



26.03.2019

Kokousaika 26.03.2019 15:30 - 18:04

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Hyttinen, Nuutti	
Kivelä, Mai	
Lovén, Jape	
Pasanen, Amanda	
Rantanen, Tuomas	
Rissanen, Laura	läsnä § 155-161, poistui klo 17:01
Soininvaara, Osmo	läsnä § 155-162, poistui klo 17:54
Haglund, Mia	varajäsen
Ilvonen, Kristiina	varajäsen
Koskela, Antti	varajäsen

Muut

Hyvärinen, Silja	vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Manninen, Rikhard	yleiskaavapäällikkö
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Sillanpää, Laura	lakimiesharjoittelija
Sulkko, Katja	hallintosihteeri
Ahonen, Pertti	it-asiantuntija
Kivivuori, Aapo	nuorisoneuvoston edustaja
Hoivanen, Raila	diplomi-insinööri
	asiantuntija
	läsnä § 161
Huhtaniemi, Jari	arkkitehti
	asiantuntija
	läsnä § 157



26.03.2019

Jääskeläinen, Mikko	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä § 161
Kajansinkko, Matti	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 157
Kyllästinen, Karri	diplomi-insinööri asiantuntija läsnä § 157
Lamminpää, Anu	maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä § 161
Nordberg, Katarina	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä § 162
Pikkarainen, Hanna	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 161
Qvisén, Tom	projektipäällikkö asiantuntija läsnä § 162
Rantanen, Kirsti	arkkitehti asiantuntija läsnä § 161
Soini, Mari	maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä § 157
Valjakka, Inga	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 161
Vuontoniemi, Teemu	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 157
Puheenjohtaja	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 155-168 §
Esittelijät	
Silja Hyvärinen	vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja 155-168 §

Pöytäkirjanpitäjä



26.03.2019

Katja Sulkko

hallintosihteeri
155-168 §



26.03.2019

§	Asia	
155	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
156	Asia/2	Ilmoitusasiat
157	Asia/3	Hernesaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12510) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
158	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pakila, Kyläkunnantie 67:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12507) (sisältää liikennesuunnitelman)
159	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pentti Arajärven ym. valtuustoaloitteesta koskien Lapinlahden sairaala-alueen säilyttämisestä yleishyödyllisessä käytössä
160	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petra Malinin toivomusponnosta koskien koulu- ja päiväkotitilojen riittävyyden huomioimista kaavoituksessa
161	Asia/7	Helsinki Garden (Nordenskiöldinkatu 13 ja osa Eläintarhan muuta aluetta) asemakaavan muutosehdotus (nro 12572) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
162	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Projekti GH Oy:lle sekä luovutusperiaatteiden vahvistamiseksi Helsinki Garden -hanketta varten (Taka-Töölö)
163	Asia/9	Pakila, Rapparintie 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12556)
164	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontin ja Asunto Oy Castellum, Helsingin kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen hyväksymisestä liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12493
165	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto-tonttien vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Vuosaari, Rastila, tontit 54010/5-6)
166	Asia/12	Oikaisuvaatimus rakennuksen kauppahinnan ja maanvuokran alentamista koskevasta päätöksestä
167	Asia/13	Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokerahyvitystä koskevasta päätöksestä
168	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla



26.03.2019

14.3.–20.3.2019 tekemien päätösten seuraaminen



§ 155

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Jape Lovénin ja varatarkastajaksi jäsen Tuomas Rantasen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan varatarkastajaksi Osmo Soininvaaran sijasta Tuomas Rantasen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Jape Lovénin ja varatarkastajaksi jäsen Osmo Soininvaaran.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



26.03.2019

Asia/2

§ 156 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 13.3.2019 § 104

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen suunnitellulle asuin-, liike- ja toimistorakennustontille (Meilahti)

HEL 2018-008270 T 10 01 01 02

Kvsto 13.3.2019 § 105

Patterimäen asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12477)

HEL 2017-009188 T 10 03 03

[Pöytäkirja 13.3.2019](#)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 157

Hernesaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12510) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-013476 T 10 03 03

Hankenumero 1603_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 12.3.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12510 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 6. kaupunginosan (Eira) vesialuetta, 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hernesaari, Jätkäsaari) osia kortteleista 20243, 20854, 20855, 20862, 20864, 20868, kortteleita 20856, 20857, 20863, 20866 ja 20867, katu-, puisto-, satama-, venesatama-, erityis- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 6. kaupunginosan (Eira) katu-, pysäköinti-, venesatama-, puisto- ja vesialueita, 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hernesaari) osaa korttelin 20176 tontista 19, kortteleita 20181, 20235-20237, 20240-20243, katu-, satama-, rautatie-, puisto- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 20850-20871)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12510 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-



sunnot tai muut päätökset anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lautakunta päätti jatkotoimenpiteinä lisäksi seuraavaa:

Kaupunkiympäristölautakunnalle tuodaan kaavan seuraavassa vaiheessa syksyllä 2019 yksityiskohtaisemmat selvitykset Hernesaaren liikenteestä ja sen vaikutuksista laajemmin alueen – esimerkiksi eteläisten kaupunginosien - liikenteeseen. Selvitys sisältää myös sen, miten maanalaisen kokoojakadun eri vaihtoehdot vaikuttaisivat Hernesaaren liikenteen hoitamiseen.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteet ovat linjattu lautakunnassa sellaisessa aikataulussa, jossa ne voidaan ottaa osaksi Hernesaaren kaavan tarkistettua ehdotusta.

Lautakunta esittää, että raitiovaunuliikenteen kulun nopeuttamista Boulevardilla selvitetään tässä yhteydessä.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Jari Huhtaniemi, liikenneinsinööri Teemu Vuohoniemi, diplomi-insinööri Karri Kyllästinen ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta päättää jatkotoimenpiteinä lisäksi seuraavaa:

Kaupunkiympäristölautakunnalle tuodaan kaavan seuraavassa vaiheessa syksyllä 2019 yksityiskohtaisemmat selvitykset Hernesaaren liikenteestä ja sen vaikutuksista laajemmin alueen – esimerkiksi eteläisten kaupunginosien - liikenteeseen. Selvitys sisältää myös sen, miten maanalaisen kokoojakadun eri vaihtoehdot vaikuttaisivat Hernesaaren liikenteen hoitamiseen.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteet ovat linjattu lautakunnassa sellaisessa aikataulussa, jossa ne voidaan ottaa osaksi Hernesaaren kaavan tarkistettua ehdotusta.

Lautakunta esittää, että raitiovaunuliikenteen kulun nopeuttamista Boulevardilla selvitetään tässä yhteydessä.



26.03.2019

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, arkkitehti, puhelin: 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12510 kartta osa 1, päivätty 12.3.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12510 kartta osa 2, päivätty 12.3.2019
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12510 selostus, päivätty 12.3.2019
- 6 Havainnekuva 12.3.2019
- 7 Hernesaaren Korallikuja, Maisema-arkkitehtitoimisto MASU Planning Oy 19.01.2018
- 8 Fordin talo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli, 18.4.2011, osa 1
- 9 Fordin talo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli 18.4.2011 osa 2
- 10 Valtion viljavarasto, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli, 18.4.2011
- 11 Melkinlaiturin ja Hernesaaren asemakaavat, merellisten olosuhteiden vaikutus rakentamiseen, A-Insinöörit 31.10.2018
- 12 Hernesaari, esi- ja pohjarakentamisen yleissuunnitelma, Ramboll 12/18
- 13 Hernesaaren kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito Oy 31.10.2018
- 14 Hernesaari, asemakaavaluonnos, Pysäköintivaihtoehtojen rakennetekninen yleissuunnitelma, Kalliosuunnittelu Oy Rockplan 15.10.2017
- 15 Hernesaari, Ympäristömeluselvitys, Insinööritoimisto Akukon Oy, 22.8.2018
- 16 Hernesaaren maaperän, pohjaveden ja huokoskaasun riskiarvio, Insinööritoimisto Vahanen Oy, 12.11.2018
- 17 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6819)
- 18 Tilastotiedot
- 19 Vuorovaikutusraportti 12.3.2019 ja yleisötilaisuuksien (29.5.2018, 7.8.2018, 24.10.2018 ja 26.10.2018) muistiot
- 20 Osa päätöshistoriaa



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 12.3.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotuksen nro 12510 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 6. kaupunginosan (Eira) vesialuetta, 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hernesaari, Jätkäsaari) osia kortteleista 20243, 20854, 20855, 20862, 20864, 20868, kortteleita 20856, 20857, 20863, 20866 ja 20867, katu-, puisto-, satama-, venesatama-, erityis- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 6. kaupunginosan (Eira) katu-, pysäköinti-, venesatama-, puisto- ja vesialueita, 20. kaupunginosan (Länsisatama, Hernesaari) osaa korttelin 20176 tontista 19, kortteleita 20181, 20235-20237, 20240-20243, katu-, satama-, rautatie-, puisto- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 20850-20871)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle



- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12510 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot tai muut päätökset anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Hernesaarta ja sitä ympäröiviä vesi- ja puistoalueita Matalasalmenkujan, Eiranrannan ja Merikadun eteläpuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa asumisen ja työpaikkojen sekä satama- ja puistoalueiden sijoittamisen alueelle. Tavoitteena on, että alueesta kehittyy vetovoimainen asuinalue sekä matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden merellinen keskittymä.

Itärannan puolelle on suunniteltu pääosin 6–8-kerrosta korkeita asuin-kerrostalojen korttelialueita ja alueen länsipuolelle työpaikka-alueita. Risteilylaivoille on osoitettu kahden nykyisen laituripaikan lisäksi yksi uusi laituripaikka. Venesatamaan suunnitellaan veneiden huoltoon ja säilytykseen liittyviä toimintoja ja vierasvenesatamaa, joita alueen monipuoliset matkailu- ja vapaa-ajan palvelut tukevat. Venesataman eteläpuolelle suunnitellaan lumen vastaanottoaluetta. Merisatamanpuistosta länteen ranta-aluetta levennetään. Hernesaaren itärantaan sijoituu rantapuisto, jossa uimaranta, vesiurheilukeskus ja monipuoliset virkistyspalvelut tarjoavat vetovoimaisia merellisiä toimintoja kaupunkilaisille.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 317 000 k-m² ja työpaikka- ja palvelukerrosalaa on noin 138 480 k-m². Yhteensä alueen kerrosala on 495 000 k-m², josta kaupallisia palveluita on noin 26 000 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e_{\square}=3,0$ ja aluetehokkuus $e_a=1,0$. Asukasmäärän lisäys on 7 600 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 6819), jonka mukaan alueella liikkuminen perustuu turvallisiin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, raideliikenteeseen perustuvaan joukkoliikenteeseen sekä vesi- ja ajoneuvoliikenteeseen. Raskas liikenne ohjataan alueen länsireunaan. Alueen pysäköinti perustuu kolmeen alueelliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja kortteleiden kannenalaiseseen pysäköintiin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että teollisuus- ja varastotoiminnan poistuessa alueelta kantakaupungin asumisen, työpaikkojen, palveluiden sekä liikunta- ja virkistysmahdollisuuksien tarjonta monipuolistuu.



Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) ja Hernesaaren osayleiskaavan (kaupunginvaltuusto 17.1.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hernesaari on ollut vuosikymmeniä telakka- ja satamakäytössä. Risteilymatkailun kehittämiseksi Hernesaaren itärantaan on viime vuosina ohjattu matkailu- ja vapaa-ajan palveluita. Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1961-2001.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa 170–180 M€. Kaupunki saa tonttituloja 390–400 M€.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Suomenlahden merivartiosto
- Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi ilmailu
- Helsingin poliisilaitos
- Ympäristöministeriö



26.03.2019

- Työ- ja elinkeinoministeriö
- Puolustusvoimat 1. logistiikkarykmentti esikunta
- Rajavartiolaitos
- Museovirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesiliikenneturvallisuuteen, helikopterilentoliikenteen turvaamiseen, vedenalaiseen kulttuuriperintöön ja kaapelilinjoihin, joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn, vesi- ja jätehuoltoon, rakennussuojeluun, laivaliikenteeseen, kaavamerkintöihin, ympäristövaikutukseen, lumenvastaanottoon ja yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on lisätty kaavamääräys koskien korttelikohtaisia kierrätyshuoneita, Villa Ensin läheisyyteen ei esitetä pysäköintialuetta, raitiovaunun kuljettajille on merkitty sosiaalitulat, satama-alueen pohjoisosaa on levennetty ja vesiuurheilukeskukselle ja vesiliikenteelle on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alue ja venesatama-alue.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavamääräyksiin, tontin rajauksiin ja rakennusoikeuteen, kerroslukuihin, asukasmäärään, toimintoihin, Cafe Birgittaan, Munkkisaaren Yritystaloon, liikunta- ja koirapalveluihin, veneilykeskukseen ja veneiden talvisäilytykseen, uimarantaan ja kanavaan, virkistysalueiden määrään ja viherkertoimeen, maisematilaan ja ranta-alueiden elävöittämiseen, vesibussiliikenteeseen, liikenteeseen, pysäköintiin, katukorkoihin, yhdyskuntatekniseen huoltoon, nimistöön, vaikutusten arviointiin, meluvaikutuksiin, meritäyttöihin, lumen vastaanottoon ja suuronnettomuuksiin varautumiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että veneilykeskuksen osalta kerroslukua on muutettu kolmesta kerroksesta neljään, kerrosalaa on lisätty ja korttelialueen rajaa on tarkistettu. Munkkisaaren Yritystalon korttelialueen kerrosalaa on lisätty ja pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa rakennuksiin sekä korttelialueen pohjoispuolelle on lisätty autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Laivakadun pohjoisosassa kadun korkeusasemaa on laskettu telakka-alueen tonttiliittymän kohdalta ja telakan korttelialuetta on laajennettu etelään. Alueen pohjoisosaan venesatamassa aallonmurtajaa on lyhennetty ja siirretty etelään ja kanavaa on siirretty länteen. Uimarannan huoltora-



kennuksen kerrosalaa on pienennetty. Kaksi liiketilojen korttelialuetta on poistettu Hernesaarenrannasta. Viherkerrointa koskevaa määräystä ei merkitä kaavaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 26 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- pelastuslaitos

- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitellään keväällä 2019 alueellisen ja markkinaehtoisien pysäköintijärjestelmän periaatteita ja esitetään niiden hyväksymistä ja soveltamista uusilla asuinalueilla. Punavuoren ja Eiran asukaspysäköintialuetta ei ole tarkoitus laajentaa Hernesaareen. Hernesaaren asukaspysäköinti ratkaistaan kaava-alueella. Mikäli esitys hyväksytään, tullaan kaavaratkaisua tarkistamaan asuinkerrostalotonttien autopaikkoja koskevien määräysten osalta ja tarkistettu Hernesaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus tullaan esittelemään kaupunkiympäristölautakunnalle syksyllä 2019.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



26.03.2019

Jari Huhtaniemi, arkkitehti, puhelin: 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi
Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12510 kartta osa 1, päivätty 12.3.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12510 kartta osa 2, päivätty 12.3.2019
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12510 selostus, päivätty 12.3.2019
- 6 Havainnekuva 12.3.2019
- 7 Hernesaaren Korallikuja, Maisema-arkkitehtitoimisto MASU Planning Oy 19.01.2018
- 8 Fordin talo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli, 18.4.2011, osa 1
- 9 Fordin talo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli 18.4.2011 osa 2
- 10 Valtion viljavarasto, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli, 18.4.2011
- 11 Melkinlaiturin ja Hernesaaren asemakaavat, merellisten olosuhteiden vaikutus rakentamiseen, A-Insinöörit 31.10.2018
- 12 Hernesaari, esi- ja pohjarakentamisen yleissuunnitelma, Ramboll 12/18
- 13 Hernesaaren kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sito Oy 31.10.2018
- 14 Hernesaari, asemakaavaluonnos, Pysäköintivaihtoehtojen rakennetekninen yleissuunnitelma, Kalliosuunnittelu Oy Rockplan 15.10.2017
- 15 Hernesaari, Ympäristömeluselvitys, Insinööritoimisto Akukon Oy, 22.8.2018
- 16 Hernesaaren maaperän, pohjaveden ja huokoskaasun riskiarvio, Insinööritoimisto Vahanen Oy, 12.11.2018
- 17 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6819)
- 18 Tilastotiedot
- 19 Vuorovaikutusraportti 12.3.2019 ja yleisötilaisuuksien (29.5.2018, 7.8.2018, 24.10.2018 ja 26.10.2018) muistiot
- 20 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielpidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Liisanantti, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 127

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 28.11.2018 § 49

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus Ulkoilupalvelut 27.9.2018

Nimistötoimikunta 06.06.2018 § 30

Nimistötoimikunta 09.05.2018 § 23

Nimistötoimikunta 14.03.2018 § 14

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 16.2.2018



26.03.2019

Asia/4

§ 158

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pakila, Kyläkunnantie 67:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12507) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-006045 T 10 03 03

Hankennumero 0741_24, 0928_6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Palautusehdotus:

Nuutti Hyttinen: Kaupunkiympäristölautakunta päättää palauttaa asian valmisteluun siten, että rakentaminen rajoitetaan pohjois-eteläsuunnassa Kyläkunnantie 65:n asuintalotontin länsirajaan ja pysäköinti sekä logistiikkatoiminnot sijoitetaan rakennuksen pohja- ja kellarikerrokseen. Ns. takapihatontit säilytetään suojaviheralueina.

Nuutti Hyttisen palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 25.9.2018 päivätyn ja 26.3.2019 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12507 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-



kee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34111 tonttia 18 sekä suojaviher- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Pakilantien ympäristöä kehitetään yhteistyössä tonttien omistajien kanssa Länsi-Pakilan eläväksi keskuskaduksi, jonka varrella on ympäristöä tiiviimpää rakentamista, palveluita ja asumista.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 34111/18, Kehä I:n varressa sijaitsevaa suojaviheraluetta ja Kyläkunnantien katualuetta.

Kaavaratkaisu muuttaa suojaviheralueen tonttimaaksi ja mahdollistaa toimistotilojen ja päivittäistavarakaupan rakentamisen Pakilantien ja Kyläkunnantien risteykseen. Korttelialueen ja Kyläkunnantien katualueen rajaa tarkistetaan.

Korttelialueen kerrosala on 5 400 k-m² ja laskennallinen tehokkuusluku on $e = 1,29$. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 4 450 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6862), jonka mukaan aluetta tarkastellaan kaavamuutosrajausta laajemmin, koska Kyläkunnantien ja Pakilantien sekä Työkunnankujan, Lepolantien ja Paalukujan liikennetilanne muuttuu kaavamuutoksen toteutuessa. Risteyksen toiminnallisuuden takaamiseksi risteykseen tulee järjestää valo-ohjaus.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pakilan paikalliset kaupalliset palvelut parantuvat ja tontin rakentuessa kaupunkikuva eheytyy.



Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen korttelialue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontti on rakentamaton ja sen keskivaiheilla sijaitsee rakenteita 1. maailmansodan linnoituslaitteista. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Kehä I:n varressa olevaa suojaviheraluetta ja Kyläkunnantien katualuetta.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee asuin- ja liikerakennuksien korttelialue, jossa toimii HOK-Elannon päivittäistavarakauppa. Itäpuolella sijaitsee erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Pakilantie ja Pakilan VPK. Pohjoispuolelta alue rajautuu Kehä I:n liikennealueeseen.

Korttelialueella on voimassa asemakaava vuodelta 1993. Asemakaavassa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 950 k-m² kerrosalaa. Rakennusala on osoitettu Pakilantien puoleiselle tontin osalle. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Suojaviheralueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Asemakaavamuutosalueen katualueilla ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1955 ja 1979.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaupungin omistamalle suojaviheralueelle on annettu kaavamuutoksen hakijalle suunnitteluvaraus. Suojaviheralueella, kaavamuutosalueen itäosassa, sijaitsee yksityishenkilölle toistaiseksi vuokrattu rintamamiestalon lisäpiha-alue.

Osa tästä alueesta osoitetaan suunnitelmassa rakennettavaksi liikerrakennuksen piha-alueeksi. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2017, alv 0 %) seuraavasti: Katualueet 250 000 euroa. Kustannusarvio sisältää uusien liikennevalojen rakentamisen Pakilantien ja Kyläkunnantien liittymään sekä Kyläkunnantien leventämisen kustannukset.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä lisääntyvät liikennemäärät aiheuttavat tarpeen parantaa alueen nykyistä katuverkkoa asemakaavamuutosalueen ulkopuolella. Parannettavia katuja ovat Kyläkunnantien lisäksi Lepolantie, Työkunnankuja ja Paalukuja. Näiden toimenpiteiden toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2017, alv 0 %) seuraavasti: Katualueet 450 000 euroa ja johtosiirrot 80 000 euroa. Le-



polantiella tehtävistä johtosiirroista kaukolämmön osuus on noin 50 000 euroa ja vesihuollon osuus noin 30 000 euroa.

Kaupungille aiheutuu kustannuksia kaavaratkaisun toteuttamisesta ja nykyisen katuverkon parantamisesta yhteensä 780 000 euroa. Kaupungin investoinnit alueelle palvelevat huomattavasti kaava-aluetta laajempaa kokonaisuutta.

Kaupungille kertyy tuloja korttelialueeksi muutetun viheralueen myymisestä alustavasti noin 850 000 €. Lisäksi kaavamuutoksessa syntyy muita hyötyjä kuten työpaikat, kiinteistöverot jne.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.10.–7.11.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 25.9.2018 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 29 muistutusta. Yhden muistutuksen allekirjoittajina on 7 henkilöä.

Muistutuksien sisällöt vastasivat pääosin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa annettujen mielipiteiden sisältöjä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin kaavaratkaisun koettuun sopimattomuuteen alueelle. Muistutuksissa esitettiin, että suunniteltu rakennus on alueelle liian suuri, korkea, varjostava sekä palveluiltaan alueellisesti turha. Lisäksi muistutuksissa korostuivat liikenneturvallisuus Pakilantien ja Kyläkunnantien risteyksessä sekä uuden liikerrakennuksen tonttiliittymän kohdalla mm. koululaisten näkökulmasta. Asemakaavamuutoksen katsottiin olevan ristiriidassa aluesuunnitelman kanssa, korostettiin kaupan huollosta aiheutuvaa huoltoliikenteen ääntä ja pakokaasupäästöjä, kaavaehdotuksen hulevesimääräyksen muotoon kiinnitettiin huomiota, paikallispalveluiden muuttumista pelättiin, muinaismuistolailta suojeltujen kohteiden purkukuntoisiksi määrittelyä pidettiin kohtuuttomana ja vaadittiin kaavamuutoksen kaavatalouden tarkempaa avaamista myös kaupungille saatavien tulojen osalta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon (asemakaava-alueen ulkopuolisten) siirtomerkintöjen puuttumiseen liitekartassa, palvelutarjonnan monipuolistumiseen, muinaismuistolain 13§ mukaisen muistion lisäämiseen selostukseen tai sen liitteisiin, LT-alueen rajalle (korttelialueen pohjoisrajalle) rakentamisen huonouteen, koska rakentaminen saattaa aiheuttaa ongelmia Kehä I:n rakenteille. Lisäksi Kehä I:lle on käynnistymässä ensi vuonna kehittämisselvityksen laadinta välille Hämeenlinnanväylä–Lahdenväylä, josta todetaan, että Kehä I:stä ei välttämättä ole vielä rakennettu lopputilanteeseen eikä lisäkaistojen vaatima tilantarve ole vielä selvillä tekeillä



olevan asemakaava-alueen kohdalla. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota liikenteellisiin haasteisiin mm. liikenteen jonoutumiseen Kehä I:n rampeille saakka ja tarpeeseen täsmentää meluntorjuntamääräyksiä niin liikennemelun kuin huoltopihalta syntyvään melun osalta.

Museovirasto lausuu, että lausujana asiassa toimii kaupunginmuseo.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



26.03.2019

Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12507 kartta, päivätty 25.9.2018, muutettu 26.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12507 selostus, päivätty 25.9.2018, muutettu 26.3.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6862)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 25.9.2018, täydennetty 19.3.2019 ja kaavapäivityksen (4.12.2017) sekä asukastapaamisen (7.3.2018) muistiot
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti



26.03.2019

Asia/4

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.03.2019 § 151

Kaupunkiympäristölautakunta 25.09.2018 § 445

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 2.11.2018

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 30.05.2018 § 23



26.03.2019

Asia/5

§ 159

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pentti Arajärven ym. valtuustoaloitteesta koskien Lapin- lahden sairaala-alueen säilyttämisestä yleishyödyllisessä käytössä

HEL 2019-000644 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Käsittely

Palautusehdotus:

Jape Lovén: Lautakunta palauttaa asian uuteen valmisteluun siten, että se vastaa paremmin aloitteeseen sekä lausunnossa painotettaisiin käynnissä olevaa kilpailua ja sen linjattuja kriteerejä.

Kannattaja: Sirpa Asko-Seljavaara

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018, että Lapinlahden sairaala-alueen kehittämiseksi rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja tai vuokralainen, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.



Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksessä korostettiin yleishyödyllisen toiminnan jatkumisen mahdollisuutta tarkentamalla kilpailuun osallistujien referenssien sekä arvioinnin käsittelyä.

Mikäli rakennukset säilyvät edelleen kaupungin omistuksessa, on rakennuksiin tarpeen tehdä kattava peruskorjaus tulevan käyttötarkoituksen mukaisen hankesuunnitelman mukaan. Peruskorjaus on tarpeellinen, koska rakennusten talotekniset järjestelmät sekä tilojen lattia-, seinä- ja kattopinnat vaativat uusimista sekä jo vuosina 2007 ja 2008 tehtyjen kuntotutkimusten mukaan osassa rakennuksesta on havaittu sisäilmaongelmia.

Rakennuksiin on tehty vuosien 2017 ja 2018 aikana julkisivujen säilyttäviä korjauksia, joilla estetään rakennusten vaurioituminen.

Mahdollinen tuleva vuokra määräytyy ulkopuolisen arvioitsijan tekemän markkinaehtoisuuden vuokranmäärityksen mukaan. Tällöin vältetään tilojen vuokraamiselta alihintaan.

Tontinvuokra on tälläkin hetkellä lähialueiden maanvuokran tasoa matalampi ja selkeästi alle ulkopuolisen arvioitsijan näkemyksen mukaisen/ määrittämän maanvuokratason.

Helsingin kaupunki osti Lapinlahden sairaalan rakennukset vuonna 1999 Helsingin yliopistollinen sairaala kuntayhtymältä.

Lapinlahden sairaalan maa-alueet ovat kuuluneet Helsingin kaupungille jo vuodesta 1643, jolloin Kuningatar Kristiina lahjoitti alueen kaupungille.

Säätiöomistuksesta Lapinlahden alueella kaupungilla ei ole tietoa.

Helsingin tavoitteena on olla Euroopan kiehtovimpia sijaintipaikkoja uutta luovalle startup-toiminnalle. Tavoitteen toteuttamiseksi pohjoismaiden suurimman startup-yhteisön Maria 01:n aluetta tullaan laajentamaan uniikiksi Maria01-kampukseksi. Tarkoituksena on synnyttää Helsinkiin Euroopan johtava startup-, kasvuyritys- ja teknologiakeskitymä. Alueen kaavaa valmistellaan kumppanuuskaavoituksena ja samalla jatkokehitetään alueen toiminnallista konseptia kaupungin ja konseptiehdotuksen tehneen konsortion välisenä yhteistyönä.

Tuleva kampus koostuu nykyisestä osasta ja alueen uudistuvasta eteläisestä osasta. Nykyinen toiminta laajenee uusiin tiloihin olemassa olevissa sairaalarakennuksissa ja alueen eteläosaan suunnitellaan uusia rakennuksia. Alustavan arvion mukaan eteläosaan voidaan rakentaa yli 50 000 neliometriä uusia tiloja. Lisäksi alueen pohjoisosassa toimiva Maria 01 laajenisi nykyisestä 13 000:sta neliömetristä 19



000:een neliöön. Alueella on tällä hetkellä noin 130 toimijaa ja lähes 1000 työpaikkaa. Laajennussuunnitelman toteutuessa tavoitteena on saada alueelle satoja uusia toimijoita ja vähintään 4 000 työpaikkaa.

Uudisrakentaminen muodostaa suuren osan kampuksen konseptista ja sen avulla pystytään tulevaisuudessa takaamaan riittävät ja tehokkaat tilat keskittymän yritysten tarvitsemien palvelujen takaamiseksi. Kampusalueelle ei sijoitu asumista, mutta sinne voi sijoittua vähäisissä määrin majoituspalveluita, mikäli ne tukevat kampuksen ja sinne sijoituneiden yritysten toimintaa.

Maria 01-kampus sijaitsee Mechelininkadun toisella puolella ja tämä muodostaa selkeän rajoitteen Lapinlahden alueen kehittämiseksi yhdessä Maria 01-kampuksen kanssa. Alueiden irrallisuus tekee kustannustehokkaiden toimintamallien ja kampuksen perustana olevien synergia- ja yhteisöhyötyjen saavuttamisesta hyvin haastavaa. Kasvuyrityksetkään eivät pääsääntöisesti ole, ainakaan toistaiseksi, pitäneet Lapinlahtea kiinnostavana sijaintipaikkana.

Maria 01-kampuksen näkökulmasta hotellin sijoittuminen Lapinlahden alueelle voisi kuitenkin olla tavoiteltavaa. Kampuksen alueelle sellaisen sijoittuminen ei ole mahdollista.

Lapinlahden sairaala-alueen tulevan toiminnan kannalta on toivottavaa, että kaikki uudet ideat alueen toiminnan kehittämiseksi saadaan tietoon päätöksenteon pohjaksi. Mahdolliset Lapinlahden alueelle sijoittuvat uudet toimintamallit saadaan jo päätetyllä kilpailumenettelyllä selville, ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaan yleishyödylliset toimijat voivat osallistua kilpailuun. Kilpailun ensimmäinen vaihe päättyy 31.5.2019.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Pentti Arajärvi ja 17 muuta valtuutettua ovat tehneet 16.1.2019 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Aloite Lapinlahden sairaala-alueen säilyttämisestä yleishyödyllisessä käytössä

Nykytila

Lapinlahden sairaalan rakennusten sairaalakäyttö on loppunut vuonna 2008. Tyhjiillään olleita ja rakennuslain nojalla suojeltuja rakennuksia on vuodesta 2015 elävöittänyt mielen hyvinvoinnin keskus Lapinlahden Lähde Oy, joka on Pro Lapinlahti mielenterveysseuran toimintaa, ja



Osuuskunta Tilajakamo. Kansalaislähtöisen toiminnan kehittämisen esteenä on ollut epävarmuus rakennusten tulevaisuudesta.

Menestyksellinen toiminta luo työtilaisuuksia ja elävöittää kaupunkia vuosittain noin 200:lla yleisölle avoimella tilaisuudella, jotka houkuttelevat noin 70 000 kävijää. Rakennuksissa tekee töitä noin 230 henkeä, ja toiminta on luonut polkuja työmarkkinoille noin 100 kaupunkilaiselle. Toiminta on estänyt alueella aiemmin esiintyneen ilkvallan ja tuonut kaupungille vuokratuloja.

Vuonna 2012 voimaan tulleessa asemakaavassa päärakennuksen merkintä on YS/s eli säilytettävä sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palveleva korttelialue. Puistossa sijaitsee useita suojeltuja entisiä sairaalarakennuksia, joiden merkintä pääosin on VP/s (säilytettävä puistorakennus). Sairaaloiminnan loppumisen takia asemakaavamuutoksen valmistelu on aloitettu kaupunkiympäristön toimialalla.

Tavoitteet

Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille kaupunkilaisille avoimena puistona ja kaupunkilaisten hyvinvointia edistävänä toimintakeskuksena. Puiston luontoarvot tulee säilyttää. Parhaiten rakennusten säilyminen kaupunkilaisten palveluksessa toteutuu määrittelemällä Lapinlahden sairaala-alueen asemakaavan korttelialueet jatkossakin yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä Y) vaikka sairaaloiminta alueella onkin päättynyt. Alueen käytöstä on vuosien kuluessa tehty useita selvityksiä. Alueen luovuttamiseen kaupungille liittyy säädekirja, joka asettaa rajoituksia alueen käyttötarkoitukselle. Nämä rajoitteet on otettava huomioon alueen käyttöä suunniteltaessa. Säädekirjan ikä antaa joustavuutta sen tulkinnalle, mutta ei perusajatuksesta luopumiselle.

Alueen käyttötarkoitus tulee pohtia huolellisesti. Kaupungin kiinteistöpolitiikan lähtökohtana ei voi olla vain rakennuksista eroon pääseminen ja tarvittaessa kaavamuutos tämän tekemiseksi mahdolliseksi. Toisaalta rakennusten kunto ja suojelu vaativat perusteellista kunnostusta ja mahdollisesti nykyaikaistamista ja ehkä myös käyttötarkoituksen muutosta.

Alueelle on jo syntynyt vilkasta kulttuuri- ja pienyritystoimintaa. Näillä toimijoilla ei välttämättä ole edellytyksiä maksaa edes peruskorjauksen seurauksena kohonneita vuokria puhumattakaan korjauksien toteuttamisesta. Alueen luonteen säilyttäminen ja peruskorjaaminen on kuitenkin osa Helsingin ja valtakunnallista kaupunkikulttuurista vastuuta. Ristiriita kiinteistökehittämisen tavoitteiden ja yhteiskunnallisen vastuun välillä on pyrittävä ratkaisemaan kohtuullisella ja arvokkaalla tavalla. Oleellista on, että vanhan sairaalarakennuksen ja muiden rakennus-



ten käyttö tekee mahdolliseksi myös ympäröivän arvokkaan puiston, viljelypuutarhan ja piha-alueiden säilymisen täysin avoimena puistona.

Ratkaisun periaatteet

Lähtökohtana tulee olla, että alue ja sen rakennukset tulee säilyttää kaupungin omistuksessa kokonaisuudessaan. Alue voidaan vuokrata yleishyödylliselle yhteisölle tai säätiölle, joka sitoutuu säilyttämään rakennukset ja puiston asemakaavassa määritellyn suojelun vaatimalla tavalla. Alueelle jo versoneen kulttuuri- ja pienyritystoiminnan tukemiseksi tontinvuokra tulee pitää kohtuullisella tasolla kaupungin strategian ”hauskempi Helsinki” ja tapahtumien edistämisen tavoitteiden toteuttamiseksi. Puistoalue ja rakennuksissa harjoitettava toiminta tukevat toisiaan tässä suhteessa.

Koska aluetta voi täydentää eteläreunalla rakennusten mittakaavaan sopeutuvalla pienimuotoisella rakennuksella tai rakennuksilla, joiden käyttö kytkeytyy alueen muuhun toimintaan, maanvuokrasta saaduilla tuloilla voidaan subventoida vanhojen rakennusten peruskorjausta ja kunnossapitoa. Samoin alueella olevien muiden rakennusten vuokrauksesta tai myynnistä – esimerkkinä Venetsia – kaupunki saisi tuloja vanhaan sairaalarakennukseen ja muihin tiloihin keskitettävän kulttuuri-toiminnan tukemiseen. Alueella tapahtuvan toiminnan mahdollisia yhteyksiä Marian sairaalan alueella harjoitettavaan tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoimintaan tulee selvittää.

Toiminnan alkuvaihe rinnastuu Kaapelitehtaan alkuaikojen toimintaan. Sen kohdalla kulttuuritalotoimintaa käynnistettäessä kaupunki otti riskin, tarjosi työtiloja taiteilijoille ja pani talon kuntoon.

Kaupungin yhteiskuntavastuuseen kuuluu irtautuminen tarvittaessa toimintojen tarkastelusta ensisijaisesti taloudellisena (välitöntä rahallista tuloa tuottavana) toimintana tai tuottamattomina menoerinä. Tällaisella ajatuskululla ei kaupunkiin olisi rakennettu yhtään kulttuurilaitosta ja väestön hyvinvoinnin tila olisi olennaisesti nykyistä matalampi. Lapinlahden tapauksessa voidaan yhdistää kaupunkikuvalliset, rakennetun ympäristön suojelun sekä yrittäjyyden, hyvinvoinnin ja viihtyvyyden tavoitteet.

Esitämme, että selvitetään edellä esitetty vaihtoehto Lapinlahden sairaalan ja sen ympäristön (rakennukset ja puisto) säilyttämiseksi yleishyödyllisessä käytössä kansalaistoiminnan ja pienyritystoiminnan sekä kansalaistapahtumien työssijana."

Lausuntopyyntö



26.03.2019

Asia/5

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 19.4.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite Arajärvi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.03.2019 § 147

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 135



§ 160

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petra Malinin toivomusponnosta koskien koulu- ja päiväkotitilojen riittävyyden huomioimista kaavoituksessa

HEL 2018-006244 T 00 00 03

Hankennumero 5264_176

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialat seuraavat yhteistyössä palveluiden riittävyyttä sekä kehittävät palvelutilaverkkoa jatkuvana prosessina. Prosessiin kuuluvat palveluhankkeiden kaavoittaminen sekä palvelutilahankkeiden ohjelmoiminen kaupungin vuosikellon mukaisesti yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa.

Palvelutilaverkon kehittämisessä alueelliset tarkastelut ja selvitykset ovat tärkeä työkalu väestöennusteisiin pohjautuvan mitoittamisen lisäksi. Laajemmat tarkastelut tehdään yhteistyössä asukkaiden kanssa. Kaarelan, Puistolän ja Mellunkylän tarkastelut ovat esimerkkejä viimeaikaisista osallistamalla tehdyistä tarkasteluista. Myös keskeisten asemakaavojen yhteydessä on nykyisin teetetty erillisiä palveluverkkoselvityksiä.

Esimerkiksi Pasilan alueelle laadittiin alueen palveluverkon tarpeiden selvittämiseksi Pasilan palveluverkko -skenaariotarkastelu vuosille 2025 - 2040. Arabian tehdaskorttelin asemakaavaehdotuksen nro 12470 valmistelun yhteydessä on laadittu vuonna 2018 valmistunut Arabianrannan ja Kalasataman palvelutilaverkkoselvitys.

Esimerkkinä meneillään olevista tarkasteluista voidaan mainita kesäksi 2019 valmistuva koillisen Helsingin suuria kaupunkirakenteellisia muutoksia tukeva Malmin palveluverkkoselvitys, joka kattaa Malmin ja Malmin lentokentän alueen lisäksi Tapaninvainion, Tapanilan ja Pukinmäen.

Tavoitteena on, että ennalta sovittujen asemakaavahankkeiden yhteydessä jatketaan palvelutilaverkkoselvitysten laatimista siten, että selvitykset kattaisivat vähitellen koko kaupungin alueen. Aiemmin tehtyjä palveluverkkoselvityksiä voidaan päivittää uusia kaavahankkeita laadittaessa. Tällöin kaavoituksessa pystytään huomioimaan yhteistyössä palveluita tuottavien toimialojen kanssa palveluiden riittävyys sekä



26.03.2019

Asia/6

varmistamaan lakisääteisten palveluiden, kuten koulu- ja päiväkotitilojen riittävyys.

Kaupunkiympäristölautakunta korostaa systemaattisen ja koko kaupungin kattavan yhteistyön ja toimintatavan muodostumista, jossa palveluverkon kehittämistarpeet heijastuvat riittävästi 10 vuoden investointisuunnitelmaan ja jossa myös pidempi aikaväli on tarkastelussa.

Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta korostaa systemaattisen ja koko kaupungin kattavan yhteistyön ja toimintatavan muodostumista, jossa palveluverkon kehittämistarpeet heijastuvat riittävästi 10 vuoden investointisuunnitelmaan ja jossa myös pidempi aikaväli on tarkastelussa.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Malin Petra, toivomusponsi, Kvsto 16.5.2018 asia 8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialat seuraavat yhteistyössä palveluiden riittävyttä sekä kehittävät palveluverkkoa jatkuvana prosessina. Prosessiin kuuluvat palveluhankkeiden kaavoittaminen sekä palvelutilahankkeiden ohjelmoiminen kaupungin



vuosikellon mukaisesti yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa.

Palvelutilaverkon kehittämisessä alueelliset tarkastelut ja selvitykset ovat tärkeä työkalu väestöennusteisiin pohjautuvan mitoittamisen lisäksi. Laajemmat tarkastelut tehdään yhteistyössä asukkaiden kanssa. Kaarelan, Puistolän ja Mellunkylän tarkastelut ovat esimerkkejä viimeaikaisista osallistamalla tehdyistä tarkasteluista. Myös keskeisten asemakaavojen yhteydessä on nykyisin teetetty erillisiä palveluverkkoselvityksiä.

Esimerkiksi Pasilan alueelle laadittiin alueen palveluverkon tarpeiden selvittämiseksi Pasilan palveluverkko -skenaariotarkastelu vuosille 2025 - 2040. Arabian tehdaskorttelin asemakaavaehdotuksen nro 12470 valmistelun yhteydessä on laadittu vuonna 2018 valmistunut Arabianrannan ja Kalasataman palvelutilaverkkoselvitys.

Esimerkkinä meneillään olevista tarkasteluista voidaan mainita kesäksi 2019 valmistuva koillisen Helsingin suuria kaupunkirakenteellisia muutoksia tukeva Malmin palveluverkkoselvitys, joka kattaa Malmin ja Malmin lentokentän alueen lisäksi Tapaninvainion, Tapanilan ja Pukinmäen.

Tavoitteena on, että ennalta sovittujen asemakaavahankkeiden yhteydessä jatketaan palvelutilaverkkoselvitysten laatimista siten, että selvitykset kattaisivat vähitellen koko kaupungin alueen. Aiemmin tehtyjä palveluverkkoselvityksiä voidaan päivittää uusia kaavahankkeita laadittaessa. Tällöin kaavoituksessa pystytään huomioimaan yhteistyössä palveluita tuottavien toimialojen kanssa palveluiden riittävyys sekä varmistamaan lakisääteisten palveluiden, kuten koulu- ja päiväkotitilojen riittävyys.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

”Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen valtuusto edellyttää, että jatkossa kaikkien merkittävien asuntokaavojen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota alueen koulu- ja päiväkotitilojen riittävyteen.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 31.3.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



26.03.2019

Asia/6

Lisätiedot

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Malin Petra, toivomusponsi, Kvsto 16.5.2018 asia 8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.03.2019 § 152

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 05.03.2019 § 102



26.03.2019

Asia/7

§ 161

Helsinki Garden (Nordenskiöldinkatu 13 ja osa Eläintarhan muuta aluetta) asemakaavan muutosehdotus (nro 12572) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-007173 T 10 03 03

Hankennumero 0789_6, 0789_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kolmeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Kirsi Rantanen, tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen, diplomi-insinööri Raila Hoivanen ja liikenneinsinööri Inga Valjakka. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle kolmeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027

[hanna.pikkarainen\(a\)hel.fi](mailto:hanna.pikkarainen(a)hel.fi)

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074

[kirsti.rantanen\(a\)hel.fi](mailto:kirsti.rantanen(a)hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, taloudellisten vaikutusten arviointi, puhelin: 310 37449

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

Anne Karlsson, tiimipäällikkö, kaupallisten vaikutusten arviointi, puhelin: 310 37444

[anne.karlsson\(a\)hel.fi](mailto:anne.karlsson(a)hel.fi)

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

[anu.lamminpaa\(a\)hel.fi](mailto:anu.lamminpaa(a)hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu(a)hel.fi)

Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087

[inga.valjakka\(a\)hel.fi](mailto:inga.valjakka(a)hel.fi)

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 26.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti- ja katualueita sekä maanalaista tilaa a-b-c-d-merkityllä alueella
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Projekti GH Oy: 38 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 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

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee puistoalueita, urheilua-
luetta, katualueita ja pysäköintialuetta, jotka sijaitsevat Eläintarhan
puiston pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa yksityisen, maana-
laisen monitoimiareenan sekä toimitilojen ja asuntojen rakentamisen
Nordenskiöldinkadun varteen. Vieressä sijaitseva Helsingin jäähallin
rakennus yhdistetään hankkeeseen ja muutetaan pienemmäksi moni-



toimiareenaksi sekä liikuntatiloiksi. Kallioselänteen alle rakennetaan lisäksi harjoitusjäähallitiloja ja pysäköintilaitos. Maanalainen huolto- ja pysäköintiajoyhteys rakennetaan Vauhtitien suunnasta, Pisararadan varaukset huomioiden.

Tavoitteena on kaupunkistrategian mukaisesti yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen sekä liikunta- ja vapaa-ajan paikkojen, asuntojen ja työpaikkojen lisääminen.

Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä 175 800 k-m². KTYA-korttelialueen uudisrakennuksen maanpäällisen osan laajuus on 75 000 k m². Helsingin jäähallin rakennus (19 850 k-m²) säilytetään, mutta maanalainen harjoitusjäähalli puretaan ja osin sen tilalle rakennetaan laajennusosa 2 680 k-m². Koko kaava-alueen maanalaisen rakentamisen laajuus on 102 000 k-m². Kerrosalat sisältävät tekniset tilat.

Monitoimiareenan kapasiteetti on 11 000–16 000 henkilöä ja sen laajuus aputiloiineen ilman ravintolatiloja on noin 40 000 k-m². Maan päällisestä kerrosalasta korkeintaan 30 % (22 500 k-m²) saa osoittaa asumiseen, ja jäljelle jäävästä kerrosalasta korkeintaan 55 % saa osoittaa hotelli- ja majoitustiloille (28 875 k-m²). Suunnitelmissa hotelli- ja majoitustiloja on esitetty rakennettavaksi 20 500 k-m² ja toimitiloja on tarkoitus rakentaa yhteensä noin 46 000 k-m², joista liiketiloja ja kaupallisia vapaa-ajantiloja on noin 26 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 500 asukasta. Nykyisiä harjoitusjäitä korvaavien tilojen lisäksi uusia urheilu- ja liikuntatiloja on suunniteltu noin 5 000 k-m².

Alueelle suunnitellut maanalaiset tilat mukaan lukien uuden KTYA-tontin tehokkuusluku et = 6,63. Helsingin vanhalle jäähallille muodostettavan tontin tehokkuusluku et = 1,31.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6926), jonka mukaan Nordenskiöldinkadulle ja Vauhtitielle esitetään rakennettavaksi uusia kääntymiskaistoja ja nykyisiä vasemmalle kääntymiskaistoja pidennetään pääkatujen liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Samassa yhteydessä katujen liikenneturvallisuutta parannetaan selkeyttämällä jalankulku- ja pyöräliikenteen järjestelyjä sekä joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyjä. Tapahtumapysäköinti- ja -huoltoliikenne on ohjattu Vauhtitien kautta nykyisen yleisen pysäköintialueen eteläpäädyn kohdalta, josta on tarkoitus rakentaa tunneliyhteys kallioselänteen alaiseen pysäköintilaitokseen sekä edelleen areenan alatasolla sijaitseviin huoltotiloihin. Osa pysäköinnistä sijoitettu entisen jalkapallokentän alle, jonne on rakennusrungon sisällä yhteys Pohjoiselta Stadiontieltä. Pysäköintilaitokseen sijoittuu yhteensä noin 1 100 autopaikkaa.

Tällä kaupunkiympäristölautakunnan esityslistalla on toisena asiana esitysehdotus kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaami-



seksi Projekti GH Oy:lle hankkeen suunnittelua varten sekä vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunki saa suurena yksityisenä investointina nykyaikaisen monitoimiareenan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta edistämällä yritystoimintaa ja toteuttamiskelpoisia suurhankkeita ja tuottamalla lisää liikunta- ja vapaa-ajan paikkoja, asuntoja ja työpaikkoja.

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet 13.5.2014 jatkosuunnittelun pohjaksi

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 varata Projekti GH Oy:lle alueen Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.10.2016 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet.

Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 muuttaa suunnitteluvarauspäätöstä (varausalueen tarkennus).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Taka-Töölössä, ydinkeskustan tuntumassa ja lähellä Pasilan uutta keskusta. Maanpäällinen suunnittelualue asettuu Eläintarhan puistoalueelle. Pohjoisessa alue rajautuu Laakson ja Auran sairaala-alueisiin sekä näiden välissä sijaitsevaan Keskuspuiston vihersormen kapeimman kohdan avoimeen laaksotilaan, joka jatkuu Nordenskiöldinkadun molemmin puolin. Idässä maanpäällistä rakennusalueetta rajaa Pohjoisen Stadiontien itäpuolinen, koko kaupungin laajuiseen metsäverkostoon kuuluva metsäinen kallioselänne vehreine reunavyöhykkeineen. Lännessä Urheilukadun varren pääasiassa kuu-sikerroksisten asuinkortteleiden seinämä rajaa Töölön pallokenttien ja Helsingin jäähallin aluetta sekä koko Eläintarhan urheilu- ja puistoaluetta.

Eläintarhan puiston keskiosille on tyypillistä avoimuus ja puistomaisuus, jossa metsäisten kallioselänteiden lomaan sijoittuu väljästi mai-



semassa vapaasti seisovia urheilulaitoksia kuten Olympiastadion, Uimastadion ja Eläintarhan urheilukenttä sekä Kaupunginpuutarha. Nordenskiöldinkatu on tähän asti suurelta osin säilyttänyt vihreän ilmeen, mutta kadun liikennemäärät ovat suuria.

Laakson sairaala-alueella on käynnissä asemakaavan muuttaminen, joka tulee mahdollistamaan uuden yhteissairaalan rakentamisen Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelle. Sairaalan alle tutkitaan pysäköintilaitoksen sijoittamista kallioluolaan.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1906–2015. Pääasiallista uudisrakentamisen aluetta koskevan asemakaavan (v. 1942) mukaan alue on urheilualuetta sekä puistoalueita. Suunnitellun kallio-pysäköintilaitoksen ja Vauhtitieltä alkavan ajotunnelin alueilta koskee Eläintarhan alueen asemakaava (v. 1906) sekä Pisararadan kaava (v. 2015).

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (v. 2017) suunnittelualue on merkitty yleiseksi virkistys- ja ulkoilualueeksi osana Töölönlahti–Keskuspuisto -akselia. Kaavaratkaisu mukautuu maakuntakaavan tavoitteisiin.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 suunnittelualuevarauksen tehneen aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- kertaluonteisia investointeja ovat puiston rakentaminen, johtosiirrot, pallokentän 1 rakentaminen talvikäyttöön sekä Helsinki Stadion Management Oy:n ylipainehallin vuokrasopimuksen ennenaikaiseen purkuun liittyvät kustannukset, yhteensä 3,5 miljoonaa euroa
- mahdollisesti uuden harjoitushallin hankkiminen Jääkenttäsäätiölle 6,5–10,5 miljoonaa euroa
- käyttötalousmenoja arviolta 400 000–1 200 000 euroa / Jääkenttäsäätiön vuosittaisen kaupungin toiminta-avustuksen lisäys.

Kaavoitetun rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 75–90 miljoonaa euroa.

Suuntaa antavan arvion mukaan Garden Helsinki -hanke lisäisi Helsingin kunnallisverotuloja rakentamisvaiheessa yhteensä noin 11 miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin 3 miljoonaa euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



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:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- poliisilaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (liikuntapalvelut)
- kaupunginkanslia (elinkeino-, markkinointi- ja aluerakentamispalvelut)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti hankkeen kaupunkirakenteellisiin, -kuvallisiin ja maisemallisiin vaikutuksiin sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön arvoihin kohdistuviin vaikutuksiin: uudisrakentamisen mittakaavaan, alueen käyttötarkoituksiin, Keskuspuiston laaksotilan katkeamiseen, tärkeiden näkymien menettämiseen, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikentymiseen, Helsingin jäähallin suojelukysymyksiin sekä metsäselännealueen luonto- ja maisema-arvojen heikkenemiseen.

Lisäksi esitettiin huomioita hankkeen vaikutuksista liikenteen toimivuuteen, Laakson tulevan yhteissairaala-alueen toimintaan sekä eri liikuntalajien harrastusmahdollisuuksiin ja alueen ulkoilu- ja virkistysarvoihin, Pisararadan, Helsinki–Pasila -junaradan ja Vauhtitien ajoyhteyden yhteensovittamiseen sekä vesihuoltolinjojen ja muiden yhdyskuntateknisten tunneleiden huomioimiseen mahdollisine siirtotarpeineen sekä huleviesien käsittelyyn.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, ja samassa yhteydessä asetettiin nähtäväksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat suurelta osin samoin asioihin kuin OAS-vaiheessa. Lisäksi kannanotot kohdistuivat kaavaratkaisun ristiriitaan muiden maankäyttöä ohjaavien tavoitteiden ja päätösten kanssa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Vauhtitien suunnalta esitetty ajotunneli on ratkaistu erillisenä Pisararadan rakennus-, huolto- ja pelastustunnelista, ja ajotunnelin ja Pisara-



radan tilavarauksen yhteensovituksen tarve on huomioitu kaavamääräyksin. Vanhalle jäähallille asetettiin suojelumääräyksiä, joita on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen. Rakennuksen kulkuaukon sijaintia Nordenskiöldinkadun varressa on siirretty takaisin kilpailuvaiheen sijaintiin. Maanalaisista tiloista kallioselänteelle tulevien kuiluille ja poistumisteille on asetettu määräyksiä koosta ja kaupunkikuvallisesta ilmeestä sekä luonnosvaiheen jälkeen sijainteja on muutettu mahdollisuuksien mukaan maisemallisesti parempiin sijainteihin. On asetettu määräyksiä uudisrakennuksen arkkitehtonisesta ilmeestä ja arvokkaaseen ympäristöön sopeutumisesta. Alueen toiminnallisten tavoitteiden varmistamiseksi on asetettu määräyksiä eri toimintojen määrästä ja sijoittelusta sekä rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä. Alueelle on laadittu yleispiirteinen selvitys vesihuoltoliitoksista sekä hulevesien hallinnasta, ja kaavakartalle on osoitettu maanalaisia alueen osia hulevesien käsittelyä varten. Liikenteen toimivuutta on tutkittu tarkemmin selvityksin.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti kaupunkikuvaan, kaupunkirakentamiseen ja maisemaan: Keskuspuiston vihersormen ja laaksotilan katkeamiseen, alueelle vieraiden toimintojen sijoittamiseen, uudisrakentamisen mittakaavaan, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikkenemiseen, metsäselännealueen virkistysarvojen heikkenemiseen, sekä Eläintarhan alueen kokonaistarkastelun puuttumiseen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota liiketilojen suureen määrään ja kauppakeskusmaisuteen, yksityisautoilun lisääntymiseen, liikenteen toimivuuteen suur tapahtumien yhteydessä, Pohjoisen Stadiontien liikenteellisiin ratkaisuihin, Saharan kentän ja Helsingin vanhan jäähallin väliin esitetyn huoltoajoyhteyden turvattuuteen, jalkapalloilun ja alueen muiden toimijoiden toimintaedellytysten ja olosuhteiden säilyttämiseen ja kehittämismahdollisuuksiin, sekä kaupungilta saatavaan tonttimaahan liittyvään spekulointiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Luonnosaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat suurelta osin samoihin asioihin kuin OAS-vaiheessa saadut mielipiteet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että nykyistä suurempi ylipainehalli voidaan sijoittaa pallokentälle 6, joka on otettu mukaan kaava-alueeseen ja pallokentälle 7 voidaan sijoittaa juniorikenttä sekä muiden tapahtumien laajenemisa-alue. Helsingin vanhan jäähallin



huoltoajoyhteys on siirretty tapahtuvaksi Pohjoisen Stadiontien kautta. Eläintarhan metsäalueelle sijoittuvien teknisten rakennelmien osalta on määrätty koosta ja kaupunkikuvallisesta ilmeestä. Rakennuksen kulkuaukon sijaintia Nordenskiöldinkadun varressa on muutettu takaisin kilpailuvaiheen sijaintiin. On asetettu määräyksiä uudisrakennuksen arkkitehtonisesta ilmeestä ja arvokkaaseen ympäristöön sopeutumises- ta. Luonnosvaiheessa maanalaisista tiloista kallioselänteelle tulevien kuilujen ja poistumisteiden sijainteja on muutettu mahdollisuuksien mu- kaan maisemallisesti parempiin sijainteihin. Alueen toiminnallisten ta- voitteiden varmistamiseksi on asetettu määräyksiä eri toimintojen mää- ristä ja sijoittelusta sekä rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Gasum Oy
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto (ent. Liikennevirasto)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Helsingin poliisilaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi



26.03.2019

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, taloudellisten vaikutusten arviointi, puhelin:
310 37449
mikko.jaaskelainen(a)hel.fi
Anne Karlsson, tiimipäällikkö, kaupallisten vaikutusten arviointi, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 kartta, päivätty 26.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 selostus, päivätty
26.3.2019
- 5 Havainnekuva, 26.3.2019
- 6 Viitesuunnitelma, B&M Oy, PES-Arkkitehdit Oy, 14.2.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6926/26.3.2019)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019 liitteineen
- 10 Kuvaliite alueesta
- 11 Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy,
2017
- 12 Helsingin Jäähallin rakennushistoriallinen selvitys, PES-Arkkitehdit Oy,
19.1.2018
- 13 Alustava liikenneselvitys, WSP/Trafix Oy, 21.2.2019
- 14 Toiminnallinen kuvaus, B&M Oy PES-Arkkitehdit Oy, 13.11.2018
- 15 Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 11.9.2018
- 16 Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017
- 17 Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, L2 Paloturvallisuus
Oy, 14.11.2018
- 18 Palotekninen selvitys, Kuplahallin sijoitus pallokentälle 6, L2 Paloturval-
lisuus Oy, 14.11.2018
- 19 Alustava geo- ja kalliotekninen pohjatutkimus- ja perustamistapalausun-
to sekä kalliotekninen rakennettavuusselvitys, Sitowise Oy, 15.11.2018
- 20 Alustava selvitys: pohjaveden hallinta ja pohjaveden huomioon ottami-
nen suunnitelmaratkaisuissa, Sitowise Oy, 11.2.2019
- 21 Rakennettavuusselvitys (vaiheistus ja aikataulu), GSP Oy, Sweco Oy,
Sitowise Oy, 22.11.2018
- 22 Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen tarkastelu, B&M Oy, 14.2.2019
- 23 Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, Helsingin kau-
punki, 15.2.2019
- 24 Helsinki Garden -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi,
Helsingin kaupunki, 4.3.2019
- 25 Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet, kslk 13.5.2014
- 26 Suunnittelualuevaraus Töölön Eläintarhan alueelta, Khs 27.6.2016



- 27 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet, kslk 4.10.2016
- 28 Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttaminen ja täydentäminen, päätös, Khs 8.1.2018
- 29 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

- Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
Helsingin kaupungin pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.02.2019 § 9

Nimistötoimikunta 19.09.2018 § 53

Nimistötoimikunta 22.08.2018 § 43

Sosiaali- ja terveystoimiala 26.6.2018



26.03.2019

Asia/8

§ 162

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Projekti GH Oy:lle sekä luovutusperiaatteiden vahvistamiseksi Helsinki Garden -hanketta varten (Taka-Töölö)

HEL 2019-003335 T 10 01 01 00

Nordenskiöldinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kolmeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat kiinteistölakimies Katarina Nordberg ja projektipäällikkö Qvisen Tom. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle kolmeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735-9) varataan Taka-Töölöstä liitteen 1 mukainen alue Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevä asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 mukaiset KTYA- ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s-alueille sijoittuvat maanalaiset alueet, jotka muodostuvat



kiinteistöistä / sijoittuvat kiinteistöihin 14-9901-100, 14-9903-100 ja 14-9904-100.

- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-6 ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle lisäksi, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan:

- hyväksymään varauksensaajan lopullinen rahoitus- ja toimintasuunnitelman ennen alueen luovuttamista ja
- hyväksymään varauksensaajan mahdolliset yhteistyökumppanit

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa liitteestä 1 ilmenevälle KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyville VP/s –alueille sijoittuville maanalaisille alueille vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet (luovutusperiaatteet) liitteen 6 mukaisesti ja, että
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään vähäisistä muutoksista luovutusperiaatteisiin sekä varausalueen kiinteistökaupoista.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään asemakaavaehdotuksen mukaisten KTYA- ja YU-korttelialueiden sekä niihin liittyvien maanalaisien alueiden varaamista toteutusta ja alueiden luovuttamista varten Projektin GH Oy:lle Garden Helsinki –hanketta varten.

Garden Helsinki -hanke on tapahtumien, urheilun, liikunnan ja vapaa-ajan sekä asumisen, palvelujen ja työpaikkojen keskus. Keskus sisältää suuren monitoimiareenan, Helsingin jäähalliin peruskorjattavan monikäyttöisen palloiluareenan, jää- ja muuhun urheiluun ja harrastamiseen tarkoitettuja harjoitustiloja, asuntoja, toimistotiloja, liike- ja ravintolatiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä kokonaisuutta palvelevan pysäköintilaitoksen. Yhteensä hanke käsittää noin 200 000 k-m² kerrosalaa.

Hanketta varten tehtiin vuonna 2015 ensimmäinen suunnitteluvaraus, jonka perusteella hankkeen sijainti täsmennettiin vuonna 2016 tehdyllä varauspäätöksellä kahdesta vaihtoehtoisesta sijainnista nyt esitettävälle varausalueelle, Nordenskiöldinkadun alueelle, Helsingin jäähallin viereen. Vuonna 2016 tehty varauspäätös ja sitä edelleen tarkentava vuonna 2018 tehty varauspäätös sisälsivät erinäisiä hankkeen jatko-suunnittelulle asetettuja reunaehtoja ja tavoitteita.



Suunnittelu on edennyt nyt siihen vaiheeseen, että sen perusteella on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Suunnitteluvarauksen tavoitteet on saavutettu ja tämän perusteella Projekti GH Oy:lle esitetään tontti-varausta.

Esittelijän perustelut

I Tausta

Garden Helsinki –hankkeen suunnittelu on alkanut vuonna 2010. Garden Helsinki –hanke käsittää monitoimiareenan lisäksi muun muassa liiketiloja, urheilutiloja, asuntoja, toimistoja ja hotellin.

Suunnittelun alkuvaiheessa hankkeelle päätettiin tehdä kaksivaiheinen varaus. Ensimmäisen vaiheen tarkoituksena oli mahdollistaa hankkeen tutkimista kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan; Mäntymäki – Kisahalli - alueelle ja Nordenskiöldinkadun viereen. Ensimmäisen vaiheen jälkeen oli tarkoitus täsmentää alue ja jatkaa suunnittelua valitulla alueella.

Suunnitteluvaraus 2015

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2015 (§ 525) varata Projekti GH Oy:lle Helsingin Töölön (Mäntymäki-Kisahalli) alueelta noin 60 715 m²:n suuruisen alueen Garden Helsinki -hankkeen suunnittelua varten. Varauksen tarkoituksena oli hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittäminen varauksen kohteena olevalla alueella. Varauksensaaja oli velvollinen tekemään vaihtoehtoisen hankesuunnitelman Nordenskiöldinkadulle Helsingin jäähallin läheisyyteen. Suunnittelun edellytettiin tapahtuvan yhteistyössä kaupungin eri virastojen, Museoviraston sekä Pesararadan suunnitteluryhmän kanssa. Varauspäätökseen sisältyi myös paljon erinäisiä vaikutusten arviointiin ja selvitysten laatimiseen liittyviä ehtoja.

Suunnitteluvaraus 2016

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 (§ 655) varata Projekti GH Oy:lle Helsingin Taka-Töölön alueelta noin 69 300 m²:n suuruiset maanpäälliset ja noin 83 000 m²:n suuruiset maanalaiset alueet Garden Helsinki –hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka.

Varausehtojen mukaisesti hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin virastojen, museoviraston sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen, kuten Olympiasta-



dionin ja Sonera Stadionin (nyk. Telia 5G Arena) omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa.

Varauksessa todettiin, että luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien, kuten Jääkenttäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK ja Stadionsäätiö, kanssa tehtävän suunnitteluyhteistyön, järjestettävän arkkitehtuurikutsukilpailun ja kaavoituksen perusteella. Varauksessa edellytettiin, että alueen hankkeita ja Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät. Jalkapallon toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä tuli myös ratkaista suunnittelun osana. Edelleen varauspäätöksen mukaan tarkoitus oli tutkia Helsingin jäähallin suojeleminen, purkaminen tai integroiminen Garden Helsinki –hankkeeseen.

Suunnitteluvarauksen tarkennus 2018

Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 (§ 14) muuttaa Projekti GH Oy:lle Garden Helsinki –hanketta varten tekemäänsä suunnitteluvarauspäätöstä.

Muutoksessa varausaluetta tarkennettiin hankkeesta käydyn arkkitehtuurikilpailun perusteella ja todettiin, että Helsingin vanha jäähalli ("Nordis") lähtökohtaisesti integroidaan osaksi hanketta siten, että se saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi, jolla on mahdollisuus tukea myös rakennettavan pääareenan tapahtumakäyttöä.

Päätöksessä edellytettiin, että hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille ja ympäristölle. Lisäksi edellytettiin, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että mainittujen toimijoiden – erityisesti jalkapallon – toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa.

Edelleen tarkistus päätöksessä edellytettiin, että Pissararadan ratasuunnitelma ja Pissararataa varten laadittu asemakaava nro 12290 on huomioitava Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa.

Lopuksi kaupunginhallitus kehotti liikuntapalvelua tekemään selvityksen kaupungin käyttötalouteen aiheutuvista kustannuksista, mikäli jäähalli ja sen harjoitushalli eivät enää ole nykyhinnoilla kaupungin ja seurojen käytettävissä ja mistä tarvittavat jääkenttätilat löytyvät. Samalla kaupunginhallitus kehotti Jääkenttäsäätiötä tekemään selvityksen sen taloudelle aiheutuvista muutoksista jäähallin luovuttamisen myötä.

II Arkkitehtuurikutsukilpailu ja asemakaavoitus



Arkkitehtuurikutsukilpailu

Projekti GH Oy käynnisti 20.10.2016 yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa Garden-hankkeen arkkitehtuurista, maanpäällisestä massoittelusta ja kaupunkikuvallisesta ratkaisusta sekä maanalaisten tilojen sijoittamisesta ajoyhteyksineen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun tarkoituksena oli löytää arvokkaalle rakennuspaikalle arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvalliselta sovitukseltaan korkeatasoinen ja kiinnostava kokonaissuunnitelma asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi.

Arkkitehtuurikutsukilpailuun oli kutsuttu osallistumaan seuraavat arkkitehtitoimistot:

- JKMM Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto K2S Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto ALA Oy

Kilpailuajan päättymiseen 20.12.2016 mennessä toimitettiin yhteensä viisi kilpailuehdotusta. Arvioinnin perusteella kilpailun palkintolautakunta päätti asettaa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen ”Skinnari”, joka oli Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy:n laatima ehdotus. Samalla palkintolautakunta esitti, että suunnittelua jatketaan yhdessä kilpailun voittaneen työryhmä kanssa ja kehitetään palkintolautakunnan antamien jatko-suunnitteluohjeiden pohjalta.

Asemakaavoitus ja viitesuunnitelma

Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualuetta koskee sekä kanta-kaupunkimerkintä (C2) että virkistys- ja viheraluemerkintä. Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) on suunnittelualueelle merkitty Pohjoisen Stadiontien eteläpäästä Eläintarhan kentälle johtava maanalainen tila.

Pääasiallista uudisrakentamisen aluetta koskee asemakaava no 2261 (vahvistettu 17.6.1942), jonka mukaan alue on urheilualuetta sekä puistoalueita. Suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen ja Vauhtitieltä alkavan ajotunnelin alueilta koskee Eläintarhan alueen asemakaava no 447 (vahvistettu 23.10.1906) sekä Pissararadan kaava 12290 (hyväksytty 17.6.2015). Puistoalueita koskee pieniltä osin myös Olympiastadionin vanha asemakaava no 1562 (vahvistettu 9.12.1935) ja uusi asemakaava 12301 (hyväksytty 26.8.2015).



Arkkitehtuurikutsukilpailun jälkeen suunnittelutyötä on jatkettu yhdessä kilpailun voittaneen työryhmän ja kaupungin kanssa vuorovaikutuksessa alueen toimijoiden kanssa. Viitesuunnitelma on esityksen liitteenä 2.

Hankkeen myötä alueella on vireillä asemakaavan muutos. Asemakaavan muutosehdotus käsitellään erillisenä asiana tässä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa. Asemakaavan arvioitu käsittelyaika kaupunginvaltuustossa on vuonna 2019.

Asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kaupungin eri palvelujen, Garden Helsinki –hankkeen kanssa sekä muiden viranomaisten ja alueen toimijoiden kanssa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa monitoimiareenan sekä muiden ta-
pahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluiden, toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen sekä pysäköintilaitosten rakentamisen alueelle. Lisäksi kaava mahdollistaa ajotunnelin rakentamisen alueelle Vauhtitien suunnasta.

III Alueen toimintojen turvaaminen ja aluejärjestelyt

Hankkeen vaikutukset Jääkenttäsäätiön toimintamahdollisuuksiin

Kaupunginhallituksen varauspäätöksessä edellytettiin selvitettävän, miten Helsingin jäähallin siirtyminen pois Jääkenttäsäätiön hallinnasta (vuokrasopimus) vaikuttaa sen toimintaan ja talouteen.

Hankkeen vaikutuksista Jääkenttäsäätiön talouteen on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan toimesta teetetty selvitys, joka on kokonaisuudessaan osana asemakaavoituksen selvitystyönä tehtyä laajojen taloudellisten vaikutusten arviointia.

Tiivistetysti voidaan todeta, että selvityksen mukaan Helsingin Jäähallin poistuva liiketoiminta jättää noin miljoonan euron vuosittaisen alijäämän Jääkenttäsäätiön toimintaan. Tulevaisuudessa Jääkenttäsäätiöllä ei ole mahdollisuutta kerätä nykyisen rahoitusmallin mukaista omarahoitussuutta hallien investoimiseen. Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsäätiön toiminta muuttuu pelkstä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.

Vanhan jäähallin muutoksen vuoksi Jääkenttäsäätiön toiminta pyritään turvaamaan seuraavin toimenpitein.

Osana hankkeen koordinoitua on tutkittu korvaavien jäähallien toteuttamista muualle Helsinkiin. Tämän hetkisen näkemyksen mukaan korvaavat tilat (kahden jääkentän käsittävä halli) sijoitettaisiin Herttoniemeen Abraham Wetterintien, Linnanrakentajantien ja Johan Sederholmien kulmaan.



Lisäksi varausehdoissa edellytetään, että Jääkenttäsäätiöllä on halutessaan oikeus vuokrata Garden Helsinki –hankkeen tiloista kenttiä normaalein vuokrin ja ehdoin. Tämä korvaa osaltaan Helsingin jäähallin poistumista Jääkenttäsäätiön käytöstä.

Jalkapallon toiminnan turvaaminen

Suunnitteluvarauksessa hankkeelta edellytettiin, että jalkapalloilun toimintamahdollisuudet alueella eivät saa hankkeen vaikutuksesta heikentyä. Jalkapallon toimintamahdollisuuksien turvaamista sekä niiden mahdollista parantamista on tutkittu ja suunniteltu yhdessä liikuntapalveluiden ja osaltaan HJK:n (Helsinki Stadion Management Oy) kanssa. Tutkimisen perusteella on päädytty esittämään seuraavia toimenpiteitä.

Töölön pallokenttään numero 1 tehdään laaja peruskorjaus, minkä jälkeen kentän käyttäminen ympärivuotiseen käyttöön olisi pääosin mahdollista. Lisäksi Garden Helsinki –hankkeen varausalueeseen kuuluvan kentän 7 on tarkoitus jatkossa toimia muun ohella myös jalkapallokäytössä mahdollistaen noin 40 x 60 m kokoisen pelikentän.

Kentällä 7 nyt oleva ylipainehalli on tarkoitus korvata kentälle 6 toteuttavalla uudella ylipainehallilla. Uusi ylipainehalliin toteutettava kenttä on nykyistä kenttää suurempi (noin 100 m x 64 m) ja on siten parannus kenttään 7 nähden.

Garden Helsinki –hanke edellyttää pohjavesien imeytysjärjestelmien rakentamista kentän 6 alueella. Varauksensaaja on pohjavesijärjestelyjen yhteydessä velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kentän 6 pohjanvahvistustyöt sekä myöhemmin rakennettavan jalkapallotoimintaa palvelevan ylipainehallin edellyttämät pohjarakennus- ja perustustyöt, anturat, sokkelit, tukimuurit sekä tekonurmipinnoitteen. Työt edellyttävät myös toimenpiteitä kentän 7 puolella. Siten kentät 6 ja 7 ovat jonkin aikaa poissa käytöstä samanaikaisesti.

Kentällä 6 ja osin kentällä 7 tehtävät toimenpiteet tulee tehdä kesäaikaan (touko-syyskuu) siten, että kenttien 6 ja 7 yhtäaikainen käyttökatos saa olla korkeintaan 5 kuukautta. Näin jalkapallotoiminnalle aiheutuu käyttökatkoksesta mahdollisimman vähän haittaa.

Varausehtojen mukaisesti varauksensaaja on lisäksi velvollinen ottamaan huomioon hankkeen toteutuksen yhteydessä jalkapallotoiminnan harjoittamisedellytykset ja minimoimaan sille aiheutuvat haitat.

Hankkeen suunnittelussa on huomioitu jalkapallotoiminnan harjoittamisedellytykset siten, että niiden voidaan katsoa kokonaisuutena tarkastellen säilyvän vähintään ennallaan.



Muiden alueen toimijoiden toiminnan turvaaminen

Garden Helsinki –hankkeessa on otettu huomioon jalkapalloilun lisäksi Olympiastadionin toimintaedellytykset. Olympiastadionin kannalta olennaista on, että Pohjoisen Stadionintien käyttö turvataan myös Garden Helsinki –hankkeen rakentamisen ajan, Eläintarhan kentältä Olympiastadionille johtavan urheilutunnelin käytön katkokset rakentamisen aikana minimoidaan ja tarvittaessa Olympiastadionin toiminnalle voidaan tapahtumien aikana varata tilaa hankkeen varausalueelta (vu/k – alue). Alue tulee kaavamääräyksen mukaan voida käyttää muidenkin alueen toimijoiden tarpeisiin.

Alueella sijaitsevan Telia 5G -Stadionin toiminta säilyy entisellään Garden Helsinki –hankkeesta huolimatta.

Kaavan toteuttamisen edellyttämät aluejärjestelyt

Varauksen kohteena olevan alueen luovuttaminen varauksensaajalle tai tämän osoittamalle yhteistyökumppanille edellyttää kaupungilta aluejärjestelyiden suorittamista.

Tällä hetkellä Helsingin jäähalli pihapiireineen on vuokrattuna Jääkenttäsäätiölle. Lisäksi Jääkenttäsäätiö omistaa maan alla sijaitsevan harjoitusjäähallin. Sopimus Jääkenttäsäätiön kanssa tulee päättyä, ja Jääkenttäsäätiön tulee luopua omistamastaan maanalaisesta harjoitusjäähallista.

Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadionintien kulmaan osoitettu pysäköintialueen vuokraus Jääkenttäsäätiön kanssa tulee irtisanoa. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti pysäköinti-alueen maanvuokrasopimuksen irtisanomisaika on yks vuosi.

Töölön pallonkenttä numero 7 on tällä hetkellä vuokrattuna Helsinki Stadion Management Oy:lle, jolla sijaitsee yhtiön omistama ylipainehalli (kuplahalli). Garden Helsinki hankkeen suunnittelun yhteydessä on selvitetty, että Garden Helsinki hankkeen toteuttamisen kannalta on tarpeellista purkaa ylipainehalli ja osoittaa Helsinki Stadion Management Oy:lle uusi alue uuden ylipainehallin rakentamista varten vuokra-alueen vierestä Töölön pallonkentältä numero 6. Samalla maanvuokrasopimus Töölön pallonkentästä numero 7 tulee päättyä ja tehdä uusi maanvuokrasopimus Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa Töölön pallonkentästä numero 6.

Kaupungin ja Helsinki Stadion Management Oy:n (HJK) välillä voimassa olevan kenttää 7 koskevan maanvuokrasopimuksen korvaavasta uudesta maanvuokrasopimuksesta kenttää 6 koskien on neuvoteltu



vuokralaisen kanssa. Asia viedään päätöksentekoon erikseen todennäköisesti kevään 2019 kuluessa.

IV Hakemus, suunnitelmat ja toteutusorganisaatio

Hakemus

Projekti GH Oy esittää, että kaupunki varaisi sille Taka-Töölön Eläintarhan alueelle asemakaavan muutosehdotuksessa osoitetun KTYA- ja YU- korttelialueet sekä VP/s –alueilta rakentamiselle osoitetut maanalaiset / maanpäälliset tilat.

Viitesuunnitelman pääsisältö ja suunnitteluorganisaatio

Garden Helsinki on monipuolinen kokonaisuus, jonka keskeisin osa on maan alle rakennettava tapahtuma-areena. Helsingin jäähalli (Nordis) muutetaan tapahtuma-areenaan kiinteästi liittyväksi, pääareenaa pienemmäksi mid-areenaksi ja liikuntatiloiksi.

Tapahtuma-areenan ja sen kokonaisuuteen kuuluvan Helsingin jäähallin lisäksi kokonaisuuteen on suunniteltu muun muassa hotelli, toimitiloja, ravintoloita, monipuolisia liikunta- ja kuntoilutiloja, ruokakauppa ja muita liiketiloja sekä asumista.

Hankesuunnittelusta vastaa Projekti GH Oy konsulttinaan GSP Group Oy ja arkkitehtisuunnittelusta Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja PES-Arkkitehdit Oy. Lisäksi mukana on useita erityisalojen suunnittelijoita.

Rakentamisen aikataulu

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi alueen rakentaminen on tarkoitus käynnistää mahdollisimman nopeasti. Tonttien luovuttaminen edellyttää luonnollisesti lainvoimaista asemakaavaa ja rakennuslupaa.

Kokonaisrakentamisajaksi on arvioitu noin 38-46 kuukautta.

Rahoitus- ja toimintasuunnitelma sekä toteutusorganisaatio

Hanke on esittänyt hankkeen alustavan rahoitus- ja toimintasuunnitelman maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle varauksen valmistelun yhteydessä.

Varauksensaajan tulee esittää lopullinen rahoitusta ja toteutusta koskeva suunnitelma investori-, omistaja-, käyttäjä- rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle ennen kiinteistöjen luovuttamista.

Projekti GH Oy on valinnut hankkeeseen YIT:n rakennusliike- ja rahoitajakumppanikseen.



Garden Helsingin tapahtumatoiminnasta vastaa yhtiö, jonka omistajat ovat mm. Oy HIFK-Hockey Ab ja Helsingin Seagulls koripallojoukkueen taustayhtiö. Yhtiöllä on kumppanuussopimukset kansallisten ja kansainvälisten tapahtumapromootoreiden kanssa.

Garden Helsinki-hankkeeseen perustettavan kiinteistöyhtiön omistavat rakennusaikaiset rahoittajat vastaten kiinteistöhallinnosta ja –operoinnista.

V Varausesitys ja keskeiset varausehdot

Garden Helsinki –hanketta on kehitetty vuonna 2016 tehdyn suunniteluvarauspäätöksen ja sitä koskevan vuonna 2018 tehdyn tarkentavan varauspäätöksen mukaisesti. Hankkeen suunnitelma perustuu varauspäätöksen edellyttämään arkkitehtuurikutsukilpailuun, ja sitä on kehitetty edelleen samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa.

Hankkeen suunnittelussa on huomioitu varauspäätöksessä edellytetyt asiat, kuten jalkapallon toimintaedellytysten turvaaminen, Pissaradan huomiointi sekä alueen muiden toimijoiden toiminnan turvaaminen. Jääkentäsäätiölle on edellä esitetyllä tavalla tarkoitettu uudet tilat harjoitusjäähallia varten muualta kaupungista.

Varauksensaaja on suunnittelussaan huomioinut varauspäätöksen edellyttämät asiat siten, että alueen luovuttamiseen ja toteuttamiseen tähtäävästä tonttivarauksesta päättäminen on perusteltua.

Seuraavassa on esitetty tonttivarauksen keskeisimmät ehdot sekä vuokraus-, osto-optio- ja myyntiperiaatteet.

Viitesuunnitelma sekä rahoitus- ja hallintamuoto ja perheasuntovaatimus

Hanke tulee toteuttaa liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa tai vähintään sen mukaista laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Kaavassa osoitetut asuintilat tulee toteuttaa korkeatasoisena sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona. Omistusasuntotuotannossa edellytettäisiin vähintään noin 40 % olevan perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

Jääkentäsäätiön oikeus vuokrata tiloja

Jääkentäsäätiön toiminnan turvaamiseksi osaltaan edellytetään, että hanke suunnittelee ja osoittaa säätiölle harjoitusjäähallitilat vuokrattavaksi tavanomaisin ehdoin ja hinnoin, ellei Jääkentäsäätiö päättä ollen vuokraamatta tiloja.

Jalkapallon toiminnan turvaaminen



Varausehtojen mukaisesti varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon hankkeen toteutuksen yhteydessä jalkapallon toimintaedellytykset. Näin ollen hankkeen tulee pyrkiä minimoimaan rakentamisen ja käytön aiheuttamat haitat varausalueen välittömässä läheisyydessä olevalle jalkapallotoiminnalle.

Lisäksi edellä todetulla tavalla varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kentän 6 pohjavahvistus, pohjarakennus- ja perustustyöt, anturarat, sokkelit, tukimuurit sekä tekonurmipinnoitteen.

Kaupungille varattava oikeus kentän 7 alueeseen (maanpäällinen osa)

Edellä esitetyn tavoin kaupunki päättää Töölön pallokentästä numero 7 tehdyn pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa.

Kenttä numero 7 sisältyy osaksi hankkeelle luovutettavaa korttelialuetta ja siten luovutetaan korttelialueen osana Garden Helsinki –hankkeelle. Kaupunki pidättää kuitenkin itsellään option käyttöoikeuden hankkimiseen alueen maanpäälliseen osaan urheilutoiminnan harjoittamista varten. Tämä mahdollistaa sen, että kenttää 7 kyetään jatkossa käyttämään jalkapallo- ja/tai muuhun urheilutoimintaan.

Maanalainen hanketta palveleva huolto- ja kulkuyhteys keskuspuiston alueella

Varausalueeseen kuuluu maanalainen pysäköintilaitos, minkä kautta on suunniteltu kulkevan myös alueen huolto. Ajo pysäköintilaitokseen on esitetty kulkevan Vauhtitieltä.

Mahdollisesti myöhemmin rakennettavan Pisara-radan huollon ja pelastuksen on niin ikään suunniteltu kulkevan mahdollisesti kyseisen kulkuyhteyden kautta, mikä tullaan huomioimaan tehtäessä pitkäaikaisesta vuokrausta maanalaisesta alueesta. Varauksensaaja vastaa kulkuyhteyden suunnittelu- ja toteutuskustannuksista. Mikäli mahdollisen Pisara-radan huolto- ja pelastusyhteys toteutetaan kyseisen tunnelin kautta, veloitetaan tämä suorittamaan tästä korvauksen hankkeelle sillä osin kuin se käyttää tunnelia huoltoyhteytenä. Oikeus varataan myös Pisara-radan rakentamista koskien. Vastaava oikeus varataan myös muille maanalaisille hankkeille.

Muut toteutuksessa ja käytössä huomioitavat seikat

Varausehtoihin sisällytetään lisäksi ehdot liittyen alueen pohjavesijärjestelyihin, Eläintarhan kentältä Olympiastadionille johtavan urheilutunneliin (juoksutunneli), rakentamisen logistiseen suunnitelmaan sekä muita rakentamisen ja käytön aikaisia ehtoja.

VI Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet



Luovutusmuoto ja vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteiden kohde

Hankkeen toteutumisedellytysten varmistamiseksi on tarpeellista, että hankkeella on mahdollisuus valita sen rahoituksen ja muiden seikkojen kannalta järkevin tontinhallintamuoto; ostaminen tai vuokraaminen osto-oikeudella. Hankkeen investoreiden kannalta tonttien ostomahdollisuus on merkittävä asia, joka osaltaan edistää hankkeen toteutumista.

Tässä vaiheessa määritellään vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyvälle maanalaiselle alueelle (VP/s –alueelle sijoittuvat alueet). Helsingin jäähallin alueelle osoitetun YU-korttelialueen luovutusperiaatteet käsitellään erikseen, kun jäähallia koskevat selvitykset on tehty.

KTYA-korttelialueen osalta varauksensaaja voi siten valita myynnin ja osto-oikeuden sisältävän vuokrauksen välillä. VP/s –alueella olevat maanalaiset tilat sekä hankkeen pysäköintilaitokseen johtavan VP/s-alueella kulkevan maanalaisen huolto- ja pelastusyhteyden kaupunki luovuttaa kuitenkin vain vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Esitettävät hinnat, delegointi ja vuokra-aika

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet ilmenevät liitteestä 5.

Vuokrauksista päättäminen valtuuston varauspäätöksen ja vuokrausperiaatteiden perusteella on delegoitu yleispäätöksellä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikölle sekä tiimipäälliköille, minkä perusteella vuokrauksista päätettäisiin ilman erillistä tähän päätökseen sisältyvää delegointia maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveussa. Siten on tarkoituksenmukaista, että myös kiinteistökaupoista päättäminen delegoitaisiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun, jotta kokonaisuudesta päätettäisiin samassa palvelussa. Palvelun sisällä toimivalta esitetään delegoitavan tonttipäällikölle, sillä tonttipäälliköllä on delegointia koskevan yleispäätöksen perusteella oikeus päättää esisopimusten ja vuokrauksiin sisältyvien osto-oikeuksien perusteella kiinteistökaupoista. Myyntiperiaatteet ovat verrattavissa esisopimuksiin ja vuokrauksiin sisältyviin osto-oikeuksiin.

Lisäksi tonttipäällikölle esitetään delegoitavan oikeus tehdä vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia. Oikeus on tarpeen, sillä kyseessä on vaativa ja ainutlaatuinen hanke, minkä vuoksi periaatteita koskien saattaa hankkeen edetessä ilmetä perusteltuja muutostarpeita.

Myynnissä ja osto-oikeutta käyttäessä noudatetaan seuraavia hintoja, jotka ovat myös maanvuokran määrittelyn perusteena olevia pääoma-arvoja:



- asuintilat 1 400 euroa
- maanpäälliset liike- ja ravintolatilat 550 euroa
- maanalaiset liike- ja ravintolatilat 400 euroa
- päivittäistavarakauppa 600 euroa
- maanalaiset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 140 euroa
- maanpäälliset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 225 euroa
- toimistotilat 600 euroa
- hotelli 600 euroa
- pysäköinti 75 euroa
 - o pysäköinnistä peritään kauppahintaa vain siltä osin kuin se ei välittömästi ja ainoastaan varausalueen omia toimintoja.

Hinnat / pääoma-arvot sidotaan elinkustannusindeksiin liitteestä 5 ilmenevällä tavalla.

Omistusasuntotuotannon osalta edellä mainitun elinkustannusindeksiin sidotun kiinteän hinnan lisäksi maksetaan asuntojen myyntihintaan sidottua lisäkauppahintaa, mikäli asuntojen myyntihinta ylittää 7 800 euroa / as-hm². Tästä ylittävstä osasta maksetaan 25 % lisäkauppahintana.

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet perustuvat kuntalain edellyttämällä tavalla ulkopuoliseen arviolausuntoon (kaksi lausuntoa) ja ovat käyviä.

Tontit / alueet esitetään vuokrattavaksi enintään 31.12.2010 saakka.

VII Muualta varattavat tontit

Periaatteet tonttien varaamiseksi

Hankkeen toteutusedellytysten varmistamiseksi hanke esittää, että kaupunki varaisi sille noin 28 000 k-m² asuntorakennusoikeutta myöhemmin kaupungin ja varauksensaajan yhteisesti sopimilta alueilta.

Muualta varattavista tonteista päätettäisiin erikseen tämän varauspäätöksen periaatteita noudattaen. Tontit pyritään ensisijaisesti varaamaan Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilta. Tontit luovutetaan sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen omistus- / vuokra-asuntotuotantoon erikseen määriteltävin osuuksin.

Varauksissa ja luovutuksissa noudatetaan kaupungin tontinluovutusperiaatteita ja alueellisia ehtoja sekä muutoin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja. Tontit luovutetaan käypään hintaan.

Muiden kaupunkien esimerkkejä



Alueiden varaaminen varsinaisen varausalueen lisäksi on poikkeuksellinen toimenpide. Muissa kaupungeissa on ollut tai on vireillä hankkeita, joissa voidaan nähdä olevan vastaavia piirteitä.

Tampereen Kansi ja Areena -hanke

Tampereen kaupungin ratapihan päälle ja sen läheisyyteen rakennettavassa Kansi ja Areena –hankkeessa on kyse julkisesta hankinnasta. Hankintaa ja toteutussopimusta koskeva päätös on tehty Tampereen kaupunginhallituksessa 2.5.2016. Hankinnan on voittanut SRV-Yhtiöt Oyj ja SRV-Rakennus Oy.

Hankinnan kohteena on ollut ratapihan päälle toteutettava monitoimialueena sekä kannen ja alueen vaatiman infran rakentaminen. Lisäksi kokonaisuuteen kuuluu ratapihaan liittyvien tonttien myynti / varausalueen ulkopuolisista Ranta-Tampellan tonteista. Tampereen kaupunki on hankkeessa mukana siten, että se rahoittaa monitoimialueen omistavaa kiinteistöyhtiötä muiden sijoittajien kanssa tasavertaisessa asemassa.

Jyväskylän Hippos 2020 -hankekokonaisuus

Jyväskylän Hippos 2020 –hankkeessa on kyse liikunnan, urheilun, hyvinvoinnin, terveyden edistämisen ja tutkimuksen sekä näiden alojen teknologisen tuotekehityksen kokonaisuudesta, johon kuuluu myös liike-, palvelu-, hotelli-, majoitus-, tutkimus- ja toimistotiloja sekä asumista.

Hanke perustuu hankintalain mukaiseen hankintamenettelyyn, jonka kohteen oli yhden tai useamman investrikumppanin valinta Hippos-hankkeeseen ja pääomistajaksi perustettavaan yhtiöön. Investrikumppaneiksi valittiin Lehto Group ja Fennia Varainhoito. Hankkeen käynnistämistä on päätetty Jyväskylän kaupunginhallituksessa 14.5.2018.

Menettelyn lopputuloksena on päätetty Kiinteistö Oy Hippoksen perustamisesta yhdessä Lehdon ja Fennian sekä Jyväskylän kaupungin kanssa. Jyväskylän kaupunki on mukana hankkeessa yhtiön vähemmistöosakkeenomistajana ja sen rahoittajana. Lisäksi kaupunki sitoutuu ostamaan liikuntavuoroja ja –palveluja 5,5 miljoonan euron arvosta vuodessa 20 vuoden ajan.

Osana hankekokonaisuutta kaupunki myy investrikonsortiolle alueella olevat olemassa olevat rakennukset purkuvelvoitteella ja sekä rakentamattoman maa-alueen, jolle rakennetaan liike-, palvelu-, hotelli-, majoitus-, tutkimus- ja toimistotiloja. Tämän lisäksi investrikonsortio saa



oikeuden ostaa kaupungilta asuntotontteja noin 30 000 k-m², josta osa sijaitsee Hippoksella ja osa sen ulkopuolisilla alueilla.

Turku Ratapiha –hanke

Turun kaupunginhallitus on 16.11.2017 päättänyt Turun Ratapiha – hanketta koskevasta kehitysvaiheesta ja kaavoituksen käynnistämisestä. Päätöksen perusteella on laadittu kumppanuussopimus Turun kaupungin, Turun Ratapihan Kehitys Oy:n ja VR-Yhtymä Oy:n välillä. Toetusvaiheesta sovitaan erikseen.

Hankkeen ja sitä koskevan kumppanuussopimuksen tarkoituksena on luoda edellytykset Turun ratapiha-alueelle suunnitellulle kohteelle, joka sisältää tapahtuma-, liikunta- ja urheilutoiminnot, elämyksellisyyttä ja hyvinvointia tukevat käyttötarkoitukset sekä asumisen

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Viitesuunnitelma / Garden Helsinki
- 2 Varausesityksen kartat / Garden Helsinki
- 3 Erityiset varausehdot / Garden Helsinki
- 4 Yleiset varausehdot / Garden Helsinki
- 5 Toimintaohje kaupungin rakennuttajille
- 6 Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet / Garden Helsinki

Oheismateriaali

- 1 Hakemus / Garden Helsinki

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



26.03.2019

Asia/9

§ 163

Pakila, Rapparintie 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12556)

HEL 2017-007154 T 10 03 03

Hankenumero 0741_25

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.3.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12556 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34092 tonttia 6.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Helsingin Rapparintie 6:
2 000 euroa

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



26.03.2019

3	Asemakaavan muutoksen nro 12556 kartta, päivätty 26.3.2019
4	Asemakaavan muutoksen nro 12556 selostus, päivätty 26.3.2019, päivitetty Kylk:n 26.3.2019 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva
6	Tilastotiedot
7	Vuorovaikutusraportti 26.3.2019
8	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pakilassa, Rapparintie 6:ssa sijaitsevaa toimistorakennusten korttelialuetta, tonttia 34092/6. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistorakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttamisen erillispientalojen korttelialueeksi ja asuin-, liike- ja toimistorakennuksien korttelialueeksi. Erillispientalojen korttelialueella mahdollistetaan kaksiasuntoisen erillistalon rakentaminen. Kerrosalaa erillispientalotontille on osoitettu 200 k-m² (laskennallinen tehokkuus $e = 0.33$ tai laskennallinen tehokkuus lisärakennusoikeus huomioiden enintään $e = 0,4$). Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tehokkuus on $e=0,4$ ja tontilla monipuolistetaan tontin käyttötarkoitusta.

Uutta kerrosalaa muodostuu yhteensä 619 k-m². Lisärakennusoikeutta on mahdollistettu autonsuojaa varten enintään 20 m² / asunto ja varastotilaa enintään 5 m² / asunto. Asemakaavamuutoksen yhteydessä poistuu toimistorakennusten korttelialuetta, jolla on ollut kerrosalaa 665 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tonttia kehitetään tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on pientalovaltaista aluetta, jonka tehokkuus omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueilla on $e=0,25$. Toimistorakennuksen tontin tehokkuus $e=0,4$. Alueella mahdollistetaan kaksikerroksinen rakentaminen.

Suunnittelualue on toimistorakennusten korttelialuetta, jossa sijaitsee toimistorakennus tontin eteläosassa ja huoltorakennus pohjoisosassa. Tonttia ei ole rakennettu asemakaavan mahdollistamalla tehokkuudella, vaan tontilla on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 166 k-m². Huoltorakennus on tarkoitus purkaa tarpeettomana.

Alueella on voimassa asemakaava nro 9864 (vahvistettu 27.2.1991). Asemakaavan mukaan korttelialueen käyttötarkoitus on toimistorakennusten korttelialuetta. Tontin tehokkuusluku on $e=0,4$ ja korkein sallittu kerrosluku on kaksi.

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



Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotoissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ollut huomauttamista tai lausuttavaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuvat tontin rakennusalan sijaintiin ja tontin hyväksyttävään käyttötarkoitukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitus-
työssä siten, että rakennusala sijoittuu tontille neljän metrin etäisyydelle
naapurirajoista. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.1.–5.2.2019

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

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisen lausuntoa sen ollessa
julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY): Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuolto-



26.03.2019

Asia/9

linjojen siirtämistä asemakaava-alueella.

- Helen Sähköverkko Oy: llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12556 kartta, päivätty 26.3.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12556 selostus, päivätty 26.3.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019
- 8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito



26.03.2019

Asia/9

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-
to

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Tiedoksi

Kymp/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



§ 164

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontin ja Asunto Oy Castellum, Helsingin kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen hyväksymisestä liitteen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12493

HEL 2013-009433 T 10 03 03

Taka-Töölö, Topeliuksenkatu 16

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle kiinteistön 91-14-503-1 omistajan Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontin (y-tunnus 2752976-4) ja tontin vuokralaisen Asunto Oy Castellum, Helsingin (y-tunnus 2683294-8) kanssa solmittavan liitteen nro 3 mukaisen sopimuksen hyväksymistä.

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

(MA114-6)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 29.5.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 kartta
- 3 Sopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



26.03.2019

Asia/10

Kymp/Make
Kymp/Aska

Liite 2
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Taka-Töölössä on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen purkaminen ja asuinkerrostalojen rakentaminen.

Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäytösopimus. Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 2 220 000 euron rahakorvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosehdotus nro 12493

Nykytilanne ja maanomistus

Vireillä oleva asemakaavan muutos koskee opetustoimintaa palvelevien rakennusten tonttia 91-14-503-1 (YO). Tontin pinta-ala on 2 781 m² ja rakennusoikeus 3 059 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1964 valmistunut 2 729 k-m²:n suuruinen koulurakennus.

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontti. Yhtiö on vuokrannut tontin Asunto Oy Castellum, Helsingille, joka omistaa tontilla sijaitsevat rakennukset.

Muutosehdotuksen sisältö

Muutos mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen ja kolmen asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Kaavamuutoksen mukainen asunto-kerrosala on 5 040 k-m² ja liiketilan 130 k-m².

Maankäytösopimus

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.



Tontin vuokralainen tulee rakennuttamaan sopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle uudisrakennuksia ja on sitoutunut tulemaan maankäyttö sopimuksen osapuoleksi

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimus.

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 2 220 000 euroa.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asema-kaavan muutos on saanut lainvoiman. Rahakorvausta tai sen eriä korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9-kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttö sopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 29.5.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 kartta
- 3 Sopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



26.03.2019

Asia/10

Kymp/Make
Kymp/Aska

täntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kymp/aska, Milla Nummikoski
Kanslia, Anna Villeneuve, Timo Linden, Maria Nelskylä

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.05.2018 § 272

Kaupunkiympäristölautakunta 28.11.2017 § 245

Kaupunkiympäristölautakunta 21.11.2017 § 233

Pelastuslautakunta 09.01.2018 § 15

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.10.2017 § 49

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 13.6.2017



§ 165

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Vuosaari, Rastila, tontit 54010/5-6)

HEL 2019-002582 T 10 01 01 02

Retkeilijänkatu 13 ja 15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaaren asemakaavan muutokseen nro 12509 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Tiivistelmä

Retkeilijänkatu 11 - 15 alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12509, joka on tullut voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle suunnitellaan asuinalueita noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusohjeita yhteensä 9 860 k-m², josta asuinkerrosalaa on 9 480 k-m² ja liiketilojen kerrosalaa 380 k-m². Tonttien rakentaminen on alkamassa ke-



väällä 2019, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Asuntotontti 54010/5 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti Asunto-osa-
keyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle. Asuntotontti 54010/6 on tarkoi-
tus myydä Asunto-osa-
keyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle. Asunto-
tontin 54010/6 myynnistä päätetään myöhemmin erikseen.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli,
joka on linjassa tontin 54010/6 arviokirjahinnan kanssa, samalle tai
vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet ja tonttien
sijainti pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan sääntelemättömänä vapaara-
hoitteisena vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin
pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaat-
teet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1950) noin 566 eu-
roa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran
teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,30 e/kk/m².

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta esitettävät
vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.
1950) noin 351 euroa/k-m².

Esittelijän perustelut

Alueen rakentaminen

Retkeilijänkatu 11 - 15 alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja raken-
tamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12509, joka on tullut
voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle suunnitellaan asuinalueita
noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoi-
keutta yhteensä 9 860 k-m², josta asuinkerrosalaa on 9 480 k-m² ja lii-
ketilojen kerrosalaa 380 k-m². Tonttien rakentaminen on alkamassa ke-
väällä 2019, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaat-
teet.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Avara Oy:lle (Y-
tunnus 2486256-1) tontin 54010/3 kumppanuuskaavoitusta ja valtion
tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen sekä vapaarahoitteisten
vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muas-
sa seuraavin ehdoin:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee lähtökoh-
taisesti noin puolet toteuttaa valtion tukemina lyhyen korkotuen



vuokra-asuntoina ja noin puolet vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina.

- Kumppanuuskaavoituksessa tulee tontin suunnittelussa kiinnittää huomiota siihen, että kaavaratkaisu mahdollistaa riittävässä määrin perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) toteuttamisen.
- Kumppanuuskaavoituksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Vuokraukset

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 27.11.2018 (303 §) vuokrata asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaisen ohjeellisen tontin 54010/5 lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2018 - 30.11.2019.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 27.11.2018 (302 §) vuokrata asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaisen ohjeellisen tontin 54010/6 lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2018 - 30.11.2019.

Asemakaava

Retkeilijänkatu 11 - 15 asemakaavan muutos nro 12509 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.10.2018 ja se on tullut voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle suunnitellaan asuinalueita noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 9 860 k-m², josta asuinkerrosalaa on 9 480 k-m² ja liiketilojen kerrosalaa 380 k-m².

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Tonttien tiedot

Tontti 54010/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sen asuinrakennusoikeus on 2 240 k-m² ja liikerakennusoikeus 50 k-m². Tontin pinta-ala on noin 773 m² ja osoite Retkeilijänkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2019.

Tontti 54010/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sen asuinrakennusoikeus on 4 700 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus 80 k-m². Tontin pinta-ala on noin 1 606 m² ja osoite Retkeilijänkatu, Retkeilijänsilta ja Vuoraitti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2019.



Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, joka on linjassa tontin 54010/6 arviokirjahinnan kanssa, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet ja tonttien sijainti pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon, samoin tonttien auto-paikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei edellytä tonttihinnan sääntelyä ja siksi myös tontin 54010/5 hinta on määritetty käyvän hinnan tasolle.

Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 7.6.2017 (282 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asuinkerrostalotontin (AKS) 47031/12 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta 25 euroa.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asuinkerrostalotontin (AK) 54057/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta 26 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12321 mukaiset ohjeelliset asuntotontit (AK) 47360/4 sekä 47361/8 ja 9 pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistustai vuokra-asuntotuotannon osalta 27 euroa, ja valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon sekä Hitas-tuotannon osalta 25 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2015 (192 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari) erityisasumisen tontin (AKS) 54052/6 tai siitä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 27 euroa.



Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja julkisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2013 (404 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Vuosaaren Rastilan asemakaavan muutokseen nro 11685 merkityt asuinkerrostalotontit 54008/5 - 8 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 28 euroa.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tonteille asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 22 euroa.

Asuntotonttien vuokra

Edellä olevan perusteella esitetään, että asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 29 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2019, ind. 1950) noin 566 euron kerrosneliömetrihintaa. Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,30 e/kk/m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

Tonteille toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 18 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2019, ind. 1950) noin 351 euron kerrosneliömetrihintaa.

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

Retkeilijänkatu 11 - 15 alueen tontit on tarkoitettu vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2080.



26.03.2019

Asuntotontti 54010/5 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti Asunto-osa-
keyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle ja asuntotontti 54010/6 on tar-
koitus myydä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle. Asun-
totontin 54010/6 myynnistä päätetään myöhemmin erikseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 12509
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve



§ 166

Oikaisuvaatimus rakennuksen kauppahinnan ja maanvuokran alentamista koskevasta päätöksestä

HEL 2016-008011 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** (jäljempänä hakijat) oikaisuvaatimuksen, joka koskee osoitteessa ***** sijaitsevan kiinteistön ***** kauppahinnan alentamista sekä toissijaisesti maanvuokran alentamista.

Perustelut

Taustaa

Hakijat ostivat avoimen tarjouskilpailun perusteella maanvuokrasopimuksin kaupungilta osoitteessa ***** sijaitsevan, vuonna 1893 valmistuneen kaksikerroksisen lautaverhoillun hirsirakennuksen. Kaupunki oli 25.1.2009 teettänyt rakennuksen kuntokartoituksen, jossa rakennuksen sen hetkinen kunto ja korjaustarpeet tuotiin laajasti esille. Kyseessä oli mittavaa peruskorjausta edellyttävä kohde, joka soveltui toimimaan asuinrakennuksena vasta laajan peruskorjauksen jälkeen. Hakijat tutustuivat ennen kaupantekohetkeä kuntokartoitusraporttiin ja kävivät paikan päällä tutustumassa kohteeseen.

Kauppakirja allekirjoitettiin 26.2.2015, jolloin hakijat saivat kohteen hallintaansa. Reklamaation hakijat tekivät vasta 5.7.2016. Hakijoiden mukaan kaupungin kohteessa tekemät korjaukset ovat olleet hyvän rakennustavan vastaisia ja ristiriidassa suojelukaavan määräysten kanssa.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tontit -yksikön päällikkö päätti 2.11.2017 (209 §) hylätä hakijoiden kauppahinnan alentamista ja toissijaisesti maanvuokran alentamista koskevat vaatimukset.

Reklamaatiossa esitetyt vaatimukset hylättiin, koska hakijat tekivät reklamaation liian myöhään, minkä vuoksi he menettivät oikeutensa vedota virheisiin.

Oikeudellinen arviointi



Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta tontit yksikön päällikön 2.11.2017 (209§) tekemää päätöstä olisi syytä muuttaa.

Hakijat väittävät, että kaupunki myyjänä on toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti antamalla myynnin yhteydessä olennaisesti väärää tietoa. Reklamaation mahdollinen viivästyminen ei siten poista kaupungin vastuuta. Hakijat eivät ole esittäneet näyttöä väitteensä tueksi.

Maakaaren 2 luvun 25 §:n 1 momentin mukaan ostajan tulee tehdä myyjälle virheilmoitus kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Mikäli ostaja ei reklamoi virheestä ajoissa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Maakaaren 25 § 3 momentti sisältää kuitenkin myyjän vastuuta koskevan rajoituksen, jonka mukaan myyjä ei vapaudu vastuusta, jos hän on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Tällaisena menettelynä on pidetty esimerkiksi sitä, että myyjän on sallanut kiinteistössä olevia olennaisia puutteita.

Virheet, joihin hakijat vetoavat, ovat sellaisia, joista myyntiasiakirjoissa on kerrottu tai joista hakijat olisivat voineet normaalitarkastuksessa ilman teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä havaita. Rakennuksesta annettujen tietojen perusteella hakijoilla on ollut erityinen syy huolellisesti tarkastaa kohde. Myyntiesitteessä todetaan rakennuksen olevan erittäin huonossa kunnossa sekä mainitaan, että rakennus vaatii kauttaaltaan saneerausta ja kehoitetaan tulevaa vuokrailaista tutustumaan rakennuksen kuntoon erittäin huolellisesti sekä konsultoimaan ammattilaisia tulevien korjausten kustannuksista.

Koska kaupungin ei ole osoitettu toimineen kiinteistökaupan yhteydessä kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, kohtuullista reklamaatioaikaa on arvioitava maakaaren 2 luvun 25 §:n 1 momentista ilmenevän pääsäännön mukaan.

Maakaaren 25.1 §:n velvoittaa ostajan selvittämään mahdolliset kiinteistön virheet myyjän kannalta kohtuullisessa ajassa ja olemaan muutoinkin aktiivinen ja huolellinen. Muutoin ostajan katsotaan passiivisuuden johdosta hyväksyneen kaupan kohteen sopimuksenmukaiseksi.

Reklamoinnin tavoitteena on, että virhetilanteet selvitetään nopeasti (HE 120/1994 s. 58). Oikeuskäytännössä on korostettu, että reklamaatiovelvollisuuden oikea täyttäminen on tärkeää myyjän oikeussuojan kannalta. Mikäli ostaja ei reklamoi virheestä ajoissa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen.

Reklamaatioajan pituus on kirjoitettu joustavaksi. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu kohtuullisen reklamaatioajan olevan keski-



määrin 3-4- kuukautta. Liian pitkänä reklamaatioaikana on pidetty 8-9-kuukauden jälkeen tehtyä reklamaatiota.

Mikäli kyseessä on vanha kiinteistö tai kohde, jonka myynti- ja markkinoimateriaalista on selvästi käynyt ilmi, että se on tavalla tai toisella huomattavan huonokuntoinen, ei ostajalle ole tarpeen suoda tavanomaista pidempää reklamaatioaikaa. Tällöin voidaan jo yleisen elämäkokemuksen perusteella olettaa ostajan käsittäneen, että kohteessa saattaa olla tavanomaista enemmän vikoja, puutteellisuuksia ja muita virheitä.

Reklamaatioajan katsotaan kiinteistökaupoissa alkavan siitä ajankohdasta, kun omaisuuden hallinta on siirtynyt myyjältä ostajalle. Tästä ajankohdasta alkaen ostajalla on mahdollisuus täysipainoisesti tutustua kiinteistöön ja suorittaa ns. jälkitarkastus.

Kyseisessä tapauksessa hakijoiden reklamaatio on saapunut myyjälle lähes 1,5 vuotta kaupanteon jälkeen.

Hakijat ovat tutustuneet kohteeseen paikan päällä ja saaneet käyttöönsä kohteesta 25.1.2009 laaditun kuntoarvion, jossa rakennusta on luonnehdittu huonossa tai melko huonossa kunnossa olevaksi kohteeksi, jolle on syytä tehdä melko laaja peruskunnostus. Rakennuksen huono kunto ja sen lukuisat ongelmat ovat myös olleet jo paljain silmin nähtävissä ja rakennuksesta annettujen tietojen perusteella ostajalla on ollut erityinen syy tarkastaa kohde huolellisesti. On perusteltua olettaa ostajien tällaisessa tapauksessa ryhtyvän selvittämään mahdollisia yllättäviä ja ennalta-arvaamattomia vikoja ja puutteellisuuksia lähes välittömästi hallinnan luovutuksen jälkeen.

Hakijoilla on ollut riittävä mahdollisuus jälkitarkastuksen suorittamiseen ja kohteen ominaisuuksiin tutustumiseen kesän ja syksyn 2015 aikana. Hakijoiden reklamaation voidaan siten perustellusti katsoa olevan liian myöhään tehty ja hakijoiden menettäneen sen vuoksi oikeutensa vedota mahdollisiin virheisiin.

Maanvuokrasta

Reklamaatiossa on toissijaisena korvauksena esitetty maanvuokran alentamista. Kaupungin näkemyksen mukaan rakennuksen kuntoon liittyvät seikat eivät voi vaikuttaa maanvuokran määrään.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto hinnanalennusta ja määräalan vuokran alentamista koskevaan vaatimukseen. Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuin



ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Mikäli hakija haluaa saada asiasta kaupunkia oikeudellisesti sitovan ratkaisun tulee asia saattaa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Oikaisuvaatimus tehdään 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta.

Hakijat ovat asiassa asianosaisia. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva reklamaation hylkäämistä koskeva päätös on postitettu 3.11.2017. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 23.11.2017. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle. Hakijat ovat oikaisuvaatimuksessaan ilmoittaneet täydentävänsä oikaisuvaatimustaan. Täydennys on saapunut 27.3.2018.



26.03.2019

Asia/12

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 oikaisuvaatimus 23.11.2017
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 26.3.2018
- 3 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 1
- 4 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 2
- 5 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 3
- 6 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 4
- 7 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 5
- 8 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 6
- 9 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 7-8
- 10 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 9
- 11 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 10
- 12 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 11
- 13 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 12
- 14 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 13
- 15 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 14
- 16 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 15
- 17 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 16
- 18 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 17
- 19 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 18
- 20 Viranhaltijan päätös 2.11.2017
- 21 Myyntiesite
- 22 Villa Furunäs kuntoarvioraportti

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Tiedoksi

Rya/Tontit
Kymp/Lakipalvelut



§ 167

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä

HEL 2018-013204 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski teknisen johtajan 21.1.2019 (9§) tekemää päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 21.1.2019 (9§) myöntää ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä julkisivuremontin aiheuttaman asumishaitan ajalta. Vuokrahyvityksen suuruus oli 10 % kuukausivuokrasta ajalta 16.4.-21.11.2018, jolloin huoneisto on ollut huputettuna.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija vaatii hyvityksen määrän nostamista 20 %:iin. Perusteluina hakija esittää muun muassa, ettei hänen hyvitysvaatimuksessaan esittämiä perusteluja ole huomioitu ja että naapurit ovat saaneet suuremman hyvityksen.

Oikeudellinen arviointi

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.



Maksettavan hyvityksen määrä arvioidaan tapauskohtaisesti ja arvioinnissa otetaan huomioon asumisen puutteellisuuden laatu ja laajuus ja sen asumiselle aiheuttama haitta. Hakijan esittämät perustelut ovat olleet päätöksentekijän tiedossa ja ne on huomioitu päätöksenteossa.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lailisuusperusteella. Teknisen johtajan 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.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista.

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.

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Oikaisuvaatimus tehdään 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettuna toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta.

***** on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva hyvitysvaatimuksen hylkäämistä koskeva päätös on lähetetty e-kirjeenä 22.1.2019. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 3.2.2019.



26.03.2019

Asia/13

Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 2 Viranhaltijan päätös 21.1.2019 §9

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Tiedoksi

Kymp/Myyntilaskut



§ 168

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
14.3.–20.3.2019 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 14.3.–20.3.2019 tekemiä päätöksiä.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää, ettei se ota käsiteltäväkseen rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikön 11.3.2019 § 17 tekemää päätöstä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

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, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö maanhankinta

[Päätökset](#)



26.03.2019

Asia/14

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysвуokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Kaupunkimittaushpalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



26.03.2019

Asia/14

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 15.3.2019

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



26.03.2019

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 165 ja 168 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 163 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.



26.03.2019

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

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

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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



26.03.2019

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero (09) 655 783
Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 163 § (Kustannusten osalta:).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.



26.03.2019

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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



26.03.2019

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)



26.03.2019

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 166 ja 167 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä



26.03.2019

- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä



26.03.2019

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



26.03.2019

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jape Lovén

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 01.04.2019.