritysalueen säilymistä monipuolisena ja toimivana työpaikka-alueena. Aluetta kehitetään siten, että alueen asema merkittävänä yrityskeskittymänä voisi vahvistua. Nyt varattava alue on suunnitteluperiaatteissa osoitettu työpaikka-alueeksi.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Tonttien yleiset varausehdot 20240901

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti



19.11.2024

Asia/13

Maka/Make

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



14

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien varaamiseksi ja kiinteistöjärjestelyn tekemiseksi Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa (Koskela, tontit 26960/1-2; Roihuvuori tontit 43203/9-11 ja Pasila, tontti 17055/1)

HEL 2023-006521 T 10 01 01 01

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

A

että osana Helsingin kaupungin ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon (Y-tunnus 0201103-7) kiinteistöjärjestelyä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja tämän myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille/-kumppaneille varataan Koskelasta tontti (AK) 26960/2 (pinta-ala 4 770 m², asuinrakennusoikeus yhteensä 11 450 k-m²) asuntotonttien suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- 1/2 määräosa tontista (AK) 26960/2 varataan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tai Elon myöhemmin osoittamalle yhtiölle (jatkossa myös "Elo") toteutettavaksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja 1/2 määräosa Elon myöhemmin valitsemalle, kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona (sijainti- ja varausaluekartta liitteenä 1),

- varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja ja

- Elo on velvollinen hyväksyttämään osoittamansa yhtiön ja valitsemansa yhteistyökumppanin Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttisyksikössä. Yhteistyökumppanin osalta varaus tulee voimaan vasta kaupungin hyväksynnän jälkeen. Yhteistyökumppanin tulee sitoutua tämän varauspäätöksen varausehtoihin.

B

että osana Helsingin kaupungin ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon (Y-tunnus 0201103-7) kiinteistöjärjestelyä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja tämän myöhemmin valitsemalle sekä kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille/-kumppaneille varataan Koskelasta tontti (AK) 26960/1 (pinta-ala 2 320 m², asuinrakennusoikeus yhteensä



7 800 k-m²) sääntelemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon sekä sääntelemättömän ja vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- 1/3 määräosa tontista (AK) 26960/1 varataan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tai Elon myöhemmin osoittamalle yhtiölle (jatkossa myös "Elo") toteutettavaksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja 2/3 määräosa Elon myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona (sijainti- ja varausaluekartta liitteenä 1),

- varauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja ja

- Elo on velvollinen hyväksyttämään osoittamansa yhtiön ja valitsemansa yhteistyökumppanin Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontityksikössä. Yhteistyökumppanin osalta varaus tulee voimaan vasta kaupungin hyväksynnän jälkeen. Yhteistyökumppanin tulee sitoutua tämän varauspäätöksen varausehtoihin.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että tontit 26960/1 ja 2 on aikaisemmin kaupunginhallituksen 10.6.2019 (446 §) päätöksellä varattu luovutettavaksi hinta-/kynnysrahakilpailumenettelyllä. Tämän esitettävän päätöksen kohdat A ja B korvaavat aikaisemmin tehdyn po. tontteja koskevan varauspäätöksen.

C

että kaupunki tekee Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon (Y-tunnus 0201103-7) kanssa liitteinä 5-7 olevien kauppakirjaluonnosten mukaisen kiinteistöjen vaihdon, joka toteutetaan kolmena erillisenä kiinteistön kauppana. Kiinteistökaupat tulee tehdä yhtäaikaisesti, viimeistään 31.12.2025.

D

että se oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä mainitut kauppakirjat, tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia sekä valtuuttamaan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon (Y-tunnus 0201103-7) tai tämän yhteistyökumppanin hakemaan rakennuslupaa tontin 26960/2 määräsille.



Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään asuntotonttien varaamista Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja tämän valitsemalle yhteistyökumppanille. Lisäksi esitetään kiinteistöjärjestelyn tekemistä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa koskien tontteja 17055/1, 26960/1-2 ja 43203/9-11.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Varausesityksessä ja tonttien vaihdossa on kyse Helsingin kaupungin ja Elon välisestä kiinteistöjärjestelystä, jonka tarkoituksena on saattaa Ilmalan hallin tontti kaupungin omistukseen ja sitä kautta helpottaa sen käyttöön saamista esimerkiksi tilanteessa, jossa hallin omistus pohja ja tontin vuokralainen vaihtuisivat. Tämän mahdollistamiseksi esitetään tehtäväksi kiinteistöjärjestely, joka koostuu tonttien varauksista ja tonttikaupoilla toteutettavasta tonttien vaihdosta.

Päätöskohdissa A ja B kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen nro 12389 mukaisten tonttien (AK) 26960/2 ja (AL) 26960/1 varaamista määräosin Elolle tai Elon myöhemmin osoittamalle yhtiölle ja tämän myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille siten, että Elolle tai Elon myöhemmin osoittamalle yhtiölle varataan määräosat tonteista 26960/2 ja 26960/1 toteutettavaksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja Elon myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille varataan samoista tonteista määräosat toteutettavaksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Tontin 26960/2 määräosa tullaan myymään Elolle perustettavan yhtiön lukuun päätöskohdan C mukaisesti. Myös tontin 26960/1 määräosat tullaan myymään varauksensaajille. Määräosien myynneistä päätetään erikseen.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että nyt tehtävät varaukset korvaavat kaupunginhallituksen 10.6.2019 (446 §) tekemät aikaisemmat varauspäätökset, joilla tontit 26960/1-2 on varattu luovutettaviksi hinta-/kynnysrahamenettelyllä.

Päätöskohdan C mukaisesti kaupunki myy Elolle tämän jo vuokralaisena hallitsevat ja toteuttamat A-tontit 43203/9-11 Roihuvuoresta ja puolestaan ostaa Elolta Ilmalan hallin tontin 17055/1 Pasilasta. Lisäksi kaupunki myy Elolle em. määräosan AK-tontista 26960/2.



Ilmalan hallin toteuttamiseksi on 1990-luvulla laadittu kaupungin yleisiin käytäntöihin nähden poikkeuksellinen maanvuokrasopimusjärjestely. Järjestelyssä kaupunki on alun perin vuokrannut Suomen valtiolta hallitontin ja vuokrannut sen edelleen Helsinki Halli Oy:lle, joka on toteuttanut tontille sillä sijaitsevan areenarakennuksen. Sittemmin tontin omistus on siirtynyt valtiolta Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle. Välivuokrausjärjestely on osoittautunut viimeistään nyt, kun hallin käyttö on keskeytynyt, epätarkoituksenmukaiseksi. Hankkimalla tontin kaupungin omistukseen välivuokrausjärjestely purkautuu ja kaupunki saa mahdollisuuden päättää tontin käytöstä ja edelleen luovuttamisesta vapaan harkintansa mukaan. Kaupunki voi jatkossa esimerkiksi päättää nykyisen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta nykyistä vuokra-aikaa pidemmälle. Lisäksi tontin omistajana kaupungilla on nykyistä paremmat mahdollisuudet vaikuttaa tontin pitkän aikavälin kehittämiseen ja luovuttamiseen. Hallitontin siirtyminen kaupungin omistukseen ei ilman erikseen tehtäviä päätöksiä vaikuta kaupungin ja Helsinki Halli Oy:n välisen maanvuokrasopimuksen voimassaoloon.

Esitetyn kiinteistöjärjestelyn toteuttaminen Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa on kaupungin elinkeinopoliittisen linjan mukaista. Ilmalan hallin käyttöön saamisen edistämisen sekä muiden kaupungin kannalta positiivisten kerrannaisvaikutusten vuoksi Elon kanssa neuvoteltua kiinteistöjärjestelyä voidaan pitää kaupungin edun mukaisena.

Asemakaava- ja tonttiedot

Tontti 26960/2

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2016 hyväksynyt Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389. Asemakaavan mukaan tontti 26960/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), sen osoite on Antti Korpin tie 2b ja pinta-ala 4 770 m². Rakennusoikeutta tontilla on 11 450 k-m². Tonttia koskee 23.1.2023 hyväksytty tonttijako nro 13948 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 31.1.2023.

Tontti 26960/1

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2016 hyväksynyt Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389. Asemakaavan mukaan tontti 26960/1 kuuluu asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialueeseen (AL), sen osoite on Antti Korpin tie 2a ja pinta-ala 2 320 m². Rakennusoikeutta tontilla on 7 800 k-m². Tonttia koskee 23.1.2023 hyväksytty tonttijako nro 13948 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 31.1.2023.

Tontit 43203/9-11



Sisäasiainministeriön 30.6.1959 vahvistaman asemakaavan muutoksen nro 4566 mukaan tontit kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A) ja niiden osoite on Tuhkimontie 3-5.

Tontti 43203/9 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.1959 ja sen pinta-ala on 2 477 m².

Tontti 43203/10 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.1959 ja sen pinta-ala on 2 329 m².

Tontti 43203/11 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.1959 ja sen pinta-ala on 2 581 m².

Tonttien 49203/9-11 yhteenlaskettu pinta-ala on 7 387 m² ja rakennusoikeus 4 512 k-m².

Tontti 17055/1

Kaupunginvaltuusto on 15.4.1998 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 10540, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 8.6.1998. Asemakaavan mukaan tontti 17055/1 kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y) ja sen osoite on Areenankuja 1. Korttelialueelle saa sijoittaa kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevia tiloja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.3.1996, sen pinta-ala on 32 017 m² ja rakennusoikeus 40 000 k-m².

Kiinteistöjärjestely

Hakemus ja neuvottelut

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo on lähettänyt kaupungille esityksen sen omistaman Ilmalan hallin tontin vaihtamisesta Helsingin kaupungin omistamiin asuntotontteihin.

Kaupunki ja Elo ovat neuvotelleet kiinteistöjärjestelystä, jonka puitteissa kaupunki hankkii Elolta omistukseensa tontin 17055/1, jonka kaupunki on vuokrannut Elolta ajalle 2.4.1996-31.12.2045 ja jolla sijaitsee kaupungin alivuokralaisen Helsinki Halli Oy:n omistama Ilmalan halli. Elo puolestaan hankkii kaupungilta omistukseensa tontit 43203/9-11, jotka Elo on vuokrannut kaupungilta ajalle 1.11.1959-31.12.2075 ja joilla sijaitsee sen omistamia asuintaloja. Lisäksi Elo hankkii kaupungilta omistukseensa puolet uudisrakennettavasta asuintontista 26960/2, jolle sen on tarkoitus toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Kaupunki ja Elo ovat saavuttaneet neuvottelutuloksen em. tonttien hinnoista ja muista luovutusehdoista. Kyse on tosiasiallisesti tonttien vaihdosta, mutta esitettävä kiinteistöjärjestely tullaan kirjanpito- ja verotusteknisten epäselvyyksien välttämiseksi toteuttamaan kolmena erillisenä kauppana.



Tonttien 26960/1-2 varaaminen

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on neuvotellut Elon kanssa kiinteistöjärjestelystä, jonka yhtenä osana Koskelassa sijaitseva AK-tontti 26960/2 ja AL-tontti 26960/1 varataan määräosaisesti Elolle tai tämän myöhemmin osoittamalle yhtiölle ja tämän myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille. Elo toteuttaa omat osuutensa tonttien asuinrakennusoikeudesta vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Tuleva yhteistyökumppani toteuttaa osuutensa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Vapaarahoitteisessa ja sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muutoin varauksessa noudatetaan varauspäätöksen liitteinä olevia yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Varausesitystä on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavoitus-palvelun kanssa. Varaukset toteuttavat kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaukset perustuvat hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaukset toteuttavat myös asuntontonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Elo on velvollinen hyväksyttämään osoittamansa yhtiöt ja valitsemansa yhteistyökumppanit Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikössä. Yhteistyökumppanien osalta varaus tulee voimaan vasta kaupungin hyväksynnän jälkeen. Yhteistyökumppanien tulee sitoutua tämän varausesityksen varausehtoihin.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tonttien varaamista voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun tontti luovutetaan osana maanhankintaa (esim. vaihto) tai se on muu-



toin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä. Varaukset perustuvat Helsingin kaupungin ja Elon välistä kiinteistöjärjestelyä koskeviin neuvotteluihin. Varaukset toteuttavat myös kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tonttien hinnat ja kauppojen muut ehdot

Pasilan tontin 17055/1 kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 230 euroa/k-m² ja tontin asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (40 000 k-m²) ollen 9 200 000 euroa.

Roihuvuoren tonttien 43203/9-11 kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 700 euroa/k-m² ja tontilla sijaitsevien asuinrakennusten kerrosalaan (4 512 k-m²) ollen yhteensä 3 158 400 euroa.

Koskelan tontin 26960/2 kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan noin 1 055 euroa ja määröosan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (5 725 k-m²) ollen yhteensä 6 041 600 euroa.

Tonttien kauppahinnat kuitataan puolin ja toisin tämän kiinteistöjärjestelyn yhteydessä siirtyvillä tonteilla.

Koskelan tontin 26960/1 kauppahinta tulee perustumaan rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on asuintilan osalta vähintään 1 055 euroa. Yksikköhinta tullaan päivittämään kaupantekohetken markkinahintaa vastaavaksi.

Muutoin esitetyn kiinteistöjärjestelyn mukaiset kauppakirjat on laadittu kaupungin vakiintuneiden, kiinteistökaupassa käytettävien ehtojen mukaisina, kuitenkin täydennettyinä kunkin kohteen erityisehdoilla. Kauppakirjaluonnokset ovat tämän esityksen liitteinä 5-7.

Valtiontukiarviointi

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa tehtävän, kolmena kiinteistökauppana toteutettavan vaihdon valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arviointijärjestelmän arviokirjalla kiinteistöjen markkina-arvojen markkinaperusteisuus. Kauppahinnat ovat markkinaehtoiset, joten Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat ta-



loudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Toimivalta

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

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 momentin mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle. Tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan piiriin kauppahintojen ollessa yli 5 miljoonaa, mutta kuitenkin alle 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LIITE1_Sijainti_ ja_ varausaluekartta
- 2 LIITE2_Erityiset_ varausehdot_ tontti_ 26960-2
- 3 LIITE3_Tonttien_ yleiset_ varausehdot
- 4 LIITE4_ erityiset_ varausehdot_ tontti_ 26960-1
- 5 LIITE5_ Kauppakirjaluonnos_ Pasila_ liitteinen
- 6 LIITE6_ kauppakirjaluonnos_ Roihuvuori_ liitteinen
- 7 LIITE7_ Kauppakirjaluonnos_ Koskela_ liitteinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-



19.11.2024

Asia/14

Kaupunki

töönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7



15

**Helen Oy:lle vuokratun alueen vuokrasopimuksen muuttaminen
(Sörnäinen, alue kiinteistöstä 91-10-9901-100)**

HEL 2024-014483 T 10 01 01 02

Parrukatu 1-3

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- muuttaa Helen Oy:lle (Y-tunnus 2630573-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kiinteistöstä 91-10-9901-100 (os. Parrukatu 1-3) energiahuoltoa varten vuokratun 158 146 m²:n suuruisen alueen vuokrasopimusta (sop.nro 23559, vuokraustunnus T1110-32) 1.4.2024 alkaen seuraavin ehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

1

Vuokra-alueen pinta-ala on 1.4.2024 alkaen 146 316 m² entisen 158 146 m² sijaan, liitekartan 1 mukaisesti. Pinta-alamuutos johtuu ns. urakoitsijaparkin siirtymisestä kaupungin hallintaan.

2

Uusi perusvuosivuokra on 1.4.2024 alkaen 114 126,23 euroa entisen 123 353,61 euron sijaan ja uusi vuosivuokra 2 620 338,25 euroa entisen 2 832 198,89 euroa sijaan. Muutos on laskettu urakoitsijaparkin luovutuksen pinta-alamuutoksen suhteessa.

3

Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa alennetaan Helen Oy:lle Hanasaaren voimalaitoksen säilyttämisestä syntyvien kustannusten perusteella taannehtivasti 1.8.2023 alkaen.

Vuokranalennus tehdään 4 kertaa vuodessa, kunkin maksuerän yhteydessä, toteutuneiden kustannusten perusteella.

Vuokranalennus on voimassa niin kauan kuin voimalaitosrakennus on Helen Oy:n omistuksessa.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- oikeuttaa toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämään tarvittavista muista muutoksista Helen Oy:lle Hanasaaresta vuokratun alueen vuokrasopimukseen ja vuokran määrään alueiden siirtyessä kaupungin hallintaan sekä toteutuneiden kustannusten perusteella tehtävistä muista mahdollisista vuokranalennuksista.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön sekä lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muutoksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja korjauksia.

(T1110-32)

Tiivistelmä

Helen Oy:lle on vuokrattu energiahuoltoa varten Hanasaaresta noin 16 hehtaarin suuruinen alue vuoden 2044 loppuun asti. Koska voimalaitostoiminta alueella on päättynyt, on Helen Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa sovittu käytöstä vapautuvan vuokra-alueen siirtämisestä kaupungin hallintaan. Tässä vaiheessa Helen Oy luovuttaa ns. urakoitsijaparkin alueen (liite 1).

Helen Oy omistaa Hanasaaren voimalan sekä muut alueella sijaitsevat rakennukset. Hanasaaren purettavien rakennusten purku-urakka on käynnissä ja kestää arviolta 30.6.2025 asti. Helen Oy:n tavoitteena on luopua pääosasta alueesta 1.7.2025, minkä jälkeen Helen Oy:n toiminta alueella keskittyy ns. Suvilahden energiakorttelin alueelle.

Kaupungin tavoite on selvittää voimalaitoksen säilyttämisen mahdollisuudet ja etsiä sille uutta käyttöä. Helen Oy:n purkutöiden yhteydessä osa voimalan prosessilaitteista säilytetään. Helen Oy:n kanssa on neuvotteluissa sovittu, että kaupunki alentaa maanvuokraa Helen Oy:lle syntyneiden voimalan säilyttämiskustannusten perusteella.

Hanasaaren eteläosan alueelle on suunnitteilla käyttötarkoituksen muutos asuinalueeksi. Voimalaitosrakennukselle tullaan etsimään uutta käyttöä kilpailun avulla, mikäli säilyttäminen on teknistaloudellisesti mahdollista.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot



Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2015-31.12.2044.

Alueella sijaitsee Helen Oy:n omistama hiilivoimalaitos apurakennuksiin.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Hanasaaren eteläosaan on suunnitteilla asemakaava, jolla alue muutetaan asuinkäyttöön. Voimalaitoksen alueen käyttötarkoitus ja asemakaava tarkentuvat myöhemmin järjestettävän kilpailun myötä.

Yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu kantakaupunkialueeseen.

Alueen vuokrasopimuksen muutos

Alueen vuokrasopimus esitetään muutettavaksi päätösesityksen mukaisesti, koska voimalaitostoiminnan päättymisen vuoksi osa vuokra-alueesta luovutetaan takaisin Helsingin kaupungille.

Maanvuokra on tällä hetkellä noin 2,8 miljoonaa euroa vuodessa. Ensimmäisessä vaiheessa ns. urakoitsijaparkista luopumisen myötä vuokra-alueen pinta-ala pienenee 11 830 m², mikä pienentää maanvuokraa noin 212 000 euroa vuodessa. Vuokraa tarkistetaan pintaalamuutosten suhteessa. Kartta vuokra-alueen muutoksista on liitteessä 1.

Lisäksi maanvuokraa on perusteltua alentaa, koska Helen Oy:lle syntyy kustannuksia kaupungin vaateesta säilyttää voimalaitos.

Kaupungin ja Helen Oy:n välisissä neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa Helen Oy vastaa edellä mainituista kuluista ja kaupunki alentaa maanvuokraa toteutuneiden kustannusten perusteella.

Helen Oy:lle syntyvät kustannukset muodostuvat sekä kertaluonteisista eristä (noin 1,1 miljoonaa euroa), kuten teknisten järjestelmien rakentamisesta ja prosessilaitteiden säilyttämisestä, että voimalan ylläpitokustannuksista (noin 1,5 miljoonaa euroa vuodessa). Tällä hetkellä tarkistettu maanvuokra riittää kattamaan kertaluonteiset erät ja voimalan ylläpitokustannukset.

Tällä päätöksellä päätetään vuokrattavan alueen pienentymisestä ja uudesta maanvuokrasta sekä toteutuneiden kulujen perusteella annettavista alennuksista vuokraan.

Lisäksi on tarkoituksenmukaista, että toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö valtuutetaan päättämään tarvittavista muista muutoksista Helen Oy:lle Hanasaaresta vuokratun alueen vuokrasopimukseen ja vuokran määrään sekä toteutuneiden kustannusten perusteella tehtä-



vistä muista mahdollisista vuokranalennuksista. Tulevat vuokrasopimuksen muutokset liittyvät muiden mahdollisten alueiden, kuten hiilikentän, luovutukseen, öljysäiliöiden jäämiseen nykyiselle paikalleen vähintään vuoteen 2027 asti ja koko alueen vuokrasopimuksen päättämiseen ennaikaisesti (liite 2).

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Päivi Hietanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 36108
paivi.hietanen(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Helen Oy vuokra-aluemuutos kartta
- 2 Liite 2 Helen Oy Myöhemmät sopimusmuutokset kartta

Oheismateriaali

- 1 Helen maanvuokrasopimusmuutos yhteenveto
- 2 Helen Oy Säilyttämiskustannukset

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Päätöskohdasta C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.11.2024

Asia/15

Maka/Make

Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



16

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus valtuutettu Seija Muurisen ym. valtuustoaloitteeseen koskien Pikku-Finlandian säilyttämistä nykyisessä käytössään

HEL 2024-009120 T 00 00 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuutettu Seija Muurinen on tehnyt aloitteen Pikku-Finlandian säilyttämisestä nykyisessä käytössä. Aloitteen on allekirjoittanut Muurisen lisäksi 21 valtuutettua. Tämä on Kaupunkiympäristön toimialan, Rakennusten ja yleisten alueiden palvelukokonaisuuden, Tilat-palvelun selvitys Pikku-Finlandian tilanteesta.

Väistötila Finlandia-talon perusparannuksen ajaksi

Pikku-Finlandia on rakennettu väliaikaiseksi väistötilaksi Finlandia-talon perusparannuksen ajaksi. Kaupunginvaltuuston 2.3.2020 hyväksymässä hankesuunnitelmassa on rakennuksesta todettu seuraavaa:

”Väistötila on käytössä kolme vuotta [Finlandia-talon] perusparannuksen toteutuksen ajan ja se on tarkoitus siirtää sen jälkeen muualle Helsingissä käytettäväksi esimerkiksi kouluna, päiväkotina tai muuna koontumistilana tarvittavana väistötilana.

Kaupungilla on jatkuva tarve väistö- ja lisätiloille johtuen muun muassa lukuisista päiväkotien ja koulujen perusparannuksista, laajennustöistä ja korvaavista uudisrakennuksista sekä kaupungin väestönlisäyksen myötä kasvavasta koulu- ja päiväkotipaikkatarpeesta. Hanke on kaupungin kiertotalouden ja puurakentamisen kehityshanke, jossa pilotoidaan siirrettävän monikäyttöisen rakennuksen suunnittelua ja toteutusta. Rakennuksen elinkaari on pitkä. Väistötila toimii ensin Pikku-Finlandiana 3 vuotta, minkä jälkeen se siirretään muualle Helsinkiin ja muokataan käytettäväksi esimerkiksi kouluna, päiväkotina tai muuna tarvittavana lisätilana noin 20 vuoden ajan.”

Pikku-Finlandian suunniteltu jatkokäyttö

Tilat-palvelussa suunnitellaan parhaillaan Pikku-Finlandian siirtoa Tapiolikaupunkiin Helsingin medialukion lisätilaksi. Siirto on tarkoitus käynnistää alkuvuonna 2026.



Kasvatus- ja koulutuslautakunnan 1.10.2024 tekemässä tarvepäätöksessä todetaan, että ”Helsingin medialukion nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Koillisessa suurpiirissä toimii nykyisellään kaksi lukiota, joten Helsingin medialukion tilapaikkojen lisääminen parantaa lukiopalveluiden saatavuutta alueellisesti.”

Koulutustason nostamisen ja segregaaation ehkäisyn näkökulmasta luokiolukituksen helppo saavutettavuus on tärkeää erityisesti sosioekonomisesti heikommilla alueilla.

Finlandia-talon kaupunkikuvallinen rooli Töölönlahdella

Finlandia-talo on arkkitehtonisesti ainutlaatuinen, rakennussuojelulailla suojeltu rakennus. Myös sen kaupunkikuvallinen asema on merkittävä. Erityisesti näkyminen kaukomaisemassa ja Finlandia-talon suuntaan aukeavat esteettömät näkymät Töölönlahden yli ovat tärkeitä.

Pikku-Finlandia ei ole nykyisen, voimassa olevan asemakaavan mukainen. Tilapäiselle sijoitukselle on haettu poikkeamispäätös ja rakennuksella on määräaikainen rakennuslupa. Pikku-Finlandian jättäminen nykyiselle paikalleen pidemmäksi ajaksi edellyttäisi kaavamuutoksen. Museovirasto ja Alvar Aalto -säätiö puolsivat Pikku-Finlandian pystyttämistä väliaikaiseksi väistötilaksi Finlandia-talon perusparannuksen suunnitteluvaiheessa. Rakennuksen tai sen osan pysyvämpää säilyttämistä nykyisellä paikallaan, tai sen mahdollistavaa kaavamuutosta he eivät käytyjen keskustelujen perusteella tulisi puoltamaan.

Finlandia-talo on myös tarjolla UNESCO:n maailmanperintölistalle, osana 13 kohteen kokonaisuutta Alvar Aallon suunnittelemissa rakennuksissa. Tärkeää maailmanperintöesityksen kannalta on, että näkymät Finlandia-talolle Töölönlahden yli ovat esteettömät, kuten esityksen suoja-aluejärjestelyihin on kirjattu. Finlandia-talon eteen sijoitettu tilapäinen rakennus ei kuulu suoja-alueen rajaamaan kokonaisuuteen.

Yhteenveto

Kuten valtuustoaloitteessa todetaan, Pikku-Finlandia on laajaa positiivista huomiota saanut rakennus, joka on palvellut erinomaisesti Finlandia-talon väistötilana ja erilaisten tapahtumien näyttämönä. Nyt sille suunnitellaan uutta käyttöä Helsingin medialukion lisätilana.

Finlandia-taloon tulee perusparannuksen myötä hienot, toimivat ja ajanmukaiset tapahtuma- ja ravintolatilat. Myös rakennuksen julkisivut on korjattu. Korjauksen jälkeen on tärkeää, että rakennus palautuu osaksi Töölönlahden kaupunkikuvallista kokonaisuutta ja sen toiminnallinen rooli kaupunkitilassa saa arvoisensa aseman.



Valtuustoaloite

Valtuutettu Seija Muurinen ja 21 muuta valtuutettua ovat tehneet 19.6.2024 seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen:

"Säilytetään Pikku-Finlandia nykyisessä käytössä

Pikku-Finlandian esittelyssä todetaan: "Keskelle kauneinta Helsinkiä on avautunut Pikku-Finlandia, uusi puurakenteinen paviljonkimainen elämyksen keskus. Tämä vertaansa vailla oleva ainutkertainen kokousjuhla ja tapahtumapaikka tarjoaa uniikit puitteet unohtumattomille tilaisuuksille. PikkuFinlandia on esteetön."

Töölönlahden maamerkki Pikku-Finlandia onkin lunastanut paikkansa suosittuna ravintola- ja tapahtumapaikkana Helsingissä. Tilan ainutlaatuinen arkkitehtuuri on herättänyt kansainvälistäkin huomiota.

Pikku-Finlandian tilat ovat mahdollistaneet erilaisten ja erikokoisten tilaisuuksien järjestämisen. Tiloissa on järjestetty mm. musiikki- ja juhlatilaisuuksia, sekä kansainvälisiä kongresseja. Paikan sijainti ja kahvila-/ravintolapalvelut houkuttelevat myös kaupunkilaisia liikkumaan Töölönlahden kävelyreitille. Pikku-Finlandia palvelee kaikkiaan laajaa joukkoa ihmisiä.

Kaupunki on Pikku-Finlandian menestyksestä huolimatta suunnitellut siirtävänsä rakennuksen muualle koulukäyttöön Finlandia-talon peruskorjauksen valmistuttua. Onneksi lopullista päätöstä on luvattu tarkastella vielä Finlandia-talon ja Töölönlahden alueen kehittämisen osalta. Alueen aiemmalle käytölle pysäköintipaikkana ei enää liene tarvetta Finlandia-talon pysäköintihallin läheisyydessä.

Me kaupunginvaltuutetut esitämme, että Pikku-Finlandia säilytetään nykyisessä paikassa tapahtuma ja ravintolatilana jatkossakin, eikä rakennusta siirretä Finlandia-talon peruskorjauksen valmistumisen jälkeen muualle."

Toimivalta

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

Aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan tai sen alaisen viranomaisen toimivaltaan.

Esittelijä



19.11.2024

Asia/16

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi
Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 19.06.2024 Muurinen Seija Säilytetään Pikku-Finlandia nykyisessä käytössä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17

Kaupunkiympäristölautakunnan vastaus nuorten aloitteeseen Suutarilan joukkoliikenteen palvelutasosta

HEL 2024-012202 T 08 02 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa nuorten aloitteeseen, jossa pyydetään lisää bussipysäkkejä Suutarilaan ja lisää bussilinjoja palvelemaan Koillis-Helsingin aluetta, seuraavan vastauksen:

Suutarilan alueella on monipuolisesti eri suuntiin palveleva bussilinjasto. Aluetta palvelevat keskeiset linjat ovat 79, 562 ja 611. Nämä tarjoavat suoran yhteyden Mäkelänkadun ja Hämeentien kautta kaupungin ydinkeskustaan ja lisäksi vaihdotta pääsee myös Malmin asemanseudulle, Itäkeskukseen, Viikin kautta Herttoniemeen sekä Tikkurilaan ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle.

Pientalovaltaisella alueella palvelua täydentää pienkalustolla ajettava lähibussilinja 701, jonka vuoroväli tosin on harva pienen matkustajakäynnän ja sen takia korkeiden matkustajakohtaisten kustannusten vuoksi. Lähibussin kyytiin voi liikennesääntöjen puitteissa nousta ja kyydistä poistua myös merkittyjen pysäkkien ulkopuolella muuallakin reitin varrella.

Joukkoliikenteen suunnittelu on tasapainoilua useiden erilaisten, joskus keskenään osittain ristiriidassakin olevien, tavoitteiden kesken. Joukkoliikenteen oikea pysäkkitiheys on eräs tällainen suunnittelukysymys.

Joukkoliikennelinjan pysäkkivälin lyhentäminen pienentää matkustajan pysäkillä kävelyyn tarvitsemaa aikaa, mutta vastaavasti hidastaa bussin kulkua, mikä pidentää kaikkien jo kyydissä olevien matkustajien matka-aikaa. Bussin nopeuden aleneminen johtaa myös liikennöintikustannusten kasvuun, koska liikenteen hoito vuorovälin pysyessä ennallaan edellyttäisi useamman bussin käyttämistä liikenteen tuotannossa. Pysäkkiverkkoa suunniteltaessa tavoitteena on minimoida matkustajalle koitua kokonaismatka-aika.

Joukkoliikennettä Helsingissä tuottaa Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymä (HSL). HSL vastaa joukkoliikenteen reitti- ja aikataulusuunnittelusta sekä hankkii liikennöitsijöiltä joukkoliikennepalvelut. Kaupunki vastaa rakennetusta ympäristöstä ja siten katutilan järjestelyistä sekä kadun kunnossapidosta. Kaupunkiympäristön toimiala ja HSL tekevät tiivistä yhteistyötä kaikissa joukkoliikenteen järjestämiseen



liittyvissä asioissa, kuten pysäkkiverkon tai yksittäisen pysäkin järjestyihin liittyvissä asioissa.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimialalle on tullut vastattavaksi 17.9.2024 saapunut nuorten aloite, jossa todetaan, että Suutarilassa on vähän bussipysäkkejä ja linjoja, joilla pääsisi kulkemaan koillisella alueella.

Hallintosäännön 26 luvun 3 §:n mukaan nuorten aloitteeseen vastaa se lautakunta tai johtokunta, jonka toimivaltaan tai jonka alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Markku Granholm, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Nuorten aloite 17.9.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Nuorten aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18

Oikaisuvaatimus Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 3.10.2024 (40 §)

HEL 2024-012322 T 02 06 07

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 3.10.2024 (40 §).

Esittelijän perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikkö päätti 3.10.2024 (40 §) myöntää ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä kylpyhuoneremontin vuoksi 20 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 16.4.-5.6.2024.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii korkeampaa hyvitystä ja perustelee vaatimustaan muun muassa niillä seikoilla, että remontista on aiheutunut melu- ja hajuhaittoja, kodissa ei ole ollut yksityisyyttä remontin aikana ja remontintekijöiden kielenkäyttö on ollut karkeaa lapsen ollessa huoneistossa ilman huoltajaa. Lisäksi asuntoon toimitetun kemiallisen WC:n kanssa oli hankaluuksia sillä asuntoon toimitettiin kahdesti epäkuntoinen kemiallinen WC eikä urakoitsija ollut ottanut todesta hakijan ilmoitusta WC:n viallisuudesta.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan sen jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt hakija on asianosainen.



Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämistä, jollei muuta näytetä.

Pöytäkirjanote on lähetetty 3.10.2024. Oikaisuvaatimus on kirjattu saapuneeksi Helsingin kaupungin kirjaamoon 18.10.2024, joten se on saapunut määräajassa oikealle toimielimelle.

Perustelut

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 20 §:n 1 momentin mukaan huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole sovittu.

Vuokralaisella on lain 23 §:n 2 momentin mukaan oikeus saada vapaus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Tämän momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Selvityksen mukaan huoneistossa on tehty kylpyhuoneremonttia ajalla 16.4.-5.6.2024. Huoneistossa on voinut asua remontin aikana ja korvaavina tiloina hakijalla on ollut käytössään taloyhtiön erilliset saunatilat.

Asumisen palvelut on arvioinut kohtuulliseksi hyvityksen määräksi vuokrahuoneiston puutteellisen kunnan johdosta 20 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 16.4.-5.6.2024. Saadun selvityksen perusteella asumisen palveluiden päätöstä ei ole syytä muuttaa.



Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvityksiasiaan. Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuimien ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokrahyvityskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

Sovelletut säännökset

Kuntalaki (410/2015) 134 §, 137 §, 138 §, 139 §, 140 §

Hallintolaki (1397/2016) 34.1, 43, 44 ja 45 §

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) 20 §, 23 §

Toimivalta

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus lautakunnan sekä lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 09 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Asumisen palvelut Asumisen yksikkö 2 Yksikön päällikkö 03.10.2024 § 40

HEL 2024-012322 T 02 06 07

Päätös

Yksikön päällikkö päätti myöntää vuokralaiselle, ***** vuokrahyvitystä remontin takia siten, että hyvitys on 20 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 16.4.2024-5.6.2024.

Päätöksen perustelut

Vuokralainen asuu Asumisen palveluiden vuokraamassa asunnossa osoitteessa *****

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n 2 mom:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto tai kohde ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Kohtuullisen vuokran alennuksen suuruus muodostetaan arvioimalla tai laskemalla se osuus vuokrasta, joka kohdistuu vuokralaisen käytöstä poissa olevaan osaan huoneistoa siltä ajalta, jona kyseinen osa huoneistoa ei ole vuokralaisen käytössä.

Isännöitsijän antaman lausunnon mukaan huoneistossa on ollut kylpyhuoneremontti ajalla 16.4-5.6.2024. Tietojen mukaan huoneistossa on voinut asua ja korvaavina tiloina on ollut erilliset saunatilat. Asumisen palvelut on käsitellyt hakemuksen ja arvioinut kohtuulliseksi vuokrahyvityksen määräksi 20 prosenttia kuukausivuokrasta haitan keston ajalta.

Vuokralaista pyydetään olemaan yhteydessä Helsingin kaupungin taloushallintopalveluun, puh. 09 310 25300 tai sähköpostilla talpa.asiakaspalvelu@hel.fi, ja ilmoittamaan tilinumeronsa, jotta vuokrahyvitys voidaan maksaa. Mikäli vuokralaisella on vuokravelkaa, vuokrahyvitys kohdistetaan ensisijaisesti velkojen maksamiseen eikä sitä hyvitetä tällöin vuokralaisen tilille.

Viime kädessä vuokralaiselle vuokrahyvityksenä suoritettava määrä on yksityisoikeudellinen riita-asia, jonka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi.

Lisätiedot

Krista Mettis, asuntosihtööri, puhelin: 310 40378
krista.mettis(a)hel.fi



19

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 22.10.2024 § 189 (liukastuminen)

HEL 2024-003889 T 03 01 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 22.10.2024 (189 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö on päätöksellään 22.10.2024 (189 §) hylännyt 14.3.2023 Rautjärventiellä tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan määrältään yksilöimättömän vahingonkorvausvaatimuksen liittyen 14.3.2023 kello 15 kevyen liikenteen väylällä Rautjärventiellä tapahtuneeseen liukastumiseen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun ohessa, että katuosuutta ei ollut hiekoitettu kyseisenä ajankohtana liukkaan kelin vaatimalla tavalla. Jos kyseinen katuosuus oli hiekoitettu edellisenä päivänä, oli hiekoitushiekka jäänyt sulaneen veden alle yön aikana, jolloin se ei ole ollut riittävä toimenpide liukkauden torjumiseksi.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kunta-



lain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostilla 22.10.2024. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 28.10.2024 eli säädetyssä määräajassa.

Perustelut

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten kautta. Kaupungin vastuu ei ole tuottamuksesta riippumatonta ns. ankaraa vastuuta, vaan kaupungin vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää tuottamusta eli huolimattomuutta, virhettä tai laiminlyöntiä. Lisäksi edellytetään syyhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Vahingonkärsijän mahdollinen oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun.

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan lisäksi kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta. Vahingonkorvausvastuuta arvioidaan suhteessa ennen vahinkoa tehtyihin kunnossapitotoimenpiteisiin. Korvausvastuun edellytyksenä on, että kunnossapito on tehty virheellisesti tai huolimattomasti taikka kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty, ja virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä on syyhteyttä.

Vahinkopaikan kunnossapidosta vastaavalta saadun selvityksen mukaan vahinkopaikalla on tehty talvikunnossapidon toimenpiteet vahinkoa edeltävänä päivänä 13.3.2023 kello 11.10 ja vahinkopäivänä 14.3.2023 kello 5.15. Talvikunnossapito on tehty monitoimikoneella, joka tarpeen mukaan auraa, karhentaa pintaa ja hiekoittaa. Saadut selvitykset perustuvat GPS-tietoihin.

Forecan mukaan Kumpulan säähavaintoasemalla tehdyissä mittauksissa ennen vahinkopäivää on ollut yli viikon kestänyt pakkasjakso, jonka aikana on esiintynyt vain vähäisiä lumisateita. Vahinkopäivänä 14.3.2023 lämpötila on noussut plussan puolelle aamuyöllä kello 1 ja lämpötila on pysynyt tämän jälkeen koko vuorokauden ajan plussan puolella. Vahingon tapahtuma-aikaan kello 15 lämpötila on ollut 3,1 °C. Vahinkoa edeltävänä iltana kello 20 on alkanut sade, joka on tullut ensin lumena nostaen lumen syvyyden havaintoasemalla 26 senttimetristä enimmillään 33 senttimetriin. Lämpötilan kääntynyt plussan puolelle lumisade on muuttunut vesisateeksi, ja lumen syvyys on sen myötä laskenut ollen vahinkohetkellä kello 15 havaintoasemalla 25 senttimetriä.

Asiassa saadun selvityksen perusteella vahinkopaikan talvikunnossapidosta on huolehdittu asianmukaisesti ja sääolosuhteiden edellyttä-



mällä tavalla, kun paikalla on tehty talvikunnossapidon toimet sekä vahinkopäivän aamulla että vahinkoa edeltävänä päivänä. Liukkauden torjuntaa ei ole mahdollista toteuttaa siten, että kulkuväylät eivät koskaan olisi liukkaat (esim. KKO:1998:147), vaan huolimatta asianmukaisesti tehdystä liukkaudentorjunnasta aina voi olla jokin kohta, johon voi liukastua. Edellä esitetyillä ja muutoin vahingonkorvaustiimin päällikön päätöksestä ilmenevillä perusteilla kaupunki katsoo, ettei se ole asiassa korvausvelvollinen.

Lopputulos

Edellä esitettyjen perusteluiden sekä vahingonkorvaustiimin päällikön päätöksestä ilmenevien seikkojen perusteella Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle liukastumisen seurauksena syntyneestä vahingosta. Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheita päätöksen muuttamiseen. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä.

Sovelletut säännökset

Kuntalaki (410/2015) 134 §, 137 §

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

Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) 19 §

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

Toimivalta

Kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus lautakunnan sekä lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 HEL 2024-003889 selvitys
- 2 GPS-tiedot 13.3.2023
- 3 GPS-tiedot 14.3.2023
- 4 Lisäselvitys kunnossapidosta 10.10.2024



Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Toimialan yhteiset palvelut Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Vahingonkorvaustiimi Tiimipäällikkö 22.10.2024 § 189

HEL 2024-003889 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus

Hakija on 12.3.2024 esittänyt kaupungille määrältään yksilöimättömän vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakija liukastui 14.3.2023 kello 15 Rautjärventiellä. Hakija on täydentänyt vaatimuksiaan 9.4.2024 toimittamalla kartan, johon vahinkopaikka on merkitty, 11.4.2024 täsmentämällä vahinkopaikan olleen kävelytiellä ja 3.10.2024 täsmentämällä vahingon tapahtumisajankohdan.

Sovellettavat normit ja ohjeet

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

Kadun kunnossapito käsittää lumen ja jään poistamisen, kadun pinnan pitämisen tasaisena sekä liukkauden torjumisen.



Helsingissä talvihoidon piiriin kuuluvat alueet on jaettu kunnossapito-
luokkiin liikenteellisen merkityksen mukaan. Vahinkopaikka on kevyen
liikenteen väylä, jota talvikunnossapidetaan C-luokan mukaisesti.

C-luokan kevyen liikenteen väylän aurauksen lähtökynnys on 5 cm lun-
ta. Kun lähtökynnys on ylittynyt, toimenpideaika auraukselle on kah-
deksan tuntia, kuitenkin niin, että klo 13 ja klo 4 välisenä aikana satanut
lumi poistetaan klo 12 mennessä. Liukkaudentorjunnan osalta toimen-
pideaika on viisi tuntia, kuitenkin niin, että klo 16 ja klo 7 välisenä aika-
na havaittu tuntuvasti lisääntynyt liukkaus torjutaan klo 12 mennessä.
Toimenpideaika alkaa siitä, kun säätilassa tapahtunut muutos aiheuttaa
liukkauden tuntuvan lisääntymisen.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvas-
tuuta.

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

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

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

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen
kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan alueen tal-
vikunnossapito on aloitettu vahinkopäivänä 14.3.2023 kello 1, ja vahin-
koa edeltävänä päivänä 13.3.2023 kello 6. GPS-tietojen mukaan Raut-
järventien talvikunnossapidon toimenpiteet on tehty vahinkopäivänä
14.3.2023 kello 5.15 ja vahinkoa edeltävänä päivänä 13.3.2023 kello
11.10.



Kaupungille ei ole saapunut vahinkopaikalta muita vastaavia vahingonkorvausvaatimuksia. Kaupungille ei ole annettu talvikunnossapitoa koskevia palautteita vahinkopäivältä.

Forecan mukaan Kumpulan havaintoasemalla tehdyissä mittauksissa vahingon tapahtumishetkellä 14.3.2023 kello 15 on esiintynyt vähäistä sadetta ja lämpötila on ollut 3,1 °C. Ennen vahinkopäivää on ollut yli viikon kestänyt pakkasjakso. Lämpötila on kääntynyt vahinkoa edeltävänä päivänä 13.3.2023 kello 12 ja kello 19 väliseksi ajaksi plussan puolelle. Lämpötila on kääntynyt takaisin pakkasen puolelle vahinkoa edeltäneen päivän iltana, 13.3.2023 kello 20. Tuolloin on myös alkanut lumisade, jonka takia lumen syvyys on noussut yöllä 26 senttimetristä enimmillään 33 senttimetriin. Lämpötila on kääntynyt vahinkopäivää edeltäneenä yönä kello 1 pakkaselta plussan puolelle, ja vaihdellut kello 5 lähtien vahinkohetkeen saakka 3,1 °C ja 3,7 °C välillä. Lämpötilan nousemisen myötä lumisade on yöllä vaihtunut vesisateeksi, ja koko vahinkopäivän ajan on esiintynyt vähäisiä ja ajoittaisia sateita. Lumen syvyys on laskenut mittausaseman mittauksissa vahinkopäivän aikana, ja ollut vahingon tapahtumishetkellä kello 15 aikaan havaintoaseman mittauksissa 25 senttimetriä.

Olosuhteiden huomioonottaminen ja muut asiaan vaikuttavat tekijät

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

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

Yhteenveto ja johtopäätökset

Vahinkopaikan liukkaudentorjunnasta on huolehdittu asianmukaisesti, koska vahinkopaikalla on tehty talvikunnossapidon toimenpiteet vahinkopäivän aamuna kadun hoitoluokituksen mukaisesti toimenpideaikojen puitteissa.

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaisesti ja asiassa saatujen selvitysten perusteella vahinkoaikaan vallinneet sääolot ja suoritettujen kunnossapidon toimenpiteet huomioiden kaupunki katsoo toimineensa huolellisesti. Näin ollen kaupunki ei ole laiminlyönyt kunnossapitolain mukaisia



tehtäviään, eikä ole asiassa korvausvelvollinen. Kyseinen vahinko on valitettava tapaturma, josta kaupunki ei ole vastuussa.

Sovelletut säännökset

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

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

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan 22.12.2023 tekemän päätöksen § 51 mukaan lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvausvaatimuksen määrä on enintään 5 000 euroa.

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

Lisätiedot

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



20

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 16.10.2024 § 21 (liukastuminen)

HEL 2024-004492 T 03 01 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 16.10.2024 (21 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikkö on päätöksellään 16.10.2024 (21 §) hylännyt 5.3.2024 kevyen liikenteen väylällä Baanalla tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan määrältään 6 000 euron vahingonkorvausvaatimuksen liittyen 5.3.2024 kello 9.09 kevyen liikenteen väylällä Baanalla jalankulkijoiden puolella tapahtuneeseen liukastumiseen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun ohessa, että vahinko johtuu kevyen liikenteen väylän jalankulkijoiden puolen kunnossapidon törkeästä laiminlyönnistä. Vaikka pyöräkaista oli aina täydellisen lumeton ja vapaa jäädä, jalankulkijoiden puoli oli sinä päivänä, kuten lähes kaikkina muinakin talven päivinä, luistinrataan verrattavassa kunnossa. Hiekoittamisesta onnettomuuspäivänä tai sitä edeltävänä päivänä ei hakijan mukaan ole minkäänlaista todistetta, vaikka kaupunki tällaista väittääkin tapahtuneen. Väite itsessään ei ole todiste mistään, kuten ei myöskään GPS-data. Oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan lisäksi yleisesti kevyen liikenteen väylien talvikunnossapidon tasoa talven 2023–2024 aikana sekä tuodaan esiin yleisesti liukastumistapaturmien määrää Helsingissä.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätöksen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja



kunnallisvalituksen saa tehdä asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimien alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostilla 16.10.2024. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 31.10.2024 eli säädetyssä määräajassa.

Perustelut

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten kautta. Kaupungin vastuu ei ole tuottamuksesta riippumatonta ns. ankaraa vastuuta, vaan kaupungin vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää tuottamusta eli huolimattomuutta, virhettä tai laiminlyöntiä. Lisäksi edellytetään syyhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Vahingonkärsijän mahdollinen oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun.

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan lisäksi kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta. Vahingonkorvausvastuuta arvioidaan suhteessa ennen vahinkoa tehtyihin kunnossapitotoimenpiteisiin. Korvausvastuun edellytyksenä on, että kunnossapito on tehty virheellisesti tai huolimattomasti taikka kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty, ja virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä on syyhyteys.

Hakija on oikaisuvaatimuksessaan tuonut esiin yleisempää kritiikkiä kevyen liikenteen väylien talvikunnossapidon tasoa kohtaan. Yksittäistä vahinkotapahtumaa arvioidaan suhteessa juuri kyseisen vahinkoajankohdan sääolosuhteisiin ja juuri kyseisellä paikalla ennen vahinkoa tehtyihin kunnossapitotoimenpiteisiin. Koska kaupungilla on kunnossapitovelvollisena näyttötaakka tehdyistä kunnossapitotoimenpiteistä, kaupunki edellyttää kunnossapidon urakoitsijoita pitämään päiväkirjaa tehdyistä kunnossapitotoimenpiteistä. Lisäksi useissa kunnossapitoon käytettävissä koneissa on GPS-paikantimet. Selvityksen vahingonkorvausasiaan antaa kyseisen alueen kunnossapidosta vastaava henkilö, ja selvitys kokonaisuudessaan perustuu kunnossapidosta vastaavan tietoihin eikä siis pelkkiin GPS-tietoihin.

Vahinkopaikan kunnossapidosta vastaavalta saadun selvityksen perusteella Baanalla jalankulun puolta on hoidettu hiekoittamalla ja pyöräilyn



puolta harjasuolaamalla. Jalankulun puoli vahinkopaikalla on hiekoitettu vahinkopäivänä 5.3.2024 klo 7.30 ja vahinkoa edeltävänä päivänä 4.3.2024 klo 7.50. Vahinkopaikka on aurattu edellisen kerran ennen vahinkoa 28.2.2024 klo 7.05. Aurausta ei ollut tarvittu vahinkoviikon tai sitä edellisen viikon aikana lainkaan, koska hoidetut pinnat olivat sulaneet paljaiksi.

Ilmatieteen laitoksen Kaisaniemen säähavaintoasemalla tehtyjen mitausten mukaan vahinkopäivänä 5.3.2024 lämpötila on vaihdellut -1,7 °C ja 1,9 °C välillä. Klo 9 lämpötila on ollut -0,2 °C, ja sää on ollut selkeä ja poutainen. Vahinkoa edeltävän aurauksen 28.2.2024 jälkeen ei ole esiintynyt laisinkaan sateita, ja lämpötila on muutoin ollut plussan puolella lukuun ottamatta 3.–5.3.2024 esiintyneitä vähäisiä yöpakkasia. Lumensyvyys on havaintoasemalla ollut vuorokauden alussa ja lopussa 13 cm. 28.2.2024 lumensyvyys on havaintoasemalla ollut 17 cm.

Asiassa saadun selvityksen perusteella vahinkopaikalla olevan kevyen liikenteen väylän talvikunnossapidosta on huolehdittu asianmukaisesti ja sääolosuhteiden edellyttämällä tavalla, kun jalkakäytävä on hiekoitettu sekä vahinkopäivänä ennen vahinkoa että vahinkoa edeltävänä päivänä. Vahinkoa edeltäneen aurauksen jälkeen aurauksen kynnyksi ei ole ylittynyt, ja vahinkoalueella jalkakäytävät ovat lisäksi sulaneet paljaiksi edellisen aurauksen jälkeen. Edellä esitetyillä ja muutoin lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksestä ilmenevillä perusteilla kaupunki katsoo, ettei se ole asiassa korvausvelvollinen.

Lopputulos

Edellä esitettyjen perusteluiden sekä lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksestä ilmenevien seikkojen perusteella Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle liukastumisen seurauksena syntyneestä vahingosta. Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheita päätöksen muuttamiseen. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä.

Sovelletut säännökset

Kuntalaki (410/2015) 134 §, 137 §

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

Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) 19 §

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §

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



Toimivalta

Kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus lautakunnan sekä lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (Tietosuojalaki 29 §)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)

Oheismateriaali

- 1 Selvitys HEL2024-004492 Baana koripallokenttä
- 2 Lisäselvitys asiaan HEL 2024-004492 2.10.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Toimialan yhteiset palvelut Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 16.10.2024 § 21



21

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 7.11.–
13.11.2024 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 7.11.–13.11.2024 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, toimitilatontit ja kiinteistökehitys, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puisto- ja viheraluesuunnittelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)



19.11.2024

Asia/21

Tilat -palvelu, tilapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen tilat, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, hankeyksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 1, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 4, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 2, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Toimialan yhteiset palvelut

Yhteisten palvelujen johtaja

[Päätökset](#)

Kehittämisen- ja digitalisaatiopalvelut, projektitoimisto-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 7.11.2024

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijän perustelut

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

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

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

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano