



16.04.2024

Kokousaika 16.04.2024 15:30 - 19:32

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni

apulaispormestari

läsnä: osa 224 §, 225 - 236 § saapui
klo 16:49

varapuheenjohtaja

Rautava, Risto

Borgarsdottir Sandelin, Silja

Haglund, Mia

Kivekäs, Otso

Kuusela, Sami

Meri, Otto

poissa: 218 §, saapui 15:33

Nevanlinna, Tuomas

Pasanen, Amanda

poissa: 231 § (esteellinen)

Penttinen, Katri

Raatikainen, Mika

Ahsanullah, Tarik

varajäsen

Koljonen, Olli-Pekka

varajäsen

Käyhkö, Oona

varajäsen

läsnä: osa 219 §, 220 - 223 §, osa
224 §, saapui 15:35, poistui 16:48

Muut

Lehmuskoski, Ville

kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Hyvärinen, Silja

hallintojohtaja

Pudas, Kari

tekninen johtaja

poissa: 231 § (esteellinen)

Randell, Mari

asiakkuusjohtaja

Haapanen, Sami

tonttipäällikkö

Luomanen, Jussi

kaupunkitila- ja maisemasuunnitte-
lupäällikkö

Manninen, Rikhard

maankäyttöjohtaja

Piimies, Marja

asemakaavapäällikkö

Putkonen, Reetta

liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

Rajala, Pasi

yleiskaavapäällikkö

Walén, Laura

vs. ympäristöjohtaja

Tähtinen, Kaisu

yksikön päällikkö

Mäntymäki, Heikki

viestintäpäällikkö



16.04.2024

Hirsikko, Marianne	hallintosihteeri
Nöjd, Johanna	hallintosihteeri
Fogelholm, Harry	nuorisoneuvoston edustaja
Salminen, Toni	ICT-tukihenkilö
Ahola, Marko	maisema-arkkitehti
	asiantuntija
	läsnä: 225 §
Ahtiainen, Markus	liikenneinsinööri
	asiantuntija
	läsnä: 223 §
Ailio, Oscar	yksikön päällikkö
	asiantuntija
	läsnä: 226 §
Ettala, Tiia	johtava arkkitehti
	asiantuntija
	läsnä: 221 §
Iivonen, Johanna	tiimipäällikkö
	asiantuntija
	läsnä: 225 §
Jauhiainen, Sanna	arkkitehti
	asiantuntija
	läsnä: 225 §
Kangas, Sofia	maisema-arkkitehti
	asiantuntija
	läsnä: 223 §
Kivisyryjä, Seidi	asuntotuotantopäällikkö
	asiantuntija
	läsnä: 226 §
Leiwo, Paula	arkkitehti
	asiantuntija
	läsnä: 224 §
Linnas, Tuukka	tiimipäällikkö
	asiantuntija
	läsnä: 225 §
Moilanen, Sini	maisema-arkkitehti
	asiantuntija
	läsnä: 221 §
Nissinen, Taneli	johtava liikenneinsinööri
	asiantuntija
	läsnä: 224 §
Pikkarainen, Hanna	yksikön päällikkö
	asiantuntija
	läsnä: 225 §
Rauramo, Tapani	arkkitehti
	asiantuntija



16.04.2024

	Soininvaara, Ilppo	läsnä: 223 § johtava asiantuntija asiantuntija
	Solin, Kaisa	läsnä: 226 § maisema-arkkitehti asiantuntija
	Varkemaa, Antti	läsnä: 224 § yksikön päällikkö asiantuntija läsnä: 221 §
Puheenjohtaja		
	Risto Rautava	varapuheenjohtaja 218 - 224 §
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 225 - 236 §
Esittelijät		
	Risto Rautava	varapuheenjohtaja 218 §
	Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 219 - 236 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Johanna Nöjd	hallintosihteeri 218 - 236 §



16.04.2024

§	Asia	
218	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
219	Asia/2	Ilmoitusasiat
220	Asia/4	Haaganpuronlehto, puistosuunnitelma, Ruskeasuo, Haaga
221	Asia/5	Pihlajiston suunnitteluperiaatteet
222	Asia/6	Konversioperiaatteiden kumoaminen
223	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vartiosaaren tarkistettu osayleiskaavaehdotus (nro 12889)
224	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Alppilan pohjoisosa, Savonkadun ympäristö tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12829) (sisältää liikennesuunnitelman)
225	Asia/3	Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet
226	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma)
227	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Elisa Gebhardin ym. valtuustoaloitteesta lutikoiden ennaltaehkäisyn ja torjunnan strategian valmistelusta Helsinkiin
228	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Katri Penttisen ym. valtuustoaloitteesta koskien täsmennystä hallintosääntöön, kaavoitusperiaatteista päätettävä valtuustossa
229	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Outi Alanko-Kahiluodon ym. valtuustoaloitteesta koskien lauttayhteyden selvittämistä Herttoniemenrannasta keskustaan.
230	Asia/13	Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksestä 25.1.2024 § 9, liikennettä koskevat suunnittelu-, tutkimus- ja asiantuntijapalvelut, puitejärjestely 1.3.2024 - 28.2.2025 (optiot 1v+2v)
231	Asia/14	Vuokraoikeuden osan ostaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (tontti 45137/1, Myllypurontie 22, Myllypuro)
232	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Eveliina Heinäluoman ym. aloitteesta koskien pienteollisuusa-



16.04.2024

		lueiden kartoituksen käynnistämistä
233	Asia/16	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle RKP:n ryhmäaloitteesta koskien pienteollisuusalueiden kartoituksen käynnistämistä
234	Asia/17	Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 20.12.2023 (63 §) myydä rakennus ja määräala Laajasalossa
235	Asia/18	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupa- jaoston 26.10.2023 (§ 157) tekemässä velvoitepäätöksessä määrätystä valvontamaksusta (jatkuvan valvonnan maksu)
236	Asia/19	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 4.4.-10.4.2024 tekemien päätösten seuraaminen



§ 218

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi Tuomas Nevanlinnan ja varatarkastajaksi Olli-Pekka Koljosen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksesta valita varatarkastajaksi Eveliina Heinäluoman sijasta Olli-Pekka Koljosen.

Esittelijä

varapuheenjohtaja
Risto Rautava

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Tuomas Nevanlinnan ja varatarkastajaksi Eveliina Heinäluoman.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.04.2024

Asia/2

§ 219 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 27.3.2024 § 69

Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10673/3 ja 4)

HEL 2023-011740

[Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen \(Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10673/3 ja 4\)](#)

Kvsto 27.3.2024 § 72

Asemakaavan hyväksyminen: Länsisatama, Länsisataman terminaali 1

Länsisatama, satama- ja katualueet, piirustus nro 12752, Länsisataman terminaali 1,

HEL 2019-005767.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12752](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12752](#)

Helsingissä 9.4.2024.

Kvsto 27.3.2024 § 73

Asemakaavan hyväksyminen: Vartiokylä, Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus

Vartiokylä, Myllypuro, korttelit 45161–45163 sekä katu- ja puistoalueet, piirustus nro 12866, Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus.

HEL 2022-000760.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12866](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12866](#)



16.04.2024

Asia/2

Helsingissä 9.4.2024.

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.04.2024

Asia/4

§ 220

Haaganpuronlehto, puistosuunnitelma, Ruskeasuo, Haaga

HEL 2021-014340 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Haaganpuronlehdon puistosuunnitelman sisältäen suunnitelmapiirustuksen nro VIO 6176/1 (liite 2) ja Haaganpuron puistosillan suunnitelman nro VIO 6176/420 (liite 3).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6176/1, nro VIO 6176/420
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6176/1
- 3 Haaganpuronlehdon puistosilta S1 nro VIO 6176/420
- 4 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet



Haaganpuronlehto sijaitsee Ruskeasuon (16.) ja Haagan (29.) kaupunginosissa. Haaganpuronlehto on esitetty piirustuksessa nro VIO 6176/1. Puistosillan suunnitelma on esitetty piirustuksessa nro VIO 6176/420.

Puistosuunnitelma on asemakaavan nro 12591 mukainen, ja suunnittelun lähtökohtana on voimassa oleva asemakaava. Alue osoitetaan kaavassa puistoksi VP-merkinnällä, ja sen pinta-ala on 8 700 m². Puistossa on tilavarauksia maanalaisille johdoille, sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuille käytäville. Pääreitini nimi on Haaganpuronpolku. Puiston poikki kulkee myös Haaganpuron muokattava uoma. Puistoon sijoittuu uuden rakennettavan alueen hulevesien käsittelyyn tarvittava hulevesipainanne. Asemakaava mahdollistaa asuinkortteleista rakennettavat yhteydet puiston kulkureiteille.

Haaganpuronlehdon puistosillan kohdalla suunnitelma ulottuu hiukan kaavan nro 9090 puistoalueelle, joka on asemakaavassa merkitty VP-merkinnällä.

Haaganpuronlehto sijaitsee uuden Huopalahdenportin asuinalueen luoteisreunalla rajautuen idästä uusiin asuinkerrostaloihin ja Kurjenmiekanpuistoon. Pohjoisessa on nykyinen Vihdintie ja länsipuolella ovat Puutarhurinlehto sekä Vihdintien yli johtavan kevyenliikenteensillan penkka. Puiston läpi virtaa Haaganpuro, joka on arvokas taimenpuro. Puistoalue jatkuu etelässä puron vartta seuraillen suunnittelualueen ulkopuolelle.

Haaganpuronlehdon pääasiallisia käyttäjiä ovat alueen asukkaat sekä alueen liiketilojen työntekijät ja asiakkaat. Puistossa on tarkoitettu oleskeluun, ja se toimii jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteytenä sekä pohjois-eteläsuunnassa että itä-länsisuunnassa.

Haaganpuronlehdon rakentaminen tapahtuu osana Huopalahdenportin alueen rakentamista. Puiston purouomaan kohdistuvat työt ajoittuvat alueen rakentamisen alkuvaiheeseen ja viimeistelyt myöhempään vaiheeseen.

Nyt hyväksyttävän Haaganpuronlehdon puistosuunnitelman kanssa samaan aikaan suunniteltiin ja vuorovaikutettiin Perttelinpuiston, Kurjenmiekanpuiston ja Punamäenlehdon puistosuunnitelmat. Perttelinpuiston suunnitelman hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Kahden jälkimmäisen puiston suunnitelmat hyväksyttiin maankäyttöjohtajan päätöksillä. Samaan aluekokonaisuuteen kuuluvat Mannerheimintien, Kaarinankadun, Kytösuontien, Kaarinantorin, Halikonkujan ja Kurjenmiekanpuiston katusuunnitelmat.



Puistosuunnitelma mahdollistaa asemakaavan nro 12591 toteutumisen kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Suunnitelma

Haaganpuron uoma siirretään pois tulevan rakentamisen tieltä. Uoman avoin osuus pitenee ja rummussa kulkeva osuus lyhenee vastaavasti hiukan tämän ratkaisun myötä. Vihdintien alittavan putkisillan (niin kutsuttu Mätäpuron putkisilta) eteläinen osa uusitaan kokonaan. Rakenne jää suurimmaksi osaksi maan alle, ja ainoastaan rakenteen päähän tuleva betoninen sakka-allas jää näkyviin. Puron luiskat verhoillaan eroosionsuojamatolla tulee, jossa kasvaa ruohovartisia kasveja. Puron pohja verhoillaan soralla.

Huopalahdenportin aluetta rakennettaessa ja läpäisemättömien pintojen lisääntyessä alueella muodostuvaa hulevettä ei ohjata suoraan Haaganpuroon, vaan vesi johdetaan puroon Haaganpuronlehdon viivytysaltaan kautta. Allas toteutetaan puron viereen hulevesikosteikkona, jossa viivytetään hulevesiä ja parannetaan puroon johdettavan veden laatua.

Uudet puistoraitit rakennetaan Puutarhurinlehdosta sillan yli itään, Kaarinankadulta Vihdintielle sekä sillan itäpäästä etelään kohti nykyistä, puroa seuraavaa puistoraittia. Puistoon sijoitetaan penkkejä puistoraittien varsille.

Haaganpuron yli rakennetaan uusi kevyen liikenteen silta nimeltään Haaganpuron puistosilta, joka yhdistää Haaganpuronlehdon puistoraitin Puutarhurinlehdon puistoraittiin. Silta rakennetaan teräksisenä ristikkosiltana, jossa on puukansi.

Käytävät ovat pääosin kivituhkapintaisia. Reitti Haaganpuronlehdon puistosillan kautta Kaarinankadulle asfaltoidaan.

Puiston puustosta säilyy ainoastaan muutama nykyinen puu pohjoislaidalla. Muutoin nykyiset puut poistetaan uoman siirrosta ja maanalaisista johdoista johtuen. Haaganpuronlehdon tasaus ei muutu merkittävästi, mutta pieniä muutoksia on koko puiston alueella aivan pohjoisinta laitaa ja läntisintä reunaan lukuun ottamatta. Uusia havu- ja lehtipuita istutetaan runsaasti käytävien ja puron varrelle.

Länsireunan pensasistutus ja nurmialueet säilytetään Haaganpuron länsipuolella. Huleveden viivytyspainanteeseen on suunniteltu kosteikkokasvillisuutta. Puiston pohjoisosa toteutetaan niittynä siten, että raittien reuna-alueita kehystää nurmikko. Puron uuteen uomaan istutetaan kasvillisuutta, ja sinne tuodaan eri kokoista, pyöreämuotoista kiviainesta.



16.04.2024

Puistoraiteille asennetaan puistovalaisimet.

Huopalahdenportin katu- ja puistosuunnitelmissa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämää (940 §, 13.12.2021) taiteen prosenttiperiaattia, jossa taideteoksen kustannus sisältyy katu- ja puistoinvestointeihin. Taideteoksen suunnittelua ei ole vielä aloitettu, eikä teosta siten esitetä puistosuunnitelmissa. Taideteos esitetään rakennussuunnitelmissa ja sille haetaan tarvittavat luvat.

Haaganpuronlehdon suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustason.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksesta nro VIO 6176 (liite 1).

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 12591 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Luonnon monimuotoisuus ja kestävä kehitys

Kiveyksissä hyödynnetään kierrätyskiviä saatavuuden mukaan. Purouomaan asetetaan lehtipuiden runkoja lahoppuiksi ja muodostamaan uomaan suojaisia varjopaikkoja. Nurmikoilla ja niittyalueilla käytetään kierrätyskasvualustaa. Kasvillisuutta suunniteltaessa on huomioitu lajiston monipuolistaminen, pölyttäjät ja linnut. Puiston hulevedet ohjautuvat Haaganpuroon osin pintavaluntana ja osin veden laatua parantavan hulevesipainanteen kautta. Samassa painanteessa käsitellään myös alueen katujen pintavesiä. Puistoon ja sen liittyville alueille istutetaan 42 uutta puuta.

Haaganpuron siirto, vesihuollon muutokset ja pohjanvahvistustoimenpiteet edellyttävät puiston kokonaisvaltaista muokkausta.

Haaganpuronlehto toimii hulevesien hallinta-alueena. Katualueiden hulevedet ohjataan puiston viivytysohjausalueen kautta Haaganpuroon. Tämä tasaa puroon kulkeutuvan veden määrää ja parantaa rakennetulta alueelta puroon ohjautuvan veden laatua.

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

Puistosuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjakeilu Oy, Cinia Cloud Oy.



Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä kaupunkiympäristön Sörnäistenkadun asiakaspalvelupiste Tellingissä ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 20.10. - 2.11.2021. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotettiin alueen talouksiin postitetulla tiedotteella, ja myös Ruskeasuo-Seuraa ja Pikku Huopalahtiseuraa tiedotettiin. Luonnoksen esilläolosta ilmoitettiin Puoli Kaupunkia ja Munkin Seutulohdissa.

Puistosuunnitelmaehdotus oli nähtävillä 19.1. - 1.2.2022. Suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille, haltioille ja muille osallisille ilmoitettiin yleistiedoksiäntona. Lisäksi nähtävillä olosta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla.

Haaganpuronlehto laitettiin uudelleen esille 31.8. - 13.9.2022, koska suunnitelmaan lisättiin yksi puistoraitti ja pyöräilyn pääreitti muutettiin asfalttipintaiseksi.

Palautteen käsittely

Esilläolon aikana saatiin yksi palaute. Saatu palaute koski suunnitelman luettavuutta ja siltaa.

Palautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon. Huopalahdenportin suunnittelukokonaisuuden vuorovaikutusmuistio on liite 4.

Kustannukset ja aikataulu

Haaganpuronlehdon rakentamisen kustannukset ovat noin 4 350 000 euroa, josta puistosillan kustannus on noin 1 000 000 euroa. Kustannukseksi muodostuu noin 500 euroa/m² (alv. 0 %). Taideteoksen kustannus on noin 44 000 euroa.

Haaganpuronlehto kuuluu hoitoluokkiin R4 suoja- ja vaihettumisviheralue sekä A2 käyttöniitty. Kooltaan noin 8 700 m² suuruisen puiston vuositteiset ylläpitokustannukset ovat noin 15 000 euroa eli noin 1,5 euroa/m² (R4) ja 0,2 euroa/m² (A3). Kummassakin neliömetrihinnassa alv. on 0 %.

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



Puiston rakentaminen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 11 kohdan mukaan lautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia. Suunnitelmalla voidaan katsoa olevan erityistä merkitystä ympäristökuvan ja virkistyskäytön kannalta sekä sitä voidaan pitää taloudellisesti merkittävänä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 §, 62 §

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6176/1, nro VIO 6176/420
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 6176/1
- 3 Haaganpuronlehdon puistosilta S1 nro VIO 6176/420
- 4 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Arkisto- ja kirjastopalvelut
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



16.04.2024

Asia/4

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2024 § 195



16.04.2024

Asia/5

§ 221 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet

HEL 2022-010740 T 10 03 06

Hankenumero 5865_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Tiia Ettala, yksikön päällikkö Antti Varkemaa ja maisema-arkkitehti Sini Moilanen. Asian-
tuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le Mika Raatikaisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiia Ettala, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 20511
tiia.ettala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötietokooste 9.4.2024
- 4 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet 9.4.2024
- 5 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet, selostus 9.4.2024
- 6 Vuorovaikutusraportti 9.4.2024 ja asukastilaisuuksien muistiot
- 7 Viikin ja Pihlajiston alueen kaavoituskysely 11.4.2023
- 8 Pihlajistonkallion vähittäiskaupan vaikutukset 19.5.2023
- 9 Pihlajiston pysäköintiselvitys 30.6.2023
- 10 Pukinmäenrannan ja Pihlajiston metsäalueiden monimuotoisuuden
selvitys 2.11.2023
- 11 Pihlajistonkallio, alustava liikennemelutarkastelu 10.11.2023
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- hyväksyä 9.4.2024 päivätyt Pihlajiston suunnitteluperiaatteet (liite nro 4) jatkosuunnittelun pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielihiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-010740>

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Pihlajisto on omaleimainen aluerakentamisen ajan asuinalue Lahdenväylän ja Vantaanjoen välissä. Suunnitteluperiaatteet koskevat Pihlajiston nykyisiä rakennettuja korttelialueita, niihin pohjoisessa ja lännessä liittyviä metsäalueita, Pihlajamäen ja Pihlajiston välisen Pihlajalaakson metsä- ja puistoalueita, sekä Lahdenväylän varren rakentamattomia kortteli- ja viheralueita.

Suunnitteluperiaatteet tulkitsevat ja tarkentavat yleiskaavaa tilanteessa. Ne luovat suuntaviivat alueen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle, ja ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen asemakaavoitusta, liikenne-, katu- ja puistosuunnittelua, sekä muuta alueen kehittämistä. Lisäksi suunnitteluperiaatteet ovat vuorovaikutuksen väline, jonka avulla tehdään näkyväksi ja tuodaan keskusteluun alueen suunnittelukysymyksiä ja muutospotentiaalia jo varhaisessa vaiheessa. Suunnittelutyön ja vuorovaikutuksen keskeinen kysymys on ollut: ”Onko Pihlajisto hyvä nyt? Tarvitseeko sen muuttua? Jos, niin miten?”

Tavoitteena on kehittää Pihlajistoa lapsiperheille sopivana asuinalueena, jossa on sujuva joukkoliikenne ja yhteisöllinen ilmapiiri, ja jossa arjen palvelut ja upea luonto löytyvät jalankulkuetäisyydeltä.

Helsingin yleiskaava 2016 mahdollistaa jo nyt lisä- ja täydennysrakentamisen sallivat asemakaavamuutokset suunnittelualueella. Suunnitteluperiaatteiden keskustavyöhyke- ja asuinkorttelimerkinnöillä määrätään pääasiassa liiketilojen ja palveluiden sijoittumisesta sekä rakentamisen keskimääräisestä korkeudesta. Keskustavyöhykkeet sijoittuvat Pihlajiston nykyisen lähipalvelukeskustan ja pikaraitiotie 15:n pysäkin ympäristöön, sekä Pihlajistontien ja Pihlajamäentien varrelle.

Nykyisessä korttelirakenteessa keskeisin täydennysrakentamispotentiaali sijoittuu nykyisille pysäköintikentille. Toteutuminen riippuu osin taloyhtiöiden päätöksistä ja pysäköintijärjestelyjen kustannuksista. Lahdenväylän varteen on mahdollista tehdä uutta korttelirakennetta, mutta



liikenteen ympäristövaikutukset asettavat reunaehdoja toiminnoille, rakentamisen laajuudelle ja suunnitteluratkaisuille. Eri muuttujista riippuen Pihlajiston alueelle voisi tulla yhteensä noin 1 500 - 3 400 uutta asukasta.

Monipuoliset viheralueet ja vaihtelevat maastonmuodot ovat Pihlajiston keskeinen ominaispiirre ja asumisen vetovoimatekijä. Viheralueet säilyvät pääosin rakentamattomina, mutta Lahdenväylän varrella viheralueiden määrä vähenee. Uusien kortteli- ja viheralueiden rajausta tulee tarkentamaan jatkosuunnittelussa.

Salpausseläntien roolia Pihlajiston keskustana ja pikaraitiotien pysäkkiin liittyvänä urbaanina, bulevardimaisena katuna vahvistetaan. Pihlajiston alueella olisi erityisesti asukasmäärän kasvaessa laskennallista kysyntää päivittäistavarakaupan lisäämiselle. Nykyistä suurempi ruoka-kauppa vaatisi kuitenkin hyvää sijaintia sekä joukkoliikenteen että auto-saavutettavuuden kannalta, mitä on Pihlajistossa vaikea yhdistää. Suunnitteluperiaatteissa ohjataan osoittamaan päivittäistavarakaupan tarjonnan lisääminen ensisijaisesti pikaraitiotiehen liittyvän keskustakselin varrelle.

Uusi rakentaminen ja julkisen ympäristön laadun parantaminen nostavat alueen arvoa. Kaupunki ja taloyhtiöt saavat täydennysrakentamisesta tuloja, toisaalta täydennysrakentamisen vaatima pysäköinnin uudelleenjärjestäminen aiheuttaa kustannuksia. Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia katualueiden, aukoiden ja puistojen rakentamisesta sekä johtosirroista.

Pihlajiston tasapainoisen kehityksen ja alueellisen eriytymisen ehkäisyn kannalta on tärkeää, että myös nykyistä kaupunkiympäristöä uudistetaan. Laadukkaat ja toimivat julkiset kaupunkitilat ja puistot parantavat asukkaiden viihtyvyyttä, yhteisöllisyyttä ja alueen vetovoimaa.

Pihlajiston kehitys tulee tapahtumaan pitkällä aikavälillä ja vaihteittain. Suunnitteluperiaatteiden avulla voidaan varmistaa, että eriaikaisesti toteutuvat palaset sopivat isoon kuvaan ja vievät alueen kehitystä oikeaan suuntaan.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina, jossa asuinalueet eivät eriydy. Suunnitteluperiaatteissa yhteensovitetaan kaupungin kasvun ja alueellisen eriytymisen ehkäisyn vaatima tiivistyminen ja lähiluonnon arvot. Kaupunkirakennetta kehitetään keskeisesti, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä, huomioiden alueen erityispiirteet.



Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 ja KHO:n 8.11.2018 kumoamilta osilta oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukaiset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pihlajistossa kompakti, näkymiltään avara kaupunkirakenne asettuu vaihtelevaan ja jyrkkäpiirteiseen maastoon. Nopean rakentamisen seurauksena alue on ulkoasultaan poikkeuksellisen yhtenäinen, ja aluerakentamiselle ominaista kaksitasoisuutta on toteutettu kokonaisvaltaisesti. Pihlajisto on muuttunut hyvin vähän vuodesta 1975, mutta asukasluku on laskenut 1970-luvun lopusta noin kolmanneksen.

Yleiskaavan tavoitteena on ollut yhdistää Pihlajisto Viikin suuntaan yhtenäisen, kaupunkibulevardin ja hypermarketin ympärille rakentuvan liike- ja palvelukeskustan kautta. Lahdenväylän kaupunkibulevardi kuitenkin kumoutui korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Alueelle valmistellaan osayleiskaavaa, jossa tavoitteena on kehittää Lahdenväylää kaupunkimaisena moottoritienä. Keski-Viikin aluetta kehitetään kaksinapaisena keskustana syksyllä 2023 hyväksytyn kaavarungon pohjalta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1969–2019. 1960-luvun lopussa laadittu, vuonna 1997 päivitetty asemakaava kattaa edelleen pääosan Pihlajistosta. Alueen reunoille on tehty myöhemmin pienempiä asemakaavamuutoksia. Lahdenväylän varrella on voimassa yrityspuiston rakentamisen salliva asemakaava vuodelta 2004.

Suunnittelualue on laajuudeltaan 40 hehtaaria. Pihlajiston rakennettujen korttelialueiden tonteista puolet on yksityisessä omistuksessa ja puolet kaupungin vuokratontteja. Rakentamaton lähipalvelurakennusten tontti on kaupungin omistuksessa. Lahdenväylän varsi on itäisintä tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

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

Vuorovaikutuksen ensimmäisessä vaiheessa viestittiin suunnitteluperiaatetyön käynnistymisestä ja työn lähtökohdista ja tavoitteista, ja kerättiin tietoa karttakyselyn avulla. Toisessa vaiheessa suunnitteluperiaatteiden luonnosaineistoa esiteltiin sekä verkossa että paikan päällä.

Viranomaisyhteistyö



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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin poliisi
- Helsingin taidemuseo HAM
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannantotot kohdistuivat alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, alueen alkuperäisiin asemakaavallisiin suunnitteluperiaatteisiin sekä maisemaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunnitteluperiaatteita ja aineistoa on täydennetty kulttuuriympäristön, asemakaavallisten periaatteiden ja maiseman osalta.

Mielipiteet

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut kirjalliset mielipiteet kohdistuivat Lahdenväylän reunametsiin, rakennetun alueen vihertämiseen, näkymiin, päivittäistavarakaupan sijaintiin, sähköautojen latausasemiin, kaupunginosan kehittämiseen, alueen vahvuuksiin ja brändäämiseen, täydennysrakentamiseen, luontoalueiden säästämiseen, ulkoilumahdollisuuksiin, pikaraitiotien pysäkin ja ostarin ympäristöjen kohentamiseen, rakentamisen korkeuteen, tuuliolosuhteisiin, koirapuistoihin ja koirien huomiointiin kaupunkisuunnittelussa sekä vuorovaikutukseen.

Kirjalliset mielipiteet ja muu luonnosvaiheessa saatu palaute on otettu huomioon siten, että päivittäistavarakaupan sijoitteluun ja keskustakseliin liittyvien merkintöjen selitteitä ja palveluiden yleistä määrääystä on muutettu, turvattomuuden korostumista aineistossa on vähennetty muun muassa poistamalla sana ”turvallisuus” otsikoista, Pihlajistonkalion viheralueen rajausta on tarkennettu, koirapuistoon liittyvä merkintä on poistettu, periaatteisiin on lisätty maininta katetuista ulko-oleskelutiloista ja penkeistä, ja Alkumuna-veistoksen siirtäminen on mahdollistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1.1 § kohdan 1 perusteella yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiia Ettala, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 20511
tiia.ettala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötietokooste 9.4.2024
- 4 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet 9.4.2024
- 5 Pihlajiston suunnitteluperiaatteet, selostus 9.4.2024
- 6 Vuorovaikutusraportti 9.4.2024 ja asukastilaisuuksien muistiot
- 7 Viikin ja Pihlajiston alueen kaavoituskysely 11.4.2023
- 8 Pihlajistonkallion vähittäiskaupan vaikutukset 19.5.2023
- 9 Pihlajiston pysäköintiselvitys 30.6.2023
- 10 Pukinmäenrannan ja Pihlajiston metsäalueiden monimuotoisuuden selvitys 2.11.2023
- 11 Pihlajistonkallio, alustava liikennemelutarkastelu 10.11.2023
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Pukinmäen jokivarsi ja Pihlajiston ranta-alueet, Maisematilallinen analyysi- ja historiaselvitys, 6.7.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2024 § 197



§ 222

Konversioperiaatteiden kumoaminen

HEL 2024-004857 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Otso Kivekkään ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Artturi Björk, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 52250
artturi.bjork(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Selvitys toimitilojen ja asuintilojen vuokrista konversioperiaatteiden päivittämisen pohjaksi
- 2 Kumottavat konversioperiaatteet vuodelta 2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että Helsingin kantakaupungin alueelle 11.4.2017 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät konversioperiaatteet kumotaan.

Konversioihin suhtaudutaan lähtökohtaisesti myönteisesti. Toimintaympäristö ja kaupungin tavoitteet mm. asumisen lisäämiseksi kantakaupungissa ovat muuttuneet. Yhtenäisiä periaatteita ohjaamaan kaavamuutoksia ei ole enää tarkoituksenmukaista määrittää. Poikkeamis- ja kaavamuutoshakemuksiin otetaan kantaa tapauskohtaisesti arvioimalla, miten paikka soveltuu eri käyttötarkoituksiin, huomioiden yleiskaavan asettamat reunaehdot. Konversioiden edistämisen tavoite huo-



mioidaan myös seuraavassa yleiskaavan toteuttamishjelman päivityksen valmistelussa.

Liikekeskustan (Yleiskaavan 2016 ydinkeskustan C1-alue) alueella painotetaan yritystoiminnan ja keskustalle ominaisten toimintojen, erityisesti tapahtumallisuuden ja yöelämän toimintaedellytyksiä. Liikekeskustan alueella sallitaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ainoastaan, jos uusi asuminen sijoittuu niin, että muiden toimintojen aiheuttamat ympäristöhäiriöt eivät vaikuta asuttavuuteen tai kyseessä ei ole alue, jossa nähdään välttämättömäksi toimistotilan säilyminen.

Kadunvarsiliiketilojen muutoksia asumiseen ei lähtökohtaisesti sallita yleiskaavan keskustatoimintojen alueilla.

Esittelijän perustelut

Konversioperiaatteet 2017 valmisteltiin tilanteeseen, jossa aivan keskeisillä liikepaikoilla oleville kiinteistöille, sekä kivijalassa oleville liikehuoneistoille haettiin poikkeamispäätöksiä tai kaavamuutoksia asumiseen. Periaatteilla haluttiin muun muassa ehkäistä tilanteita, joissa esimerkiksi vuokralaisena olevia yrityksiä joutui lähtemään konversioiden vuoksi tiloista pois. Asumisesta maksettiin aivan keskeisilläkin paikoilla parempaa hintaa kuin toimitilasta.

Konversioperiaatteiden kumoaminen ja lähtökohtaisesti myönteinen suhtautuminen konversioihin parantaa edellytyksiä siihen, että eri käyttötarkoitukseen soveltuvien tilojen tarjonta pystyy mukautumaan tilojen kysynnässä tapahtuviin muutoksiin. Toimistojen vajaakäyttöasteet ovat nousseet ja ovat tällä hetkellä koko Helsingin alueella keskimäärin 16 % ja 24 % välillä riippuen tarkastelumenetelmästä (ydinkeskustassa 12 tai 13 %). Eri käytöissä olevien tilojen vuokratasojen tarkastelussa havaittiin, että toimistojen vuokrahinnat ovat laskeneet huomattavasti verrattuna asuintilojen vuokrahintoihin vuodesta 1994 vuoteen 2023. Toimistojen suhteellinen hinta verrattuna asumiseen on laskenut kaikilla alueilla, mutta korkean lähtötason takia keskustassa ja Ruoholahdessa toimitiloiden keskivuokra ylittää edelleen asuintilan keskivuokran.

Tällä hetkellä merkittävä osa Helsingin toimistoista sijaitsee alueilla missä toimistojen keskimääräiset vuokrahinnat alittavat saman alueen asuntojen vuokrahinnat. Toimistotilojen suhteellisten vuokrien lasku verrattuna asumisen vuokrien kehitykseen kertoo siitä, että toimitilaa on ollut tarjolla enemmän kuin niille on ollut kysyntää verrattuna asuntoihin. Yksittäisillä käyttötarkoituksen muutoksilla keskustassa on kuitenkin pienempi kokonaisvaikutus verrattuna uudisrakentamiseen tai kokonaisten alueiden uudelleen kaavoitukseen.



Samankin alueen sisällä voi olla hyvin erilaisia paikkoja tai tilanteita, joita yleistason periaatteissa ei välttämättä voi ottaa huomioon. Tämän takia yksittäisiä kohteita ei voi ratkaista laajempaa aluekokonaisuutta koskevilla yleisperiaatteilla. Laajat yhtenäiset periaatteet vaikeuttavat kaupungin tavoitetta lisätä asumista kantakaupungin alueilla. Konversioperiaatteista luopumisen jälkeenkin voimassa oleva yleiskaava ohjaa edelleen asemakaavojen muutoksia. Yleiskaavamääräysten tulkinnaassa huomioidaan muuttunut toimintaympäristö ja mm. tilatehokkuuden voimakas muutos.

Konversiot tukevat kiertotalouden edistämistä ja rakennetun ympäristön kestäväää käyttöä. Konversioiden edellytykset on syytä arvioida tapauskohtaisesti. Tapauskohtaisen arvioinnin lähtökohtana on myönteinen suhtautuminen käyttötarkoitusten muutoksiin, ellei epäämiseen ole erityisiä syitä. Kielteiset konversiopäätökset perustuvat aina siihen, että paikka ei eri syistä sovellu haluttuun käyttötarkoitukseen. Tällaisia asumiselle soveltumattomia paikkoja ovat perinteinen liikekeskusta (jolla tässä tarkoitetaan Yleiskaavan 2016 määrittämää ydinkeskustan C1-alueita), missä toivotaan tilaa yöelämälle ja tapahtumille, keskusta-alueiden kadunvarsiliiketilat ja muut ympäristöhaittoja aiheuttaville toimintoille varatut alueet, joilla asuminen voisi aiheuttaa toiminnan kannalta kohtuuttomia rajoitteita.

Keskustassa ja kantakaupunkimaisen rakenteen alueella tärkeää on toimintojen urbaani sekoittuminen. Käveltävä ja viihtyisä kaupunki edellyttää eri toimintojen sekoittumista. Ravintola-, kahvila- ja muut vastaavat palvelut menestyvät, kun asiakkaita löytyy sekä keskustassa kävijöistä, työntekijöistä että asukkaista. Ohjausta tarvitaan silloin, jos jokin alue on yksipuolistumassa liikaa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1.1 § kohdan 1 perusteella yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Artturi Björk, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 52250
artturi.bjork(a)hel.fi

Liitteet



16.04.2024

Asia/6

-
- 1 Selvitys toimitilojen ja asuintilojen vuokrista konversioperiaatteiden päivittämisen pohjaksi
 - 2 Kumottavat konversioperiaatteet vuodelta 2017

Oheismateriaali

- 1 Toteutetut ja asemakaavalla mahdollistetut konversiot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 223

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vartiosaaren tarkistettu osayleiskaavaehdotus (nro 12889)

HEL 2021-012184 T 10 03 02 00

Hankenumero 6684_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tapani Rauramo, maisema-arkkitehti Sofia Kangas ja liikenneinsinööri Markus Ahtiainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Katri Penttisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Raisa Kiljunen-Siirola, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Tapani Rauramo, arkkitehti, puhelin: 09 310 37071
tapani.rauramo(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaava nro 12889 kartta, päivätty 21.11.2023, muutettu 16.4.2024
- 4 Osayleiskaava nro 12889 selostus päivätty 21.11.2023, muutettu 16.4.2024
- 5 Havainnekuva, 16.4.2024
- 6 Vartiosaaren silta, esiselvitys
- 7 Vartiosaaren saavutettavuustarkastelu



8	Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus. Skenaarioiden vaikutusarviointi ja selvitys saaren yhteysvaihtoehdoista
9	Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
10	Vartiosaaren osayleiskaavan virkistyskäytön skenaarioiden vaikutukset linnustoon
11	Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys
12	Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys – Inventointikortisto
13	Vartiosaaren maisemaselvitys
14	Vuorovaikutusraportti 3, 16.4.2024
15	Tehdyt muutokset
16	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn ja 16.4.2024 muutetun osayleiskaavaehdotuksen nro 12889 (liite nro 3) hyväksymistä. Osayleiskaava koskee 48. kaupunginosaa (Vartiosaari) ja 49. kaupunginosan (Laajasalo) vesi- ja venesatama-aluetta Reposalmessa.

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-012184>

- 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

Osayleiskaava koskee Vartiosaarta sekä Laajasalon ja Vartiosaaren välistä venesatama- ja vesialuetta Reposalmessa. Alue sijaitsee itäisessä Helsingissä, Laajasalon ja Vuosaaren välissä, noin 7 km linnuntietä Helsingin keskustasta.



Vartiosaari on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa strategiakirjauksen mukaisesti virkistyskäyttöön. Osayleiskaavaehdotuksessa mahdollistetaan Vartiosaaren virkistyskäytön lisääntyminen ja saaren saavutettavuuden parantaminen kestäväällä tavalla. Kaavassa sovitetaan yhteen virkistyskäyttö saaren hyvin säilyneen luonnonympäristön ja arvokkaan kulttuuriympäristön suojelutarpeisiin.

Vartiosaaren virkistyskäytön kannalta keskeiset osat on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi ja siihen kiinteästi liittyviksi luonnonsuojelualueiksi. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat huvilat pihapiireineen on osoitettu loma-asuntoalueiksi, yhteisöllisen toiminnan, kulttuurin ja kaupungin palvelutoiminnan alueiksi tai matkailu- ja virkistyspalveluiden alueiksi. Kaavassa huvilat esitetään muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta pihapiireineen suojeltaviksi.

Koko saari on rannoilla sijaitsevia loma- ja matkailualueiksi osoitettuja alueita lukuun ottamatta yhtä yhtenäistä virkistykseen soveltuvaa aluetta, jonne on osoitettu ohjeelliset ulkoilu- ja huoltoreitit. Saaren topografian ja luontoarvojen säilyttämisen takia virkistystoiminnot keskittyvät Reposalmen rannan tuntumaan Sunnanvikiin, keskeiselle peltoalueelle saaren keskiosassa, saaren luoteisrannalle Kalliorantaan sekä pohjoisessa Kaislikon huvilan alueelle. Näillä alueilla myös rakennettu ympäristö ja suojeltavat huvilat tukevat virkistyskäytön kehittämistä.

Päyhteys saareen on Laajasalon suunnasta Reposalmeen osoitettu silta, joka on tarkoitettu ensisijaisesti jalankulkuun ja toissijaisesti saaren pääkäyttötarkoitusta, yleistä virkistystä, palvelemaan välttämättömään huoltoajoon. Sillan käyttöä rajoitetaan edellä mainitulla tavalla, jotta saaren arvot voidaan turvata. Venesatama-alueiden yhteyslaiturit mahdollistavat saaren perinteisen vesiliikenteen ja huollon.

Rannoille on osoitettu neljä venesatama-aluetta, jotka on tarkoitettu pääasiassa tilapäiseen rantautumiseen ja saaren kiinteistöjen käyttöön. Kulku huviloille tapahtuu pääosin vesiteitse, koska saaren topografia, saaren arvot ja suunniteltu virkistyskäyttö rajoittavat kulkuyhteyksien rakentamista saaren läpi huviloille. Luonnonsuojelualueiden kulunohjaus ja tarvittavat rakenteet tehdään etupainotteisesti ennen kuin mahdollinen silta avataan. Alueella tarvitaan myös luonnonarvojen seuranta mm. linnuston osalta.

Kaavalla mahdollistetaan Vartiosaaren kestävä virkistyskäyttö, ympäri-
vuotinen saavutettavuus, luonnonsuojelu, huviloiden ja huvilaympäristöjen suojelu, loma-asuminen, yhteisölliset toiminnot, virkistyspalvelut ja matkailukäyttö sekä venereitit.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaupunkistrategiassa 2021–2025 ”Kasvun paikka” on päätetty, että Vartiosaari osoitetaan virkistyskäyttöön. Helsingin yleiskaava 2016 on kumottu Vartiosaaren osalta. Myös Vartiosaaren rakentamista koskeva osayleiskaava on kumottu vuonna 2018 (KHO:n päätökset 8.11.2018). Alueella on voimassa Yleiskaava 2002 merkintöineen ja määräyksi-
neen. Yleiskaavassa 2002 Vartiosaari on osoitettu selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla. Se on myös osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maise-
makulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten että alueen ominaisuudet ja arvot säilyvät. Alue on osa valtakunnalli-
sesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Helsingin höyrylaiva-aikakauden huvilakulttuuri).

Osayleiskaavaa ohjaa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Osayleiskaava on maakuntakaavan mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 13.12.2022 hyväksyä 29.11.2022 päivätyn osayleiskaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston jatko-suunnittelun pohjaksi. Lautakunta kehotti selvittämään Reposalmen sillan mahdollisimman nopeaa toteutusta, jotta Vartiosaaren virkistyskäyttö olisi mahdollista ympäri vuoden. Lautakunta piti tärkeänä saaren ympäristöarvojen huomioimista sekä pyysi etsimään vaihtoehtoja ympäristön mahdollisen kulumisen haittojen ehkäisyyn, esimerkiksi maastopyöräilyä rajoittamalla. Lautakunta pyysi erityisesti etsimään keinoja linnuston turvaamiselle myös niissä olosuhteissa, joissa saaren kävijämäärä kasvaa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 28.11.2023 esittää kaupunginhallitukselle osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä. Lautakunta edellytti kokonaisvaltaista suunnittelua ja toteutusta saarella pesivän linnuston suojaamiseksi alueen suunnittelun eri vaiheissa.

Lautakunta edellytti, että jatkosuunnittelussa selvitetään vielä yhtenä vaihtoehtona mahdollisuutta rakentaa Reposalmeen avattava silta. Muunlaiseen siltaratkaisuun päädyttäessä Jatasalmessa veneväylä tulee olla muutettu sellaiseksi, että veneily on mahdollista kaikille Laajasalon ja Tammisaaren laitureissa nykyisin oleville veneille viimeistään siinä vaiheessa, kun silta Reposalmeen valmistuu.

Lisäksi lautakunta kannusti selvittämään sillan toteutusvaihtoehtona ensisijaisesti puurakenteista siltaa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueeseen kuuluvat Vartiosaari ja sen välittömässä läheisyydessä olevat Poikasaari, Kiekko, Ramsinkivi ja Kanasaari, ympäröi-



vät merialueet sekä tarvittavat liittymisalueet mantereeseen Laajasalossa Reposalmentien päässä.

Suunnittelualueesta maapinta-alaa on noin 82 ha ja merialuetta noin 60 ha. Helsingin kaupunki omistaa noin 90 prosenttia saaren maa-alueesta ja noin puolet sen rakennuskannasta. Saarella on 50 pääosin kesäkäytössä olevaa huvilaa, joista 25 on yksityisiä. Saarella on alle 10 vakituista asukasta. Osa kaupungin omistamista huviloista on vuokrattu ja kaksi kiinteistöä on kaupungin nuorisopalveluiden käytössä. Osa kaupungin omistamista huviloista on huonossa kunnossa ja niiden korjaamisella on kiire.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ja kustannukset

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on selvitetty investointikustannukset, jotka liittyvät mahdolliseen siltaan. Kunnallistekniikan järjestäminen on tarkoituksen mukaista ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä, kun alueen tarkemmat käyttötarkoitukset ja niiden toteutuminen selviävät. Päätökset hankkeiden toteuttamisesta ja rakentamisesta tehdään tarpeen mukaan yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun jälkeen hankkeittain.

Tämä kaava mahdollistaa sillan toteuttamisen, ja kaavassa on osoitettu sillan paikka ja annettu sitä koskevat määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslain ja vesilain mukaisesti kaavalla osoitetaan paikka sillalle, mutta silta-asia ratkaistaan lopullisesti vesilain mukaisessa vesilupaprosessissa.

Vartiosaaren ympärivuotista yleistä virkistyskäyttöä palvelevan sillan tarkempaa sijaintia ja toteuttamista Reposalmeen, tähän liittyviä vaihtoehtoja, sillan toteuttamisen kiirehtimistä ja sillan vaikutuksia on tutkittu erillisessä siltaselvityksessä. Samalla on selvitetty korvaavaa vesiliikenneyhteyttä Vartiosaaren pohjoispuolelle. Korvaavan vesiliikenneyhteyden kunnostaminen Jatasalmeen on välttämätöntä Reposalmen takana olevien purjevenesatamien käytön turvaamiseksi, jos päätetään rakentaa kiinteä silta Reposalmeen. Siltaselvityksen mukaan jalankulkusillan, Jatasalmen kunnostuksen ja laiturirakenteiden rakennuskustannukset olisivat alustavasti siltaratkaisusta riippuen 2,5–6,4 milj. euroa. Kustannukset tarkentuvat liittyvien hankeosien, kuten pysäköinnin rakentamisen ja kulkuyhteyksien parantamisen osalta, kun mahdollisen siltahankkeen suunnitelmat etenevät.

Kaava mahdollistaa saaren ympärivuotisen virkistyskäytön ja kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajanpalveluiden toimialan nuorisopalveluiden toiminnan saarella. Kaava mahdollistaa asemakaavoituksen jälkeen kaupungin kiinteistöjen myynnin tai vuokraamisen ja matkailukäyttöä tukevan lisärakentamisen sille osoitetuille keskeisille alueille. Tavoit-



teena on säilyttää arvokkaat huvilat ja löytää suojeltaville rakennuksille niiden säilymistä tukeva käyttö.

Saaren linnuston turvaamisen toteuttamisen keinoja ovat luonnonsuojelualueiden perustaminen, luonnonsuojelualueiden hoito- ja käyttösuunnitelmat, pyöräilyn ja muun ajoneuvoliikenteen rajoittaminen saarella, kulunohjaaminen, aitaaminen, puomit, toimintojen viisas sijoittaminen, opastus, reittien materiaalit, reittihierarkia, maastopyöräilyn rajoittaminen ja tapahtumien järjestäminen lintujen pesintäajan ulkopuolella.

Siltavaihtoehtoja, saaren vesiliikenneyhteyksiä, vesiliikenteen sujumista, saaren lisääntyvään käyttöön liittyvän kulutuspaineen ohjaamista ja linnustoon kohdistuvien vaikutusten kokonaisvaltaista suunnittelua on mahdollista selvittää sillan hankesuunnitteluvaiheessa. Hankesuunnitteluvaiheessa on ajoitettava myös kulkureittien rakentaminen ja opastus sekä linnuston suojelutoimet. Vartiosaaren luonnonsuojeluun tarkoitettut alueet ovat mukana valmisteilla olevassa luonnonsuojeluohjelmassa. Sillan hankesuunnittelussa tulee ottaa huomioon myös vaikutukset lähialueen merialueeseen ja sillan rakentamisaikaisten haittojen ehkäisy sillan päissä oleville kiinteistöille. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota myös saaren vesi- ja jätevesi- ja jätehuollon asianmukaiseen järjestämiseen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRA 19 §) 2.1.–31.1.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 21.11.2023 ja lautakunta päätti 28.11.2024 asettaa osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä.

Yksityisten henkilöiden muistutuksia tuli 26 kappaletta ja yhdistysten muistutuksia 8 kappaletta. Yhdistysten ja yksityisten muistutuksissa osayleiskaavaehdotusta pidettiin pääpiirteissään hyvänä. Yhdistysten muistutuksissa esitettiin luonnonsuojelualueiden laajentamista, korostettiin virkistyskäytön ja kulunohjaamisen tärkeyttä ja kannatettiin saaren yhteydeksi vesiliikennevaihtoehtoa. Useimmissa yhdistysten ja yksityisten muistutuksissa vastustettiin siltaa ja edellytettiin, että vesiliikenne ja purjehtiminen Reposalmessa on mahdollista ja vaadittiin myös lauttavaihtoehdon tutkimista. Sillan veneilylle aiheutuva haitta on myös ratkaistava. Muistutuksissa esitettiin myös yksityisiä kiinteistöjä koskevia kaavamerkintöjen tarkennustarpeita, sillan rakentamisaikaisten haittojen korvaamista kiinteistölle sekä kaupungin vuokraamien huviloiden säilymisen turvaamista.

Viranomaiset pitivät kaava-aineistoa hyvänä ja esittivät pieniä tarkennuksia kaava-aineistoon. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdis-



tuivat lepakoiden huomioon ottamiseen, vesialueeseen kohdistuvien vaikutusten arviointiin, jätevesi- ja vesihuoltoon sekä jätetuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan liitto, Museovirasto, kaupunginmuseo ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, Pelastuslaitos ja Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon tarkoituksenmukaisilta osin kaavan tavoitteet huomioon ottaen.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta osayleiskaavan selostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Raisa Kiljunen-Siirola, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37209

raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi

Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417

pasi.rajala(a)hel.fi

Tapani Rauramo, arkkitehti, puhelin: 09 310 37071

tapani.rauramo(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42159

sofia.kangas(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 31534



16.04.2024

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaava nro 12889 kartta, päivätty 21.11.2023, muutettu 16.4.2024
- 4 Osayleiskaava nro 12889 selostus päivätty 21.11.2023, muutettu 16.4.2024
- 5 Havainnekuva, 16.4.2024
- 6 Vartiosaaren silta, esiselvitys
- 7 Vartiosaaren saavutettavuustarkastelu
- 8 Vartiosaaren virkistyskäytön laajuus. Skenaarioiden vaikutusarviointi ja selvitys saaren yhteysvaihtoehdoista
- 9 Vartiosaaren lepakkoselvitys 2022
- 10 Vartiosaaren osayleiskaavan virkistyskäytön skenaarioiden vaikutukset linnustoon
- 11 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys
- 12 Vartiosaaren kulttuuriympäristöselvitys – Inventointikortisto
- 13 Vartiosaaren maisemaselvitys
- 14 Vuorovaikutusraportti 3, 16.4.2024
- 15 Tehdyt muutokset
- 16 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 14

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi
Valmistelija

Päätöshistoria



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.1.2024

Kaupunkiympäristölautakunta 28.11.2023 § 624

Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 § 691

Nimistötoimikunta 10.05.2023 § 52



§ 224

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Alppilan pohjoisosa, Savonkadun ympäristö tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12829) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-008027 T 10 03 03

Hankenumbero 1661_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.9.2023 päivätyn ja 16.4.2024 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju, Alppila) osaa korttelia 12576 sekä katualueita, 17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila, Keski-Pasila) osaa korttelia 12576 sekä katualueita ja asemakaavan muutos koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju, Alppila) kortteleita 12369 ja 12392 sekä puisto-, rautatie- ja katualueita, 22. kaupunginosan (Vallila) katualueita, kaupunginosan rajaa, (muodostuvat uudet korttelit 12576–12580).

Lisäksi lautakunta päätti

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2017-008027>

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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Paula Leiwo, maisema-arkkitehti Kaisa Solin ja johtava liikenneinsinööri Taneli Nissinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

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

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

taneli.nissinen(a)hel.fi

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

kaisa.solin(a)hel.fi

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

sakari.mentu(a)hel.fi

Valtteri Lankiniemi, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

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

heikki.salmikivi(a)hel.fi

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

ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 kartta, päivätty 19.9.2023, muutettu 16.4.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 selostus, päivätty 19.9.2023, muutettu 16.4.2024, päivitetty Kylk:n 16.4.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 16.4.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7485 / 16.4.2024)
- 7 Tilastotiedot (korjattu Kylk:n 16.4.2024 päätöksen mukaiseksi)
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 19.9.2023, täydennetty 16.4.2024, liitteineen
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat/hakijan edustaja

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

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

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

Uutta kerrosalaa asuinkortteleissa on 30 700 k-m², josta liiketilaksi tulee varata vähintään 1 300 k-m². Uutta kerrosalaa toimitilakortteleissa on 61 950 k-m², josta liiketilaksi tulee varata vähintään 2 800 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on $e = 1,38$. Asuinkerrostalojen korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 2,95$. Asukasmäärän lisäys on noin 750 asukasta.

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

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



Alppitalon tontille suunniteltu asuinrakentaminen kytkeytyy puolestaan osaksi Alppilan vanhaa rakennuskantaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

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

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



eelta on varauksensaajalle osoitettu alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 45 000 k-m² osuus alueen toimitilarakentamisen kokonaisrakennusoikeudesta (61 950 k-m²). Kaupungin tavoitteena on suunnitella aluetta kokonaisuutena, jonka vuoksi kehittämisvarauksen alainen alue ja Alppitalon tontti on sisällytetty samaan asemakaavan muutokseen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (kustannukset esitettynä kustannustasossa 10/2022, joka vastaa Makuindeksin pistelukua 128,4 (2015=100)) seuraavasti, alv. 0 %:

Kadut, aukiot ja kevyen liikenteen väylät	8 871 000 €
Sillat ja muut taitorakenteet	1 855 000 €
Puistot	501 000 €
Purkutyöt (Stadin ammattiopisto)	1 000 000 €
Hulevesiverkoston viivytyrakenteet	100 000 €
Sähkö- ja tietoliikenneverkkojen johtosiirrot	820 000 €
YHTEENSÄ 13,1 M€	

Lisäksi muille toimijoille aiheutuu kustannuksia seuraavasti:

Järjestelmät:

Kaukolämpö -ja jäähdytys	490 000 €
Vesihuolto	2 634 000 €
Sähköverkot - ja tietoliikenneverkot	680 000 €
YHTEENSÄ 3,8 M€	

KAIKKI YHTEENSÄ 16 951 000 €

Lisäksi kaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistöllä 91-12-392-22 sijaitsevan Stadin ammattiopiston rakennuksen lunastamista. Lunastuksen kustannus kaupungille on alustavasti arvioituna 3,5 milj. euroa.

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

Kunnallistekniikan kustannusten jakautuminen kaupungin ja operaattorien välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa.



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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.10. - 3.11.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 19.9.2023 ja lautakunta päätti 26.9.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Päätöksessään lautakunta pyytää loppuvaiheen suunnittelussa kaventamaan Savonkatua edelleen ja siirtämään rakennuksia Savonkadun varressa länteen, joka mahdollistaa Savonpuiston säilymisen esitettyä hieman laajempaan. Lisäksi lautakunta pyytää tarkastelemaan Aleksis Kiven kadun katualueen ja puiston rajaa ja etsimään maiseman, virkistykseen ja hulevesien käsittelyn kannalta optimaalista ratkaisua. Lautakunta pyytää myös tutkimaan mahdollisuutta toteuttaa Saimaanpuistikon ja Savonpuiston alueelle lasten lähileikkipaikka tai muulla tavoin tukea lasten oleskelua Saimaanpuistikon ja Savonpuiston alueella.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 13 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 2 kirjettä.

Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt mielipiteet kohdistuivat erityisesti Savonkadun varren rakentamiseen, Alppitalon tontille suunniteltuun asuinkortteliin, puistoihin, kallioihin ja alueen läpi kulkevaan viheryhteyteen sekä Savonkadun kaistojen vähentämiseen ja yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön, ilmastovaikutuksiin, meluntorjuntaan, kunnallistekniikkaan ja pelastusturvallisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antaa kaupunginmuseo ja Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, että



ulkoilun lisäalueeksi tarvitaan jatkossa käyttöoikeussopimus Savonpuiston alueelle.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

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

taneli.nissinen(a)hel.fi

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

kaisa.solin(a)hel.fi

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

Valtteri Lankiniemi, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, yleiskaavoitus, puhelin: 09 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

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

ilkka.aaltonen(a)hel.fi



Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 kartta, päivätty 19.9.2023, muutettu 16.4.2024
4	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12829 selostus, päivätty 19.9.2023, muutettu 16.4.2024
5	Havainnekuva, 16.4.2024
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7485 / 16.4.2024)
7	Tilastotiedot, 16.4.2024
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 19.9.2023, täydennetty 16.4.2024, liitteineen
10	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset ja kirjeet
---	-------------------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat/hakijan edustaja	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.10.2023

Kaupunkiympäristölautakunta 26.09.2023 § 490

Nimistötoimikunta 18.01.2023 § 5



§ 225

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet

HEL 2022-004834 T 10 03 06

Hankenumero 6444_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.3.2024 päivätyt Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielpiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-004834>

Kaupunkiympäristölautakunta korosti suunnitteluperiaatteiden kohdassa kymmenen linjattuja luonnon monimuotoisuuden turvaamisen keinoja ja sitä, että luontotietojärjestelmää tarvittaessa täydennetään suunnittelualueella ja huomioidaan tavoitteellisesti luontoarvot ja verkostot. Suunnittelualueen arvokkaimmat metsät säilytetään ehjinä.

Lautakunta kehotti selvittämään keinoja, joilla myös vuokratonteilla toimiville yrityksille voitaisiin luoda kannusteet edistää tonttien täydennysrakentamista suunnitteluperiaatteiden linjaamalla tavalla.

Kaupunkiympäristölautakunta painotti, että alueen jatkosuunnittelussa on huomioitava Smedbackan palstaviljelyalueen säilyttäminen. Mikäli se ei olisi mahdollista, suunnitellaan korvaava, saman suuruinen viljelyalue sopivalle paikalle nykyisen alueen läheisyyteen.

Kaupunkiympäristölautakunta korosti, että mahdollisissa asemakaavamuutoksissa vaihettumisalueen 5-kerroksinen rakentaminen voidaan mahdollistaa vain Itäväylän varren tiiveimmän rakentamisen viereen.

Itäväylän tiiviin rakenteen sisällä haetaan myös vaihtelua, joka mahdollistaa myös matalamman rakentamisen niissä kohdissa, joissa se on kaupunkirakenteen ja -kuvan kannalta soveltuvinta.

Vaiheittumisalueen kaavamuutoksissa lähtökohtana on 2-4-kerroksinen rakentaminen niin, että aivan pientalojen viereen voidaan rakentaa korkeintaan matalampia townhouse-tyylisiä rakennuksia.



Kaupunkiympäristölautakunta korosti, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen päiväkotij- ja koulupaikkojen riittävyteen sekä leikkipuistojen saavutettavuuteen.

Lautakunta näki, että suunnittelualueen ja Östersundomiin ulottuvan alueen tulevan kehityksen kannalta on olennaista raideliikenteen toteutuminen alueella. Raideliikenne mahdollistaa vähähiiliseen joukkoliikenneratkeisuuteen tukeutuvan kaupunkirakenteen, joka on olennainen osa Östersundomin kestävä kehityksen toteutumisessa.

Kaupunkiympäristölautakunta piti tärkeänä, että vuokratontin tulee olla turvallinen tuote kaupunkilaisille ja ettei asumisen jatkuvuutta vaaranneta ilman erityisen painavaa syytä ja poikkeustapauksissa. Tonttien vuokrasopimusten umpeutuessa tontin nykyisellä vuokraajalla on halutessaan mahdollisuus saada vuokrasopimukselle jatkoa kaupungin sisäisten periaatteiden mukaisesti.

Alueella on tällä hetkellä kaupungin kannalta vajaalla tai heikolla käytöllä olevia yritystontteja pienteollisuus tai muulla käytöllä (esim. matkailuautojen säilytystä varten). Näiden tonttien soveltumista asuntorakentamiseen selvitetään aktiivisesti vuokralaisten kanssa. Alueelta siirtyville yrityksille etsitään vaihtoehtoisia tiloja suunnitteluperiaatteiden alueelta ja sen ulkopuolelta, jotta työpaikkojen kokonaismäärä ei laske.

Liitteenä 3 oleva Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet tullaan päivittämään päätöksen mukaisiksi.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan kolmannen esityksen kokouksen kahdeksantena asiana.

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sanna Jauhiainen, tiimipäällikkö Johanna Iivonen, maisema-arkkitehti Marko Ahola, yksikön päällikkö Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntijat poistuvat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Otto Meri: Lautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että Kukkaniityntien ja Varjakantaipaleen väliselle ydinalueella (A) kerrosluku on enintään VI kerrosta siten, että rakennusten korkeus pienee lähemmäs vaiheittumisaluetta siirryttäessä. Vaiheittumisalueella (B) kerrosluku on enintään IV kerrosta siten, että lähimpänä pientaloaluetta (C) kerrosluku on enintään II kerrosta.

Kannattaja: Risto Rautava



Vastaehdotus 1:

Otso Kivekäs: Lisätään liitteeseen 3: "Suunnitteluperiaatteiden kohtaan 6, kaupunkikuva. Lisätään linjaus siitä, että alueen kaavoissa arkkitehtuurilta edellytetään sopeutumista pientalovaltaisen alueen olemukseen esimerkiksi vaihtelevien kattomuotojen ja muiden sellaisten piirteiden avulla, jotka sovittavat uutta rakentamista vanhaan."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa suunnitteluperiaatteiden kohdassa kymmenen linjattuja luonnon monimuotoisuuden turvaamisen keinoja ja sitä, että luontotietojärjestelmää tarvittaessa täydennetään suunnittelualueella ja huomioidaan tavoitteellisesti luontoarvot ja verkostot. Suunnittelualueen arvokkaimmat metsät säilytetään ehjinä."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen: "Lautakunta kehottaa selvittämään keinoja, joilla myös vuokratonteilla toimiville yrityksille voitaisiin luoda kannusteet edistää tonttien täydennysrakentamista suunnitteluperiaatteiden linjaamalla tavalla."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Otto Meri: Lisätään liitteeseen 3 sivulle 7 kohdan 1. Bulevardikaupunki loppuun viimeiseksi virkkeeksi: "Bulevardikaupungin rakentamisen yhteydessä turvataan riittävät julkiset palvelut alueella."

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otto Meren vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Otto Meri: Lisätään liitteeseen 3 sivulle 7 kohdan 3. Asuntovaltaiset



alueet nykyisen viimeisen virkkeen loppuun lisäys: "Pientaloalueet (C) säilyvät pientaloalueina, joilla täydennysrakentaminen uusilla pientaloilla on mahdollista tapauskohtaisesta ja alueiden pientalovaltainen identiteetti säilyttäen."

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otto Meren vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta painottaa, että alueen jatkosuunnittelussa on huomioitava Smedbackan palstaviljelyalueen säilyttäminen. Mikäli se ei olisi mahdollista, suunnitellaan korvaava, saman suuruinen viljelyalue sopivalle paikalle nykyisen alueen läheisyyteen."

Kannattaja: Mia Haglund

Vastaehdotus 2:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että mahdollisissa asemakaavamuutoksissa vaihettumisalueen 5-kerroksinen rakentaminen voidaan mahdollistaa vain Itäväylän varren tiiveimmän rakentamisen viereen.

Itäväylän tiiviin rakenteen sisällä haetaan myös vaihtelua, joka mahdollistaa myös matalamman rakentamisen niissä kohdissa, joissa se on kaupunkirakenteen ja -kuvan kannalta soveltuvinta.

Vaiheittumisalueen kaavamuutoksissa lähtökohtana on 2-4-kerroksinen rakentaminen niin, että aivan pientalojen viereen voidaan rakentaa korkeintaan matalampia townhouse-tyylisiä rakennuksia."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen päiväkotij- ja koulupaikkojen riittävyteen sekä leikki-
puistojen saavutettavuuteen."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.



Vastaehdotus 4:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotukseen: "Lautakunta näkee, että suunnittelualueen ja Östersundomiin ulottuvan alueen tulevan kehityksen kannalta on olennaista raideliikenteen toteutuminen alueella. Raideliikenne mahdollistaa vähähiiliseen joukkoliikennetkaisuun tukeutuvan kaupunkirakenteen, joka on olennainen osa Östersundomin kestäväen kehityksen toteutumisessa."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen 4 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Sami Kuusela: Muutos liitteeseen 3: "Sivulla 15 poistetaan suunnitteluperiaatteiden (liite 3) kappaleen 6 (Kaupunkikuva) toiseksi viimeisestä virkkeestä sana "yksittäisiä". Tämän lisäksi poistetaan kokonaan kappaleen viimeinen virke.

Muutoksen jälkeen tekstin viimeinen virke olisi:

Pientaloalueiden keskelle ei mahdollisteta yksittäisiä ympäristöä korkeampia rakennuksia, vaan pientaloalueiden yhtenäisyyttä vaalitaan."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sami Kuuselan vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Sami Kuusela: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että vuokratontin tulee olla turvallinen tuote kaupunkilaisille ja ettei asumisen jatkuvuutta vaaranneta ilman erityisen painavaa syytä ja poikkeustapauksissa. Tonttien vuokrasopimusten umpeutuessa tontin nykyisellä vuokraajalla on halutessaan mahdollisuus saada vuokrasopimukselle jatkoa kaupungin sisäisten periaatteiden mukaisesti."

Perustelu: Asiasta on nykyisten tonttivuokralaisten keskuudessa huolta (asukkaiden palautteet ja vuorovaikutusraportti)

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sami Kuuselan vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Sami Kuusela: Lisätään päätösehdotukseen: "Alueella on tällä hetkellä kaupungin kannalta vajaalla tai heikolla käytöllä olevia yritystontteja



pienteollisuus tai muulla käytöllä (esim. matkailu-autojen säilytystä varten). Näiden tonttien soveltumista asuntorakentamiseen selvitetään aktiivisesti vuokralaisten kanssa. Alueelta siirtyville yrityksille etsitään vaihtoehtoisia tiloja suunnitteluperiaatteiden alueelta ja sen ulkopuolelta, jotta työpaikkojen kokonaismäärä ei laske."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sami Kuuselan vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.

Hylkäysehdotus:

Mika Raatikainen: Kaupunkiympäristölautakunta hylkää ehdotuksen Itäisen ns. bulevardikaupungin suunnitteluperiaatteiden pohjaksi. Ehdotuksen toteutuminen muuttaisi nykyisen Vartioharjun ja Mellunmäen pientalovaltaisen alueen luonteen pysyvästi ja täysin mahdollistamalla täydennysrakentamisen korkeine kerrostaloineen ja tuhansine uusine asukkaineen. Helsingin tehtävä ei ole houkutella uusia asukkaita vanhojen, arvostettujen ja vakiintuneiden asuinalueiden kustannuksella - täyteen ahdettu kaupunki ei ole kenenkään etu.

Mika Raatikaisen hylkäysehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Otto Meren palautusehdotuksen mukaisesti.

Jaa-äännet: 7

Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 6

Tarik Ahsanullah, Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 7–6.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen 1 mukaisesti muutettuna.



Jaa-äännet: 3

Tarik Ahsanullah, Otto Meri, Risto Rautava

Ei-äännet: 8

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 2

Katri Penttinen, Mika Raatikainen

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastahdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen äänin 8–3 (2 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 36950

sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37868

marko.ahola(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 33671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37308

tuukka.linnas(a)hel.fi

Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37027

hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet 26.3.2024, ei ole vielä päivitetty Kylk:n 16.4.2024 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti, täydennetty 26.3.2024 ja sen liitteet: asukastilaisuuden (1.12.2022) muistio; Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet, asukaskyselyn loppuraportti; asukastilaisuuden (11.12.2023) muistio
- 5 Lähtötietoja 9.5.2023
- 6 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Mielipiteensä esittäneet
suunnitteluperiaatteista -
nimiluettelo

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 26.3.2024 päivätyt Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mieli-
piteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti
ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa,
Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-004834>

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet koskevat Itä-
väylän vartta ja sitä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee itäisessä Helsin-
gissä Puotilan metroasemalta koilliseen Vantaan rajalle saakka noin
3,2 kilometrin matkalta. Suunnittelualue kattaa Vartioharjun ja Mellun-
mäen pientalopainotteiset alueet koillisessa Mustapuronpuistoon ja
Linnapellonpuistoon saakka sekä kaakossa Vartiokylänlahden vihera-
lueisiin saakka.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakenta-
misen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita ny-
kyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten
muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen
tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperi-
aatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikenne-
suunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on itäväylän varren kehittäminen
alueen omista lähtökohdista käsin. Helsingin itäisenä sisääntuloväylänä
toimiva Itäväylän pientalopainotteinen ympäristö kasvaa urbaanina ky-
länä, joka muodostuu Helsingin itäisenä keskuksena kehittyvän Itäkes-
kuksen ja Mellunkylän kaupunki uudistusalueen väliselle alueelle. Itä-
isen bulevardikaupungin rakentuminen vahvistaa idän merkittävien ke-



hitysalueiden verkostokaupunkia ja tukee kaupunkikehityksen jatkumista Östersundomin suuntaan.

Tavoitteena on pientaloalueiden kylämäisen identiteetin säilyttäminen, asuntokannan monipuolistaminen, lähipalveluiden ja joukkoliikenteen kehittäminen sekä alueen asukkaiden kohtaamista tukevien kaupunkitilojen rakentaminen. Kerrostalorakentaminen mahdollistaa vaihteleviin elämäntilanteisiin ja erilaisille perhekunnille sopivat esteettömät asunnot. Alueen asukkaat, joiden eläminen pientalossa on ikääntymisen myötä muuttumassa haastavaksi, voivat entistä paremmin asua edelleen samalla tutulla alueella. Mahdollisia ovat myös ikääntyville suunnatut palveluhankkeet, sekä muut lähipalvelut rakennusten kivijaloissa.

Bulevardin varresta rakentamisen mittakaava pienenee kohti säilyviä pientaloalueita. Pientalojen puolella uusi rakentaminen on matalampaa, ja rakennusten arkkitehtuuri sovitetaan pientalomiljööseen esimerkiksi harjakattojen avulla. Muuttuvien korttelialueiden laajuus riippuu tonttien omistajien ja vuokrasopimusten haltijoiden toiveista muutokselle. Muutos tapahtuu vaiheittain pitkän ajan kuluessa. Kunkin kehitysvaiheen tasapainoinen kaupunkirakenne varmistetaan laadittavissa asemakaavoissa.

Itäväylän nykyinen väylämäinen liikenneympäristö suunnitellaan kaupunkikaduksi, jossa jalankululle, pyöräilylle sekä joukko- ja autoliikenteelle on varattu oma tilansa. Toteutumisen alkuvaiheessa joukkoliikenne perustuu nykyisen kaltaiseen bussiliikenteeseen. Suunnitelmassa varaudutaan Itäkeskuksen ja Mellunmäen keskustan väliseen raitiotieyhteyteen, joka voisi toteutua esimerkiksi Vantaan ratikan jatkeena. Viimeisessä vaiheessa raitiotieliikenne kulkee Itäkeskuksesta Itäväylää pitkin Östersundomiin, jolloin Länsimäentien ja Itäväylän risteykseen muodostuisi vaihtopysäkki Vantaan ratikan kanssa. Suunnitelmassa on varauduttu myös Jokeri 2 -yhteyden muutokseen bussiyhteydestä pika-raitiotieksi.

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet on jaettu kymmenen otsikon alle, ja ne kokoavat yhteen alueen kehittämiseen liittyvät olennaiset näkökulmat. Periaatteissa tarkastellaan kaupunkirakenteen ja liikenteen lisäksi palveluita ja työpaikkoja, viher- ja virkistysalueita, ilmastoviisautta sekä kaupunkivihreää ja luonnon monimuotoisuutta.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista osoittamalla alueen vahvuuksiin perustuvia kaupungin kasvun mahdollisuuksia. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan ja yleiskaavan toteutusohjelman mukaiset.



16.04.2024

Lisäksi Helsingin kaupungilla on voimassa useita muita ohjelmia ja linjauksia, joihin suunnittelu pohjautuu. Näitä ovat mm. Hiilineutraali Helsinki 2030, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma), Ilmastonmuutokseen sopeutumisen linjaukset 2019 - 2025, liikkumisen kehittämisohjelma, pyöräliikenteen kehittämisohjelma ja kävelyn edistämishjelma sekä Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma (Vistra).

Kaupunkiympäristölautakunta palautti päätöksellään 23.5.2023 Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet valmisteluun. Lautakunta päätti, että valmistelussa tuotetaan skenaariot erilaisista ratkarakaisista tarkoituksenmukaisine maankäyttöineen. Samalla päätettiin arvioida mahdollisuudet jatkaa jotakin ratikkalinjaa lännestä Itäväylälle sekä mahdollisuutta muuttaa Itäväylän varren toimitila-aluetta asuinkäyttöön. Päätöksessä todettiin myös pientaloalueiden tärkeys osana Itä-Helsingin kaupunkirakennetta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue käsittää Itäväylän varren pientalopainotteisen ympäristön Vartiokylän ja Mellunkylän kaupunginosissa. Luoteessa alue rajautuu Mustapuronpuistoon ja Linnanpellonpuistoon, kaakossa Vartiokylänlahden virkistysalueisiin, lounaassa Kukkaniityntiehen sekä Rusthollarinpuistoon ja koillisessa Kallvikintiehen ja kaupungin rajaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 370 ha.

Itäväylä on pääasiassa valtion omistuksessa oleva maantie, jota reunustavat meluesteet. Suunnittelualueen keskivaiheilla Uussillan- ja Linnavuoren puiston kohdalla on virkistys- ja viheralue sekä itäinen viherysteys Itäväylän poikki. Tässä kohtaa sijaitsee myös toimitila-alue, jonka vieressä 2000-luvulla valmistuneita kerrostaloja. Alueilla on erityisesti autohuoltoon ja katsastukseen liittyviä toimintoja, varastotilaa sekä pienteollisuutta. Toimitila-alueista Linnanherran alue on pääasiassa yksityisomisteinen ja Linnanpajan alue kaupungin omistama.

Suunnitteluperiaatteiden alueella sijaitsevat mm. Linnavuorenpuisto, Linnalahdenpuisto, Uussillanpuisto, Tankovainionpuisto. Alueella on myös Vartiokylän ja Mellunmäen ala-asteet, päiväkodit Vartiokylä, Viikinki ja Fallpakka, Vartiokylän kappeli ja Mellunkylän pelastusasema sekä kaksi pientä päivittäistavarakauppaa. Julkinen liikenne tukeutuu bussiliikenteeseen. Puotilan metroasema sijaitsee suunnittelualueen lounaisosassa. Palvelut painottuvat Itäkeskukseen. Bredbackan asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Länsimäentien eteläpuolella.

Suunnittelualueen rakennuskanta on pääosin pientalovaltaista. Pientaloalueilla tontit ovat sekä yksityisessä omistuksessa olevia että kaupungin vuokratontteja.



Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja, joissa alue on merkitty mm. asuinrakennusten, asuin- ja erillispientalojen sekä yleisten rakennusten korttelialueiksi, puisto- ja lähivirkistysalueeksi, työpaikka-alueeksi, teollisuus-, varasto- ja huoltorakennusten sekä suojaviheralueeksi. Suunnitteluperiaatteiden aluerajauksen sisällä asui vuonna 2022 noin 12 000 asukasta.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimen toimiala
- Museovirasto

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 23.5.2023 jälkeiset viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksestä sekä suunnitteluperiaatteista kohdistuivat voimajohtojen huomioimiseen ja voimajohtojen lähelle rakentamiseen sekä vesihuollon ja jätehuollon järjestämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat huomioidaan jatkosuunnittelussa alueella käynnistyvissä asemakaavan muutoksissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksestä ja suunnitteluperiaatteista kohdistuivat rakennusten korkeuteen, rakentamisen tapaan, uuden rakentamisen sijoittumiseen suunnitteluperiaatealueella, pientaloalueiden merkitykseen kaupungissa, kerrostalojen rakentamiseen pientaloalueen keskelle, vaihettumisalueen leveyteen pientaloalueilla, koulu- ja päiväkotipaikkojen riittävyyteen, kaupungin vuokratonteilla sijaitsevien rakennusten tontinvuokrasopimuksen jatkumiseen tulevaisuudessa, suunnitteluperiaatealueen rajaukseen, yleiskaavan mukaisuuteen, raideliikenteen ja uusien palveluiden tarpeellisuuteen, suunnitteluperiaatteiden laatimisen tarpeellisuuteen, uusien asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoon, muinaisjäänöksiin, varjostukseen, Bredbackan asemakaavan muutokseen, vuorovaikutukseen, esitettyjen



suunnitelmien tarkkuuteen, luontovaikutuksiin, virkistysverkkoon, rakennetun ympäristön kulttuuriarvoihin ja alueen identiteettiin, liikenne-ennusteisiin, nykyisten rakennusten purkamiseen, ikääntyvien huomioimiseen suunnitteluratkaisuissa, pysäköintiin, katualueen varren puustoon sekä hulevesien käsittelyyn.

Mielipiteet on huomioitu suunnitteluperiaatetyössä siten, että Rantakarantontiehen rajautuvat korttelit on jätetty suunnitteluperiaaterajauksen ulkopuolelle ja vaihettumisaluetta on kavennettu pientaloalueiden ympäristössä. Rakentamisalueiden kerroskorkeuden ylärajaa on madallettu; ydinalueiden kerroskorkeus on nyt yleensä V-VIII (aiemmin yleensä V-X) ja vaihettumisalueiden yleensä II-V (aiemmin yleensä II-VI). Myös pientaloalueen osalta kerroslukua on pienennetty, ja se on uusien rakennusten osalta yleensä II (aiemmin yleensä II-III).

Bulevardin varren kerrostalorakentamisen liittymistä pientaloalueisiin on tarkasteltu tarkemmin, ja aineistoon lisätty havainnollistavaa aineistoa siitä miten eri mittakaavaisen rakentamisen korttelit liittyvät toisiinsa. Lisäksi suunnitteluperiaatteiden kohtaan kaupunkikuva on lisätty periaate, jonka mukaan asemakaavat laaditaan siten, että kaupunkikuva on tasapainoinen kussakin alueen kehitysvaiheessa. Suunnitteluperiaatteisiin on lisätty kohta ”vaikutukset”, johon on koottu vaikutusten arviointia siltä osin kuin sitä tässä suunnitteluvaiheessa on mahdollista tehdä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 136 kpl, joista kolme tuli suunnitteluperiaatteiden nähtävilläoloajan ulkopuolella.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 36950

sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37868

marko.ahola(a)hel.fi

Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 33671

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37308

tuukka.linnas(a)hel.fi

Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37027

hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet 26.3.2024
- 4 Vuorovaikutusraportti, täydennetty 26.3.2024 ja sen liitteet: asukastilaisuuden (1.12.2022) muistio; Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet, asukaskyselyn loppuraportti; asukastilaisuuden (11.12.2023) muistio
- 5 Lähtötietoja 9.5.2023
- 6 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet osa 1
- 2 Mieli-pidekirjeet osa 2
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 23 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Mieli-piteensä esittäneet suunnitteluperiaatteista - nimiluettelo

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2024 § 193

Kaupunkiympäristölautakunta 26.03.2024 § 175

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 282

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 4.1.2024



16.04.2024

Asia/9

§ 226

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma)

HEL 2024-003498 T 10 00 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kolmeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Oscar Ailio, johtava asiantuntija Ilppo Soininvaara ja asuntotuotantopäällikkö Seidi Kivisyri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Oscar Ailio, asumispalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 42080
oscar.ailio(a)hel.fi

Liitteet

1 Luonnos_AM-ohjelmaksi_2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginkanslialle:

Helsinki on asuntopoliittisten ohjelmien avulla vaikuttanut kaupungin asunto-olojen kehittämiseen vuosikymmenien ajan. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024 –luonnoksessa (AM-ohjelma) on esitetty kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet seuraaville vuosille. Kaupunginkanslia on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta erityisesti tavoitteiden sisältöön, tavoitetasoon, toimenpiteisiin sekä ohjelman sisällölliseen kattavuuteen liittyen.



Kaupunkiympäristön toimiala on osallistunut AM-ohjelman valmisteluun.

Ohjelmassa on määritelty neljä tavoitetta, joiden alle on asetettu toimenpiteitä tavoitteiden saavuttamiseksi. Nämä neljä tavoitetta ovat sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto, segregaaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen sekä riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu.

Lausunnon keskeisin sisältö

- Kaupungin tulee ottaa määrätietoinen ratkaisuhakuinen ote ja etsiä keinot välimuodon tuotantotavoitteiden saavuttamiseksi.
- Kaupunkiudistuksessa ja segregaaation ehkäisyssä onnistumiseksi tärkeää on löytää keinot omistusasumisen toteuttamiseksi kaupunkiudistusalueille ja toisaalta ARA-asuntokannan kasvattamiseksi muilla alueilla.
- Uutta 7000 asunnon vuosittaista asuntotuotantotavoitetta pidetään hyvänä, vaikkakin tässä suhdannetilanteessa sen saavuttamiseen liittyy erityistä epävarmuutta.
- Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitetta esitetään nyt puolitettavaksi juuri edellisellä ohjelmakaudella kolmanneksella kasvatetusta. Tavoitteiden lyhytjänteisyys aiheuttaa haasteita operatiivisen toiminnan järjestämiselle. Vuokralla omaksi -mallin tuotannon käynnistäminen edellyttää näiden asuntojen hallinnon järjestämistä johonkin kaupungin nykyisistä asumisen yhtiöistä, tai uuden yhtiön perustamista.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää ohjelmassa esitettyjä tavoitteita oikeaan osuvina, mutta haluaa kiinnittää huomiota siihen, että kaikilta osin tavoitteisiin pääsemiseksi ei ole esitetty konkreettisia keinoja nykyisessä asuntopoliittisesti merkittävästi muuttuneessa tilanteessa. Ohjelmassa asetetaan myös määrälliset tavoitteet asuntorakentamiselle, asuntokaavoitukselle ja tontinluovutukselle, jotta voidaan konkreettisesti seurata ohjelman tavoitteiden edistymistä.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma on ollut toimiva tapa koordinoida Helsingin asuntopoliittisia tavoitteita ja toimenpiteitä.

Koska kaupunkiympäristön toimiala on keskeisessä roolissa koko AM-ohjelman toteuttajana, on erittäin tärkeää, että toimialalle on varattu riittävät resurssit ja välineet tavoitteiden saavuttamiseksi. Tämä korostuu nykyisessä tilanteessa, kun vapaarahoitteinen asuntorakentaminen on lähes pysähtynyt ja samaan aikaan välimuodon asuntotuotannon mal-



lien valikoima on supistunut merkittävästi. Tältä osin ohjelman sisältöä on tarpeen kirkastaa edelleen ohjelman voimassaoloaikana.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että AM-ohjelman tulisi paremmin ottaa huomioon toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset ja niiden vaikutukset esimerkiksi kohtuuhintaiseen asumiseen Helsingissä. AM-ohjelman tulisi myös ohjata Helsingin kaupunkia vahvemmin kohti kunnianhimoisempaa roolia asuntoasioiden ratkaisemiseksi ja toimenpiteiden osalta kaivataankin enemmän konkreettisia ratkaisu- ja kehittämisehdotuksia. Erityisen tärkeää tämä määrätietoinen ratkaisukykyinen työ on tilanteessa, jossa välimuotoisen asuntotuotannon tavoitemäärä ohjelmassa ollaan asettamassa aiempaan nähden alhaiselle 10 % tasolle.

Näiden havaintojen lisäksi kaupunkiympäristölautakunta kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024:

- AM-ohjelmassa asetettu tavoite ARA-tuotannon määrästä on kunnianhimoinen, sillä monet ARA-rakentamiselle sopivista alueista ovat rakentamiskustannuksiltaan korkeita. Muutoin tämän hetkinen suhdannetilanne suosii ARA-rakentamista.
- Mikäli asumisneuvonnan tulevaisuutta ei pystytä turvaamaan, on keskeisenä riskinä, että häättöjen sekä vuokravelkojen määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessa.
- Ohjelmassa tulee luoda uusia ratkaisuja ja ottaa määrätietoisempaa otetta sosiaalisesti kestävästä asuntotuotannon turvaamiseksi.
- Välimuodon mallien supistamisen haasteiden ja kohtuuhintaisen asumisen turvaamisen osalta toimenpiteitä on syytä kirkastaa ohjelmakauden aikana.
- Asuntojen keskikoon pientymiseen ja perheasuntojen riittävään tarjontaan on kiinnitettävä enemmän huomiota.
- Väljyyden ja kohtuullisten asumisen kustannusten yhtäaikainen toteutuminen edellyttävät uusia keinoja.
- Tarvitaan parempia näkymiä siihen, miten uusien helsinkiläisten asumisuraa saataisiin suuntautumaan omistusasumiseen. On tärkeää, että nykyisten välimuodon mallien roolin olennaisesti pienentyessä tarjotaan ratkaisuja asumisen poluille, joita pitkin on realistista edetä ARA-vuokra-asumisesta omistusasumiseen. Muuttuneessa tilanteessa tällä hetkellä riskinä on huomattavasti aiempaa suuremmissa määrin jäädä lopullisesti ARA-vuokra-asujaksi, mikä ei yhteiskunnan edun kannalta olisi tarkoituksenmukaista.
- Tulee esittää konkreettisemmin, miten alueiden tasapainoista kehitystä käytännössä turvataan.



- Segregaation ehkäisy ja kaupunkiuudistuksen onnistuminen vaativat vaikuttavampia toimenpiteitä, kuin mitä ohjelmassa nyt esitetään.
- Kaupunkiuudistuksen yhteydessä tulee määrittää ja ohjata jokaiselle alueelle merkittäviä koko aluetta ja sen mainekuvaa määrittäviä julkisia investointeja.
- Segregaation ehkäisyyn on tärkeää osoittaa toimenpiteitä myös muille kuin kaupunkiuudistusalueille.
- Ainakin lyhyellä aikavälillä välimuodon ratkaisujen poistuminen vaikuttaa kielteisesti asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseen. Ohjelmassa on tärkeää luoda tarkempi konkreettinen kuva siitä, mitä poistettujen instrumenttien tilalle voidaan luoda ja miten kaupunki tulee muuttuneessa tilanteessa toimimaan.
- Pidemmällä aikajänteellä kaupungin oman asuntotuotannon osuutta tulisi pyrkiä nostamaan, tasapainoisen kaupunkirakenteen kehityksen varmistamiseksi.
- Kun valtio pyrkii vetäytymään aktiivisesta asuntopoliittisesta roolista, korostuu kaupunkien asema asuntokysymysten ratkaisussa. Helsingin kaupungin merkitys vastuullisen asuntopoliitiikan varmistajana ja ratkaisujen luojana onkin korostuneen merkityksellinen ja edellyttää kaupungilta aiempaa vahvempaa määrätietoisuutta .
- Ohjelmassa tunnistetaan ristiriita kaupungin kasvun ja kestävä kehityksen välillä, mutta samanaikaisesti se jättää melko lailla avoimeksi toimenpiteet näiden yhdistämiseksi.

Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

AM-ohjelmalle asetetuista neljästä tavoitteesta ensimmäisen, sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, päämääränä on varmistaa kaikkien asuinalueiden mahdollisimman monipuolinen asunto- ja asukasrakenne.

AM-ohjelman pyrkimyksenä on tasapainottaa asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa, muun muassa kaupungin oman asuntotuotannon avulla. Tämä edistää eri väestöryhmien mahdollisuuksia asua monipuolisesti eri puolilla kaupunkia ja näin ehkäistään myös segregaatiota. Omistusasuntojen ja suurten perheasuntojen osuuden kasvu vähentää asukkaiden vaihtuvuutta ja sitouttaa heitä alueeseensa, mikä puolestaan edistää paikallisten sosiaalisten verkostojen muodostumista ja yhteisöllisyyttä. Tahtotilana on myös välttää yksipuolisia asuinalueita.

Erityisesti välimuotoisen asuntotuotannon huomattava väheneminen ja asumisoikeusasuntojen tuotannon lopettaminen voivat kuitenkin vaikeuttaa asumisvaihtoehtojen saavutettavuutta tietyillä alueilla, mikä taas voi heikentää alueiden sosiaalista tasapainoisuutta ja monipuolisuutta. Välimuodon mallien supistuminen haastaa erityisesti niiden alueiden kehittymistä, joihin ohjelmassa halutaan lisätä muuta kuin



vuokra-asuntoja. Toimenpiteissä tulisi painottaa ja tarjota esitettyä laajemmin ja konkreettisemmin uusiakin keinoja aidosti markkinaehtoisen asuntorakentamisen houkuttelemiseksi monipuolistamaan asuntokantaa. Asuinalueiden houkuttelevuuteen vaikuttaa myös vahvasti muutkin tekijät, kuin pelkästään eri asumisvaihtoehdot. Tasapainoinen kehittyminen edellyttää kaupungilta investointeja julkisiin palveluihin, ympäristöön ja infrastruktuuriin ja muita konkreettisia toimenpiteitä asuntorakentamisen tavoitteiden lisäksi, joilla asuinalueiden houkuttelevuus turvataan eri alueilla. Etenkin koulut, päiväkodit, alueen rauhallisuus, luonnon läheisyys ja muut lähipalvelut vaikuttavat asuinpaikan valintaan.

Asuntojen hintaerot eri alueilla vaikuttavat myös alueelliseen segregatioon ja AM-ohjelman yhtenä ratkaisuehdotuksena tasapainottamaan tilannetta onkin rakentaa säänneltyä tuotantoa myös kalliimmille asuinalueille. Tiiviin kaupunkirakenteen haasteet ja rakentamisen korkea hintataso vaikeuttavat kuitenkin pääsyä kohtuuhintaiseen asumiseen, erityisesti keskeisillä sijainneilla. Kohtuuhintaista ARA-tuotantoa onkin joillekin tuleville alue-rakentamisalueille edellä mainituista syistä johtuen erittäin haastavaa toteuttaa. Tästä syystä AM-ohjelmassa asetettu tavoite ARA-tuotannon määrästä onkin erittäin kunnianhimoinen. Kaupungin onkin perusteltua harkita valtioneuvoston raportin (YM 8/2024 julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys) suositusta ”sekataloista” eli ARA-tuella kovan rahan taloista ostettavista ARA-vuokraan osoitettavista asunnoista ainakin sellaisessa markkinatilanteessa, jossa näitä asuntoja on tarjolla kustannustehokkaaseen hintaan.

Hallituksen esittämät asumistukileikkaukset ja ARA-vuokra-asumiseen tulorajojen asettaminen voivat myös vaikuttaa merkittävästi asuntomarkkinoihin ja asumisvaihtoehtoihin, erityisesti pieni- ja keskituloisten keskuudessa Helsingissä. Helsingin kaupungin on etsittävä aktiivisesti keinoja asuntokysymysten ratkaisemiseksi, jotta Helsingissä myös jatkossa olisi tarjolla kohtuuhintaista asumista, jolla pystytään turvaamaan pienituloisten asuminen Helsingissä. Hitaksen osittain korvaavan vuokralla omaksi -malli on osoitus oivasta toimenpiteestä, jolla pyritään turvaamaan kohtuuhintaisen omistusasumisen muoto. Tämän lisäksi on tärkeää löytää keinot, joilla varmistetaan, että Helsingissä on myös jatkossa tarjolla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joiden vuokrataso ei ole asumistuen enimmäisasumismenoja korkeampi.

Asumisneuvonnan turvaaminen nykyisessä laajuudessaan on nostettu esille yhtenä toimenpiteenä ohjelmassa. Tässä vaiheessa on kuitenkin vielä epäselvää, kuinka hallituksen päätös puolittaa nykyinen asumisneuvonta-avustuksen määräraha vaikuttaa toimenpiteen toteutumiseen. Mikäli asumisneuvonnan tulevaisuutta ei pystytä turvaamaan, on keskeisenä riskinä, että häätöjen sekä vuokravelkojen määrä tulee



16.04.2024

kasvamaan tulevaisuudessa. Helsingin kaupungin onkin ratkaisukeskeisesti mietittävä keinot, joilla asumisneuvonnan tulevaisuus saadaan turvattua. Asumisneuvonnalla on myös merkittävä rooli Helsingin kaupungin strategisen asunnottomuuden poistamisen tavoitteen edistämässä.

Erityisryhmien asumisen osalta AM-ohjelmassa todetaan, että kyseisen kohderyhmän asuntotuotannossa suositaan monimuotoista ja erilaisiin tarpeisiin muuntautuvaa rakentamista. Monimuotoisuus mahdollistaa asuntojen pitkäaikaisen käytön, joka pitkällä aikavälillä on sekä asiakasystävällinen että kustannustehokas tapa toimia. Samanaikaisesti on tärkeää myös pitää huoli siitä, että asuminen pystytään turvaamaan tavalla, jossa asumisen tuki tai asumiseen liittyvä hoiva vastaavat asiakkaiden tarpeita.

Helsingissä ikääntyvän väestön osuus tulee tulevina vuosina jatkaa kasvuaan ja asia onkin hyvin tunnistettu AM-ohjelmassa. Monimuotoisen asumisen lisäksi tavoitteena on myös, että ikääntyneet pysyisivät asumaan kotonaan mahdollisimman pitkään. Samanaikaisesti kun ikääntyvien helsinkiläisten määrä kasvaa, kasvaa myös tarve esteettömille asunnoille. Esteetön pääsy asuntoon mahdollistaa ikääntyneiden asumisen kotonaan pidempään ja tuo samalla yhteiskunnalle merkittäviä kustannussäästöjä. Esteettömän asumisen edistämisen tärkeys, vaadittavat toimenpiteet sekä esteettömyyden edistämisen mukana tulevat hyödyt onkin ohjelmaluonnoksessa nostettu hyvin esille.

Lautakunta toteaa, että kustannussäästöjen näkökulmasta yhtenä tärkeänä toimenpiteenä onkin nimenomaan erityisasumisen tilahankkeiden prosessien kehittäminen kaupunkitasoisesti, erityisesti ikääntyneiden asumisen osalta. Tehostamalla ja tekemällä kaupungin omasta toiminnasta kustannustehokkaampaa ja ennakoivaa saadaan aikaseksi merkittäviä säästöjä, esimerkiksi tyhjäkäyntiä vähentämällä.

Opiskelijoiden ja nuorten osalta AM-ohjelmassa todetaan, että enemmistö kyseisistä asutokunnista asuu vuokra-asunnoissa yksin, mikä tällä hetkellä korostaa pienten asuntojen kysyntää. Vuoden 2024 keväällä voimaan astuneet asumistukileikkaukset voivat kuitenkin tulevan AM-ohjelmakauden aikana muuttaa kysyntää enemmän esimerkiksi kohti kimppa-asumisen muotoja. Helsingin alueen korkeat asumiskustannukset ovatkin opiskelijoiden ja nuorten osalta suurin haaste, mikä taas korostaa kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarpeellisuutta. AM-ohjelmaluonnoksen mukaan uusien opiskelija- ja nuorisoasuntojen rakentaminen tulee kuitenkin turvaamaan riittävän tarjonnan kohtuuhintaisille asunnoille kyseisille käyttäjäryhmille.



Kokonaisuutena AM-ohjelmaluonnoksen osuus koskien sosiaalisesti kestävästä asuntotuotannosta viestii hyvin tarpeesta tasapainottaa omistusta ja vuokra-asumisen tarjontaa sekä turvata eri hallinta- ja rahoitusmuotojen monipuolisuus asuinalueilla. Ohjelmassa painotetaan myös erityisasumisen tärkeyttä ja erityisasumiseen liittyvät haasteet on nostettu esille riittävällä tasolla. Samanaikaisesti ohjelmaluonnoksessa tulee kuitenkin rohkeammin kehottaa Helsingin kaupunkia ottamaan ratkaisuhakuisempaa roolia sosiaalisesti kestävästä asuntotuotannon turvaamiseksi. Ohjelmaluonnoksessa painotetaan sosiaalisesti kestävästä asuntotuotannon tärkeyttä, mutta sen tulee vielä tarkemmalla tasolla huomioida toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset toimenpiteidensä osalta. Välimuodon mallien supistamisen haasteiden ja kohtuuhintaisen asumisen turvaamisen osalta toimenpiteitä on vielä kirkastettava myös ohjelmakauden aikana.

Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto

Laadukkaan ja vetovoimaisen asuntotuotannon tavoite AM-ohjelmassa 2024 edustaa tärkeää pyrkimystä vastata kaupungin kasvun ja kehityksen haasteisiin. Laadukkuutta tavoitellaan mm. asuntojen huoneistojakaumaan ja keskikokoon sekä talotyyppeihin liittyen. Asumisen laatuun liitetään myös lähiympäristön laatutekijät sen lisäksi, että itse asunnon ominaisuudet vaikuttavat laadun kokemukseen.

Laadukkuuden määrittely yksiselitteisesti on jossain määrin haasteellista laadullisten tekijöiden moninaisessa kirjossa, jossa ihmiset vielä painottavat eri asioita omakohtaisessa laadun kokemuksessaan. AM-ohjelmaluonnoksessa huolta kiinnitetään erityisesti asuntojen keskipinta-alojen pienentymiseen viime vuosien aikana. Asumisväljyyden hienoista kasvua on tapahtunut ainoastaan kahden hengen asuntokunnilla.

Viime vuosina toteutuneessa asuntotuotannossa esiintyneet ongelmat huoneistojakaumassa ja perheasuntojen vähyyden ovat korostuneet sääntelemättömässä vuokratuotannossa ja lyhyen korkotuen ARA-vuokratuotannossa. Toimenpiteet tilanteen parantamiseksi kannattaa kohdentaa näihin hallintamuotoihin, huomioiden kuitenkin vuokra-asuntotuotantoon liittyvä tarkoituksenmukainen joustavuus. AM-ohjelmaluonnoksessa todetaan, että esimerkiksi kaupungin omassa pitkän korkotuen ARA-vuokratuotannossa on toteutettu ilman erillistä ohjaustakin monipuolista huoneistotyyppijakaumaa.

Asuntojen pinta-alojen pienentymistä on tapahtunut keskimäärin kaikessa tuotannossa. Säännellyssä tuotannossa etenkin taustalla on ollut viime vuosien erittäin voimakas rakentamisen kustannusten nousu. Kustannusten nousun takia niiden asukkaiden, joille asunnot on koh-



dennettu, maksukyky ei välttämättä enää riitä tarpeisiin nähden riittävän kokoiseen asuntoon ja sillä tavoin laadukkaaseen asumiseen. Asumistukitason laskeminen vaikeuttaa tilannetta ja on todennäköistä, että helsinkiläisiä muuttaa lähikuntiin edullisemmän asumisen perässä. Tämä voi heikentää Helsingin houkuttelevuutta työpaikkojen osalta. Säännellyssä tuotannossa tulisivin ensisijaisesti pyrkiä huolehtimaan asunnon laadullisesta asuttavuudesta suunnitteluratkaisujen keinoin mekaanisten pinta-alarajoitusten sijasta.

Perheasuntotarjonnan turvaamiseksi Helsingissä on ollut käytössä viimeisen lähes parinkymmenen vuoden ajan ensin keskipinta-alaohjausta ja myöhemmin huoneistotyyppiohjausta, painottuen omistusasumisen ohjaukseen. Joustava huoneistotyyppiohjaus kehitettiin aikanaan jäykäksi koetun keskipinta-alatavoitteen sijalle.

Helsingissä on pitkä kokemus asuntotyyppiohjauksesta ja kerrostaloissa asuntojen keskikoko onkin ollut naapurikaupunkeja tilavampaa. Hitaksen jäädessä pois aikaisemmat Hitakseen kohdistuneet tiukemmat ehdot voidaan jatkossa kohdistaa hallitusti AM-ohjelmaluonnoksessa esitetyn mukaisesti ns. laatuohjattuun perheasuntotuotantoon. Asuntojen keskikoon pienentymiseen ja perheasuntojen riittävään tarjontaan onkin kiinnitettävä jatkossakin huomiota.

Ohjelmaluonnoksessa tuodaan esiin kerrostaloasumisen merkitystä Helsingin asumisessa ja valaistaan hyvin pitkäjänteistä työtä mitä Helsingissä on tehty kerrostaloasumisen kehittämiseksi. Tulevaisuuden kysymyksiin kuuluu, miten ylläpidetään ja kehitetään edelleen helsinkiläisen kerrostaloasumisen vetovoimaisuutta ja laadukasta asuntotarjontaa kaikilla alueilla siten, että asuminen Helsingissä on kustannustasonsa puolesta saavutettavissa myös pienempituloisten keskuudessa.

Helsingin asuinalueiden eriytymisen torjuminen on muuttumassa entistäkin haasteellisemmaksi. Ohjelmassa ei ole vastausta kysymykseen, miten Helsinkiin nyt ja tulevaisuudessa muuttavien uusien helsinkiläisten asumisuraa saataisiin suuntautumaan omistusasumiseen jollakin aikajänteellä. Asumisoikeustuotannon lopettaminen tyypistää yhden matlamman kynnyksen vaihtoehdoista, kun uutta asumisoikeustuotantoa ei enää rakenneta. Merkittävä riski on, että yhä useampi helsinkiläinen ja pysyvästi ARA-vuokra-asuntoon eikä sopivaa asumisen polkua väli-
muotojen kautta omistusasumiseen sitä haluaville löydy.

Alemmille kalleusvyöhykkeille, kuten kaupunki uudistusalueille, tulisi saada alueen hintatasolle kilpailukyiseen hintaan runsaasti uutta omistusasumista. Tämä on erinomainen keino segregaaation ehkäisemisessä, mistä Puu-Myllypuro on konkreettinen esimerkki. Toisaalta korkeiden rakentamiskustannusten uusille projektialueille tarvitaan ARA-



asumista sellaiseen hintaan, johon ARA-asukkaiden maksukyky riittää. Hinnan merkitystä ei voikaan ohittaa tavoitteiden asettamisessa. Tulisi-kin pohtia ohjelmassa esitettyjä keinoja konkreettisemmin, miten alueiden tasapainoista kehitystä voitaisiin käytännössä turvata. Kohtuuhintaisuus on asumisessa vahva vetovoimatekijä muiden laadullisten ominaisuuksien lisäksi.

Ohjelmaluonnoksessa esitellään hyvin pientaloasumisen merkitystä Helsingissä ja pientaloasumisen kehityspotentiaaleja. Pientaloasuminen onkin varmasti yksi vastaus etenkin lapsiperheiden ja nuorten pariskuntien houkuttelemiseksi Helsingissä asumiseen. Ongelmaksi saattaa tässäkin muodostua usein asumisuransa alkupäässä oleville asukkaille Helsingin korkea hintataso ja konkreettisia keinoja saada perheet kiinnittymään Helsinkiin voisi tuoda ohjelmassa esille vahvemmin.

Tuore raportti – Poismuutto Helsingistä koronapandemian aikana – on selvittänyt syitä Helsingistä poismuuttoon etenkin vuosina 2020-2022. Selvityksen mukaan tyypillinen poismuuttaja on työikäinen ja korkeasti koulutettu. Muuttajat etsivät asumiseensa väljyyttä niin asuinympäristön kuin asunnon koon suhteen. Keskeisin syy Helsingistä poismuutolle selvityksen tulosten perusteella oli kuitenkin asuinalueiden ja asuntojen kalleus. Väljyyden ja kohtuullisten asumisen kustannusten yhtäaikainen toteutuminen onkin Helsingissä tällä hetkellä haasteellinen yhtälö.

Ohjelmaluonnoksessa esitetään varsinaisen pientaloasumisen täydentäjäksi pienimittakaavaista asuntotuotantoa, jolla tarkoitetaan tapaa rakentaa kerros- ja pientaloasumisen väliin solahtavaa asumista, kuten kaupunkirivitalot, pienkerrostalot ja kaupunkivillat. Onnistuneena esimerkkinä mainitaan toteutunut Puu-Myllypuron alue. Tiivis- ja matala rakentaminen tuottaakin parhaimmillaan viihtyisiä ja monipuolisia asuinalueita, joihin asukkaat kiinnittyvät. Uusien hyvien rakentamisalueiden löytäminen toimivien kulkuyhteyksien päässä saattaa olla haasteellista.

Tiivis- ja matala asuntorakentaminen sopii luontaisesti parhaiten kohtuullisen tilaviin perheasuntoihin. Ratkaisusta riippuen asunnon koko kasvaa helposti suureksi, mikä rajoittaa asuntokuntien määrää, joilla todellisuudessa on mahdollisuutta tällaiseen asumiseen. Asunnot ovat tyypillisesti kahdessa tai jopa kolmessa tasossa, mikä heikentää asuntojen esteettömyyden ominaisuuksia ja soveltuvuutta eri elämänvaiheisiin. Asumisen kokonaiskustannus seuraa suoraviivaisesti rakentamisen tehokkuutta ja asunnon kokoa, mikä voi muodostua tiivis- ja matalamallissa haasteeksi. Tiiviin ja matalan asuntorakentamisen osaksi voidaan jossain määrin sovittaa myös pienkerrostaloasumista, kuten esimerkiksi Puu-Myllypurossa on toteutettukin.

Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen



Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen on yksi Helsingin Asumisen ja maankäytön toteutusohjelman 2024 keskeisistä tavoitteista. Tavoitteen saavuttaminen vaatii kokonaisvaltaista näkökulmaa aluekehitykseen, jossa otetaan huomioon paitsi asumisen laatu ja monimuotoisuus, myös alueiden elinvoimaisuus ja palveluiden saatavuus. Tämä edellyttää vahvaa poikkihallinnollista yhteistyötä, markkinadynamiikan ymmärtämistä sekä ennakoivaa suunnittelua, joka tähtää alueiden houkuttelevuuden kasvattamiseen.

AM-ohjelma 2024 jatkaa poikkihallinnollista kaupunkiudistuspolitiikkaa. Ohjelmassa listataan alueiden tilannekuvaa ja alueille suunniteltuja toimenpiteitä, kuvataan lyhyesti kaupunkiudistuksen organisoitumista ja sen muutoksia, sekä kuvataan jo edellisessä ohjelmassa päätetyt kaupunkiudistuksen yleiset periaatteet. Kaupunkiudistuksen osalta edellisen ohjelman linjan jatkaminen on perusteltua ottaen huomioon kaupunkiudistuskonseptin suhteellisen tuoreuden. Kaupunkiudistus on konseptina uudehko, ja hakee vielä lopullista muotoaan myös kaupungin oman organisoitumisen osalta. Kaupunkiudistusalueille nimittävät palveluiden kehittämisestä vastaavat henkilöt ja kaupunkiudistuksen johtamismallin kehittäminen ovat hyviä esimerkkejä toimintamallin kehittymisestä ja kaupungin sisäisen koordinaation parantumisesta. Aitoa vaikuttavuutta alueilla saadaan aikaiseksi pitkäjänteisellä työllä.

Tästä huolimatta segregaation ehkäisy ja kaupunkiudistuksen toteutuminen voivat vaatia vaikuttavampia toimenpiteitä, kuin mitä ohjelmassa nyt esitetään. AM-ohjelmassa 2024 kuvataan, kuinka kaupunkiudistusalueille on laadittu vuoden 2022 aikana kattava toimenpide- ja investointi-suunnitelma vuosille 2022 - 2025. Eri toimenpiteiden kokoaminen yhteen ja toimialarajat ylittävä keskustelu uudistuksen toteutumisesta on ollut tärkeä ensiaskel alueiden kehittämiseen. Jatkossa kaupunkiudistusalueiden suunnittelun tulisi kuitenkin olla entistäkin vaikuttavampaa ja tavoitelähtöistä, sillä nykyistä mallia leimaa kaikesta huolimatta irrallaan suunniteltujen toimenpiteiden kokoaminen yhteen. Kaupunkiudistusalueiden osalta tulee tehdä tarkempaa alueellista analyysia tunnistuen kunkin alueen osalta niitä koskevat tarpeet, laatia keskitetysti nykyistä merkittävämpiä toimenpiteitä, ja tukea niitä toimialojen omilla perustekemisen toimenpiteillä.

Asuntopolitiikka on kaupunkiudistusalueilla yksi tärkeä toimenpidekokonaisuus muiden joukossa. Kaupunkiudistusalueilla asuntopolitiikan keinot, etenkin nykyisen keinovalikoiman puitteissa, saattavat kuitenkin ajallisesti olla alisteisia muille toimenpiteille. Kaupunkiudistusalueilla asuntokannan uudistaminen ja hallintomuotojakauman tasapainottaminen ovat keskeisiä päämääriä. Kuitenkin vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon käynnistämiseksi alueilla tarvittaneen ensin merkittäviä



muita uudistustoimenpiteitä, jotta alueiden vetovoimaisuus asuinalueina kasvaisi.

Kaupunkiuudistusalueille tarvitaan tavoitelähtöinen kehittämissisio ja konkreettiset pitkän aikavälin toimenpideohjelmat sen saavuttamiseksi sisältäen myös vetovoiman kannalta oleellisia lippulaivahankkeita. Asuntopolitiikan ja esimerkiksi tonttipolitiikan keinovalikoimalla on tässä kokonaisuudessa tärkeä rooli. Nykyisestä kaupunkiuudistuksen organisoitumismallista puuttuu kuitenkin väylä tunnistaa ja ohjata alueille kaikkein vaikuttavampia toimenpiteitä ja mm. luoda alueille mainittuja lippulaivahankkeita. Kaupunkiuudistuksen pyrkimyksenä tulee olla nimensä mukaisesti alueiden aito uudistaminen. Myllypuro on hieno esimerkki onnistuneesta kokonaisvaltaisesta uudistushankkeesta, jonka oppeja tulisi seurata myös muiden alueiden kehittämisessä.

Kaupunkiuudistuksen yhteydessä tulee määrittää ja ohjata alueille merkittäviä julkisia investointeja. Nyt alueiden investointitaso on jonkin verran nousemassa, mutta esimerkiksi erilaisten katu- ja puistoinvestointien lisäksi alueelle tarvittaisiin erityisiä koko aluetta ja sen mainekuvaa määrittäviä hankkeita. Asemanseutujen kehittäminen on esimerkki investoinneista, joilla on toivottavasti merkittävä vaikutus alueiden yleiseen ilmeeseen, mutta jotka eivät vielä erillisinä toimenpiteinä kokonaisvaltaisesti uudista aluetta tai paranna niiden mainekuvaa. Myös alueita merkittävästi uudistavia toimenpidekokonaisuuksia tulee pitää keinovalikoimassa.

Kaupunkiuudistusalueilla tulisi myös koko kaupungin tasolla kyetä nykyistä parempaan priorisointiin erilaisten tavoitteiden ja pyrkimysten välillä. Ilman priorisointia kaupunkiuudistuksen toteutuminen voi merkittävästi hidastua. Kaupunkiuudistusalueilla on esimerkiksi runsaasti luontokohteita, mutta osittaista viheralueiden rakentamista ei voida alueita kehitettäessä täysin välttää. Pelkkä täydennysrakentaminen on alueilla hidas keino asuntokannan ja hallintomuotojakaumien kehittämiseksi, kuten AM-ohjelmassa 2024 hyvin kuvataankin. Lisäksi ohjelmassa mainittuihin maantasopysäköinnin haasteisiin tulisi vastata markkinaehtoisen pysäköinnin keinoin.

Segregaation ehkäisyn kunnianhimon tasoa tulee edelleen nostaa sekä asuntopolitiikassa, että muidenkin toimenpidelohkojen ja kaupunkiuudistuksen kokonaiskoordinaation osalta. Kaupunkiuudistuskonsepti on vain yksi toimenpiteistä, joilla pyritään taklaamaan segregaatiokehitystä. AM-ohjelma keskittyy pääasiassa kaupunkiuudistusalueisiin, mutta segregaation ehkäisyä ja siihen liittyviä asuntoliittisiä keinoja tarvitaan koko kaupungissa. Myös muita alueita koskevien toimenpiteiden tulisi näkyä AM-ohjelmassa. Segregaatiota tosin torjutaan jo nyt lukuisin erilaisin toimenpitein, jotka eivät rajoitu vain kaupunkiuudistusalueil-



le tai kaupunki uudistuksen toimenpidekokonaisuuteen. Esimerkiksi kaupunki ympäristön toimialalla ehkäistään segregatiota ja tasapainotetaan asukasrakennetta eri asuinalueilla ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen kautta.

AM-ohjelmassa 2024 on kattavasti tunnistettu alueiden eriytymistä sekä kaupunki uudistusalueiden tilannekuvaa. Ohjelmassa esitetyt segregatiion vastaiset yleiset toimenpiteet ovat hyvä lähtökohta koko kaupunkia koskevan segregatiion vastaisen työn kehittämiseksi. Helsinki on onnistunut segregatiion ehkäisemisessä verrattain hyvin, mutta työtä on syytä jatkaa ja voimistaa.

Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Uusi AM-ohjelma tunnistaa kaupungin kasvun jatkuvan tulevina vuosina voimakkaana. Ennustettu asukasmäärä on vuonna 2028 jo 700 000 asukasta. Lautakunta toteaa, että kasvavan ja dynaamisen kaupungin kasvu tarvitsee tuekseen myös vahvaa asuntotuotantoa kestäväällä tavalla. Riittävän asuntotuotannon määrän varmistamiseksi ohjelmassa onkin määritelty edeltävän AM-ohjelman tapaan tavoitteet asuntotuotannolle, maankäytön suunnittelulle sekä maapolitiikalle.

Asuntotuotantotavoite on uudessa AM-ohjelmassa 7000 asuntoa vuosittain. Tavoite muodostuu uudisrakentamisesta ja käyttötarkoitusten muutoksista. Tavoitteen saavuttamista ei helpota kahden välimuodon poistuminen (asumisoikeus- ja hitas-asunnot), joiden osuus asuntotuotannosta on ollut vuosittain 17 - 20 % luokkaa. Ainakin lyhyellä aikavälillä tämä muutos vaikuttaa kielteisesti asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseen. Ohjelmassa on erityisesti todettu asumisoikeusasumisen aiempi vaikuttavuus, mikä on mahdollistanut niin kaupunki uudistusalueiden uusien asuntojen tuotannon käynnistymisen kuin asumismuotojen moninaistumisen. Muuttuneessa tilanteessa kaupunki uudistusalueiden kehittäminen ja vetovoimatekijöiden lisääminen tulee edellyttämään todennäköisesti muutakin kuin asuntorakentamista. Tämä tarkoittaa hitaampaa ja epävarmempaa uudistuskehitystä näille alueille. Koska asuntorakentaminen ei ole välttämättä, ainakaan alkuun, merkittävässä roolissa kaupunki uudistusalueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää kaupungin muihin mahdollisuuksiin luoda elinvoimaista ja kiinnostavaa kehitystä näille alueille. Erityisesti tulee huomioida koulutus, palvelut ja alueiden lähiluonto, joiden varaan uutta positiivista mielikuvaa voidaan rakentaa.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteeksi on ohjelmassa asetettu 1000 asuntoa vuosittain. Tämä on melko lailla asuntotuotantopalvelun pitkän ajan keskiarvon mukainen ja todennäköisesti realistinen tavoite tällä AM-ohjelmakaudella. Tavoitteesta ARA-vuokraa olisi 750 asuntoa



ja 250 uutta välimuodon tuotantoa. Tavoite on selkeästi aikaisempaa alempi ja se huomioi nopeasti tapahtuneet muutokset hallintamuodoissa, Hitaksen ja asumisoikeuden päättymisen sekä uuden välimuodon mallin sisäänajoon vaadittavan ajan. Tulevalla kaudella valmistuu vielä omana tuotantona uusia asumisoikeus- ja hitasasuntoja vanhojen tontinvarausten myötä, mutta näiden määrä vähenee ohjelmakauden loppuun mennessä hyvin pieneksi. Pidemmällä aikajänteellä kaupungin oman asunto-tuotannon osuutta tulisi pyrkiä nostamaan palauttamalla valikoimaan Hitaksen ja asumisoikeuden korvaavia välimuodon malleja, tasapainoisen kaupunkirakenteen kehityksen edistämiseksi.

Uuden AM-ohjelman mukaan tuleva kasvu ohjataan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tiivistyksen ja joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Ohjelman tavoitteena on, että asuntotuotannon kokonaismäärästä 55 % kohdentuu täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeelle. Täydennysrakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on selkeästi haastavampaa ja häiriöherkempää kuin rakentaminen on ollut suurissa aluerakentamiskohteissa. Saman asuntomäärän toteuttaminen täydennysrakentamalla vaatii huomattavasti enemmän hankekohtaisia resursseja kuin aluerakentamisessa. Onnistumiseen tarvitaan myös laaja-alaista kaupunkitasoista yhteistyötä, onnistunutta viestintää ja oikea-aikaisia investointeja. Kaupunkilaisten osallistaminen nousee aikaisempaankin suurempaan arvoon. Erilaisista kannanotoista johtuvat viivästykset ovat kuitenkin täydennysrakentamisen kohdalla todennäköisiä.

Asemakaavoituksen tavoitteeksi on ohjelmassa esitetty 400 000 k-m² asuintokerrosalan kaavoitus kaupungin maalle. Tämä lisäksi kaavoitetaan yksityisen maalle asuntotuotantoa siten, että kokonaisasuntorakennusoikeus mahdollistaisi viiden vuoden asuntotuotannon. Yleiskaaavan mukaiset viheryhteydet ja -verkostot turvataan. Kaupungin puistot nähdään ohjelmassa yhtenä alueiden voimavareteijänä. Hyvänä huomiona on nostettu kaavoituksen asuntorakentamisen kustannusvaikutusten tunnistaminen kaavoitustyössä, jotta voidaan luoda edellytykset kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Tontinluovutuksessa tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 4200 asunnon rakentamisen verran. Uudessa ohjelmassa on myös huomioitu ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävä osuus. Tämä reunaehto tulee olla osa koko asuntotuotantoprosessia alusta alkaen. Kaupunkiympäristön toimiala on jo tehnyt toimenpiteitä ARA-rakentamisen erityispiirteiden huomioimiseksi ja työtä on hyvä jatkaa tulevalla ohjelmakaudella.

Jotta asetettuun asuntorakentamisen tavoitteeseen päästäisiin, tulee huolehtia myös tonttien rakentamiskelpoisuuden oikea-aikaisuudesta.



Koko maankäytön suunnitteluprosessin tulee kaavoituksesta valmiin rakennuksen luovutukseen olla ennakoitavaa ja sujuvaa. Haasteena on edellytysinvestointien (kunnallistekniikka, kadut, joukkoliikenne, palvelut jne.) vaatima investointimäärä sekä investointien aikatauluttaminen oikea-aikaisesti ja riittävä resurssointi.

Kaupungilla on mahdollisuus vaikuttaa omalla toiminnallaan siihen, että sen omat asuntorakentamisesta palvelevat prosessit ovat sujuvia ja riittävästi resursoituja. Edeltävän ohjelmakauden aikana on asuntorakentamisen sujuvoittamiseksi tehty poikkihallinnollista kehittämistyötä ja saatu aikaan konkreettisia toimenpiteitä. Lautakunta toteaa, että sujuvoittamistyötä tulee jatkaa myös tulevilla ohjelmakaudella. Ohjelmassa nostetut toimenpiteet, kuten asiakaspolun kuvaaminen, tiedon parempi hallinta ja hyödyntäminen sekä mittaaminen ovat keskeisessä asemassa myös tulevaisuudessa. Kaupunkiympäristön toimialalla on tunnistettu tarve prosessien sujuvoittamiselle ja toimialalla on ryhdytty toimiin, jotka tähtäävät asuntotuotannon tehostamiseen ja nopeuttamiseen.

Ohjelmassa tunnistetaan ristiriita kaupungin kasvun ja kestävän kehityksen välillä, mutta samanaikaisesti se jättää melko lailla avoimeksi toimenpiteet näiden yhdistämiseksi. Kaupunkilaisten huoli omasta lähiympäristöstä ja sen muutoksista aiheuttaa kaavahankkeisiin epävarmuutta kaavojen voimaantulosta ja rakentamisen alkamisesta. Lautakunta toteaaakin, että osallistava ja vuorovaikutteinen kaavoitus on yhä enemmän keskiössä, kun kaavoitetaan jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kasvutavoitteiden lisäksi uusi rakentaminen voi auttaa turvaamaan alueiden elinvoimaisuutta, palveluja ja vetovoimaisuutta. Ohjelman tavoitteena on luoda kasvua kokonaiskestävästi luonto-, kulttuuri- ja virkistysarvot huomioiden.

Kokonaisuutena AM-ohjelmaluonnos on käsitellyt asumisen ja maankäytön lähivuosien tilannetta kattavasti, poikkeuksellisen epävarmassa asuntorakentamisen suhdanteen ja asuntopolitiikan tilanteessa. Muutoksia on leimannut myös nopeus, joka näkyy jossain määrin ohjelmassa joidenkin tavoitteiden jäämisessä ikään kuin toiveiksi, vailla konkreettisia keinoja tavoitteisiin pääsemiseksi. Tältä osin ohjelmaa on syytä terävöittää ja konkretisoida. AM-ohjelmaluonnoksessa todetaankin, että kun valtio pyrkii vetäytymään aktiivisesta asuntopoliittisesta roolista, korostuu kaupunkien asema asuntokysymysten ratkaisussa. Helsingin kaupungin tuleekin ottaa määrätietoinen ote tarvitsemiensa ratkaisujen luojana.

Liite 1. Helsingin asumisen ja siihen liittyvä maankäytöntoteutusohjelma 2024 (AM-ohjelma)

Esittelijän perustelut



16.04.2024

Asia/9

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon 24.4.2024 mennessä Helsingin asumisen ja siihen liittyvästä maankäytöntoteutusohjelmasta 2024 (AM-ohjelmasta).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Oscar Ailio, asumispalvelupäällikkö, puhelin: 09 310 42080
oscar.ailio(a)hel.fi

Liitteet

1 Luonnos_AM-ohjelmaksi_2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 227

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Elisa Gebhardin ym. valtuustoaloitteesta lutikoiden en- naltaehkäisyn ja torjunnan strategian valmistelusta Helsinkiin

HEL 2023-013881 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa esitetään, että kaupunki valmistelee ja toimeenpääntee kiireellisesti lutikoiden ja muiden tuholaisten ennaltaehkäisy- ja torjuntastrategian sekä edistää lutikoiden torjuntatoimia myös muiden oleellisten tahojen kanssa.

Suomessa tavataan luteet-lahkoon kuuluvia hyönteisiä yli 550 eri lajia ja näistä lutikka eli seinälude on ainoa, joka käyttää ihmisen verta ravintonaan. Suomeen on vakiintunut lutikkapopulaatio, mutta matkailu on kasvattanut ongelmaa. Lutikka on ihmisen syöpäläinen ja tarvitsee veriaterian edetäkseen kehitysvaiheesta toiseen. Lutikka luokitellaankin terveystahoksi. Aikuinen lutikka voi kuitenkin selvitä ilman veriateriaa kuukausia, mikä hankaloittaa niiden häätämistä.

Lutikka lisääntyy ja leviää nopeasti, joten sen ammattimainen torjunta tulee aloittaa viipymättä. Lutikoiden ei tiedetä levittävän tauteja, mutta puremakohtaan voi muodostua kutiava paukama tai allerginen ihoreaktio. Lutikat voivat aiheuttaa myös psyykkistä kuormitusta.

Kaupunkiympäristölautakunta totesi, että ennaltaehkäisy on kustannustehokkain tapa estää lutikoiden leviämistä. Kaupungin eri tahojen omilla sektoreillaan ja yhteistyössä tehdyt ennaltaehkäisevät ja ongelmaan aktiivisesti puuttuvat toimenpiteet ovat vaikuttavimpia, jolloin lutikkaongelma ei pääse kasvamaan missään hallitsemattomaksi haasteeksi. Aloitteessa mainituilla tahoilla on suhtauduttu lutikkariskiä sen edellyttämällä vakavuudella ja on jo tehty sekä suunniteltu tehtävän toimenpiteitä lutikkaongelman ennaltaehkäisemiseksi. Lautakunta arvioi, ettei erilliselle ennaltaehkäisyn ja torjunnan strategian laatimiselle ole tarvetta, sillä nykyisten toimenpiteiden ja jatkossa vielä kehittyvän eri tahojen välisen yhteistyön voidaan katsoa riittävän lutikkariskin hallintaan.

Lutikoiden torjunta Helsingin omassa toiminnassa

Aloitteessa esitetyn mukaisesti lautakunta katsoo, että Helsingin tulee edistää tehokkaita lude- ja muita tuholaistorjuntakeinoja omassa toi-



minnassaan kaupungin vuokra-asumisessa, työnantajana, omistajana ja palveluiden tarjoajana.

Torjunta on sitä kustannustehokkaampaa mitä aikaisemmassa vaiheessa ammattimainen tuholistorjunta aloitetaan. Lutikat pääsevät siirtymään asunnosta toiseen esimerkiksi epätiivien rakenteiden kautta ja suurin riski lutikoiden hallitsemattomaan leviämiseen onkin asukkaan tai kiinteistön omistajatahon reagoimattomuus ongelmaan ajoissa. Asunnon tarkastaminen varmuudella lutikkavapaaksi on kuitenkin erittäin haastavaa, sillä yksittäinen lutikka voi piiloutua hyvin rakenteisiin. Lutikkatarkastusten kannattavuus tilanteissa, joissa ei ole tiedossa olevaa epäilyä tai riskitekijää (esim. naapuriasunnon lutikkaongelma), on harkinnanvarainen asia.

Helsingin Asumisoikeus Oy tiedottaa asukkaita lutikoista useiden eri kanavien kautta. Helsingin Asumisoikeus Oy tarjoaa asukkaille selkeät reitit lutikkailmoituksia varten, jolloin torjuntatarpeeseen voidaan reagoida nopeasti. Helsingin Asumisoikeus Oy:n vastine aloitteeseen on liitteenä.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lla on laaja kokemus lutikoiden torjumisesta. Liitteenä olevassa lausunnossa Helsingin kaupungin asunnot Oy on kuvannut toimintamallit lutikkatilanteessa, ennaltaehkäisevät toimet sekä arvioinut kannattavuutta lutikkatarkastusten kohdistamiselle kaikkiin asuntoihin asukkaiden vaihtuessa.

Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikkö valvoo ja neuvoo terveydensuojelulain toteutumista tietyissä kaupungin palveluissa, kuten esimerkiksi kouluissa, päiväkodeissa ja sosiaalihuollon kohteissa. Osana valvontaa varmistetaan, että lutikkariski on vaurauduttu riittävillä ennaltaehkäisevillä toimilla ja neuvotaan mahdollisissa lutikkatilanteissa.

Kaupunkilaisten neuvominen lutikoiden ennaltaehkäisyssä ja torjunnassa

Helsingin kaupunki neuvoo ja opastaa kuntalaisia sekä kaupungin toimijoita lutikoihin liittyvissä kysymyksissä muun muassa ympäristöterveysyksikön asumisterveysneuvonnan kautta. Asumisterveysneuvonta on puhelimitse ja sähköpostitse kaupunkilaisille tarjottu palvelu, josta kaupunkilainen voi saada neuvoa tilanteissa, joissa epäilee asuntonsa olosuhteista aiheutuvan terveyshaittaa. Uusituilta Helsingin kaupungin Kodin tuholaiset -sivustolta löytyy myös kattavasti tietoa lutikoista. Ympäristöterveysyksikkö on kouluttanut tarkastajia lutikoiden biologiasta, ennaltaehkäisystä ja torjunnasta. Neuvonnasta annetaan apua myös kodista löytyneen mahdollisen lutikan tunnistamiseen, mutta varsinaisissa torjuntatoimissa ohjataan ammattimaisten torjuntayritysten puoleen. Aloitteen ehdotuksen mukaisesti yksikkö on viestinyt kaupunkilai-



sille lutikoiden ennaltaehkäisystä matkailussa ennen yleistä lomaviikkoa ja tiedotusta tullaan jatkamaan huomioiden riskiajankohdat.

Ympäristöterveysyksikkö antaa ja on antanut neuvoja lutikkariskin hallitsemiseksi myös kaupungin tytäryhtiöille ja muille yrityksille, jotka ovat yksikön valvontakohteita, kuten hotelleille ja muille majoitustiloille.

Joukkoliikenteen toimet lutikkariskin hallinnassa

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä on antanut liitteenä olevan vastineen aloitteeseen. Ympäristöterveysyksikkö tulee esitetyn toiveen mukaisesti neuvomaan lutikoiden ennaltaehkäisyssä joukkoliikenteen kulkuneuvoissa.

Lämpökäsittely- ja pakastusmahdollisuuksien lisäämisestä kaupunkilaisille

Kaupungilla ei ole mahdollisuutta järjestää tasapuolisesti kaikkia kaupunkilaisia palvelevia lämpö- tai pakastekäsittelyn mahdollisuuksia. Lisäksi irtaimiston siirtäminen lutikkatartunnan toteamisen jälkeen ei ole riskitöntä.

Satamien toimet lutikkariskin hallinnassa

Helsingin Satama Oy on antanut liitteessä olevan vastineen aloitteeseen. Ympäristöterveysyksiköstä on arvioitu, että lutikan havaitseminen satamassa matkustajien matkatavaroista on erittäin haastavaa, sillä lutikka on pieni ja hakeutuu valolta suojaan. Ympäristöterveysyksikkö tulee esitetyn toiveen mukaisesti käymään vuoropuhelua ja neuvomaan lutikoiden ennaltaehkäisystä Helsingin satamissa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heidi Öjst, yksikön päällikkö: 09 310 50220
heidi.ojst(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 01.11.2023 Gebhard Elisa Luteiden ennaltaehkäisyn ja torjunnan strategia Helsinkiin
- 2 Haso lausunto valtuustoaloite luteet
- 3 Helsingin Satama Oy
- 4 HSL lausunto
- 5 Heka lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Elisa Gebhard ja 14 muuta valtuutettua ovat tehneet 1.11.2023 seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen:

"Luteiden ennaltaehkäisyn ja torjunnan strategia Helsinkiin

Eurooppalaiset suurkaupungit kärsivät parhaillaan vakavasta lude- eli lutikkaongelmasta, kun torjunta-aineille resistentit kannat leviävät hallitsemattomasti yksityisasunnoissa sekä joukkoliikenteessä ja muissa julkisissa tiloissa.

Yleistyneen matkustamisen johdosta ludeongelman laajeneminen Helsingissä on todennäköistä. Yhtä lailla ilmastonmuutos saattaa vaikuttaa muun muassa lämpenemisen kautta lutikoiden levinneisyyteen.

Pahimmillaan laajalla lude- tai muulla tuholaisaallolla voi olla vakavat kielteiset vaikutukset helsinkiläisten terveyteen ja hyvinvointiin. Se voi aiheuttaa myös vakavia ongelmia liiketoiminnalle erityisesti ravintola- ja matkailualalla, asettaa taloyhtiöt kohtuuttomien kustannusten eteen sekä aiheuttaa muita kielteisiä heijastevaikutuksia eri yhteiskunnan osaluille. Esimerkiksi Helsingin kaupungin asunnoille (Heka) tuholaiden torjunta voi jo nykytilassa aiheuttaa jopa yli miljoonan euron vuosittaiset kustannukset.

Luteita voidaan torjua hyvällä ennakkoinnilla, lämmöllä, pakastamisella sekä ammattimaisin myrkytyksin. Kaupunkilaisten tietoisuuden ja varotoimien lisäämisellä on olennainen merkitys työn onnistumisessa.

Ongelman ennaltaehkäisemiseksi Helsingin kaupungin tulee kiireellisesti valmistella ja toimeenpanna luteiden ja muiden tuholaiden ennaltaehkäisy- ja torjuntastrategia sekä edistää toimia myös muiden luteiden torjunnan kannalta olennaisten tahojen kanssa.

Strategian valmistelussa tulee tarkastella alla esitettyjä sekä kaikkia muita mahdollisia keinoja.

1. Torjutaan luteita Helsingin kaupungin omassa toiminnassa

Helsingin tulee edistää tehokkaita lude- ja muita tuholaidstorjuntakeinoja



omassa toiminnassaan kaupungin vuokra-asumisessa, työnantajana, omistajana ja palveluiden tarjoajana.

Ludeongelmiin liittyvä häpeä voi johtaa siihen, että toimenpiteet luteista ilmoittamiseksi laiminlyödään. Siksi kaikissa torjuntatoimissa pitää varmistaa avoimuus ja tiedonkulku ludeongelmasta kärsiville kaupunkilaisille.

Selvitetään yhdessä Hekan ja Hason kanssa, missä määrin luteiden ennaltaehkäiseminen voi mahdollistaa myös rahalliset säästöt. Tulisi esimerkiksi arvioida, olisiko kaupungin vuokra-asunnossa asukkaiden vaihtumisen välillä suoritettava ludetarkastus kustannustehokkaampi toimi, kuin myrkyttäminen vasta asukkaan ilmoittaessa luteista.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää heikommassa asemassa olevien kaupunkilaisten asuinturvallisuuteen esimerkiksi asumispalveluissa. Yksilölle koituvat kustannukset eivät saa muodostua esteeksi asianmukaiselle luteiden torjuntatoimille.

2. Kerrotaan kaupunkilaisille miten luteita tulee torjua

Helsingin tulee harkita kunnalle kuuluvan yleisen toimivaltansa käyttöä kaupunkilaisille, taloyhtiöille sekä yrityksille suunnattuun tiedotuskampanjaan, jolla varmistetaan kaupunkilaisten ja yritysten tietoisuus lude- ja tuholaiaturvallisista toimintatavoista.

3. Joukkoliikenne ludeturvalliseksi

Helsingin kaupungin tulee yhdessä muiden Helsingin seudun liikenne (HSL)-alueen kuntien kanssa esittää HSL:n yhtymäkokoukselle, että HSL valmistelee ja toimeenpanee tarvittavat joukkoliikenteen lude- ja tuholaiistorjuntatoimet.

Tässä työssä voidaan selvittää esimerkiksi joukkoliikenteen päällysmateriaalien vaikutus luteiden leviämiseen.

4. Selvitetään lämpökäsittely- ja pakastusmahdollisuuksien lisäämistä kaupunkilaisille

Helsinki selvittää kaupallisten toimijoiden kanssa, miten tavaroiden lämpö- ja pakastuskäsittelyiden saavutettavuutta kaupunkilaisille voidaan parantaa.

5. Satamien valmiutta tuholaiistorjuntaan lisättävä



Helsingin tulee aktiivisella omistajapolitiikalla edistää kaupungin omistaman Helsingin satama Oy:n toimia, joilla ehkäistään luteiden leviäminen Helsinkiin saapuvien matkustajien ja rahdin mukana. Yksi keino työssä voisi olla vapaaehtoisten ludekoirapisteiden järjestäminen sataman matkustajaterminaaliin. Lisäksi satamaterminaaliin tulee järjestää laajaa tiedotusta luteiden leviämisestä sekä lude- ja tuholaisturvallisista toimintatavoista.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 31.1.2024 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisäaikaa 10.4.2024 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heidi Öjst, yksikön päällikkö: 09 310 50220
heidi.ojst(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 01.11.2023 Gebhard Elisa Luteiden ennaltaehkäisyn ja torjunnan strategia Helsinkiin
- 2 Haso lausunto valtuustoaloite luteet
- 3 Helsingin Satama Oy
- 4 HSL lausunto
- 5 Heka lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2024 § 210



§ 228

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Katri Penttisen ym. valtuustoaloitteesta koskien täsmennystä hallintosäntöön, kaavoitusperiaatteista päätettävä valtuustossa

HEL 2023-014563 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa esitetään, että hallintosäntöä täsmennettäisiin toimivallan osalta siten, että merkittäviä kaavoituksen suunnitteluperiaatteita koskevat päätökset tehtäisiin kaupunginvaltuustossa.

Kaupunkiympäristölautakunta totesi, että sen tulee voida päättää alueiden suunnitteluperiaatteista osana yleis- ja asemakaavoituksen sekä liikenne- ja katusuunnittelun valmistelua eikä hallintosäntöä tältä osin tarvitse muuttaa. Kaupunkiympäristölautakunta on toimialalautakunta, joka huolehtii kaupunkiympäristön toimialan mukaisista tehtävistä, joihin kuuluu mm. kaupunkiympäristön suunnittelusta huolehtiminen.

Keskeisten maankäytön prosessien pitkittämisen sijaan tulisi tarkastella mahdollisuuksia niiden sujuvoittamiseksi niin valmistelun kuin päätöksenteonkin osalta. Valtuustoaloitteen mukainen muutos pidentäisi merkittävästi suunnitteluprosessien kestoa ja lisäisi tarpeettomasti tarvittavan valmistelutyön määrää.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjauksesta. Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin kohtien 2 ja 3 mukaan kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy myös tietyt kriteerit täyttävät muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja niiden muutokset. Toimivallan siirtäminen valtuustolta lautakunnalle tietyt kriteerit täyttävissä asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa on ollut tarkoituksenmukaista kaavaprosessin keventämiseksi ja sujuvoittamiseksi. Vaikutuksiltaan merkittävät yleiskaavat, asemakaavat ja niiden muutokset hyväksytään kuitenkin aina valtuustossa.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 1 perusteella lautakunnalle kuuluvan maankäytön ohjauksen yleistoimivallan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunnassa käsitellään monenlaisia suunnittelua ohjaavia asiakirjoja kuten suunnitteluperiaat-



16.04.2024

teita, kaavarunkoja, visioita ja kehittämisperiaatteita. Nämä ns. väli-
muodon suunnitelmat, jotka sijoittuvat yleiskaavatason ja asemakaava-
tasoon väliin, eivät ole juridisesti sitovia maankäytön suunnitelmia. Niillä
tulkitaan ja tarkennetaan valtuuston hyväksymän yleiskaavan mää-
räyksiä ja tavoitteita ja tätä kautta tulevan asemakaavoituksen reu-
naehtoja asukasvuorovaikutuksen, viranomaisyhteistyön ja lautakun-
nan poliittisen ohjauksen avulla. Kaupunkiympäristölautakunnan rooli
on toteuttaa valtuuston hyväksymää yleiskaavaa.

Kuntalain 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua
tai täytäntöönpanoa, kuten suunnitteluperiaatteita, ei saa tehdä oikai-
suvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Sillä, kuka tai mikä päättävä taho
on, ei ole merkitystä sen suhteen voiko päätöksestä valittaa vai ei,
vaan merkittävää on itse päätöksen sisältö tai vaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei sääntele suunnitteluperiaatteita tai niitä
koskevaa menettelyä, eikä näin ollen edellytä kunnilta tällaisten väli-
muodon suunnitelmien tekoa. Aiemmin suunnitteluperiaatteita laadittiin
Helsingissä valmistelun osana kokonaisuuden hahmottamiseksi, eikä
tätä vaihetta viety lainkaan päätöksentekoon. Suunnitteluperiaatteet on
kuitenkin todettu toimivaksi tavaksi ohjata laajempien alueiden mahdol-
lista vaiheittain etenevää asemakaavoitusta valtuuston hyväksymän
yleiskaavan määrittämissä puitteissa. Lisäksi niillä on merkitystä kaa-
voituksen sidosryhmien vuorovaikutuksessa ja yhteisymmärryksen ra-
kentamisessa hankalien suunnittelukysymysten ratkaisemisessa. Käy-
tännössä suunnitteluperiaatteiden vuorovaikutusprosessi Helsingissä
toteutetaan nykyisin samaan tapaan kuin kaavojen vuorovaikutus.

Suunnitteluperiaatteilla ei ole oikeudellista sitovuutta eikä niillä näin ol-
len ole asemakaavaa ohjaavaa oikeusvaikutusta samaan tapaan kuin
yleiskaavoilla. Laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryh-
dyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi oh-
jeena on kaikissa tapauksissa valtuuston hyväksymä yleiskaava, vaika
alueelle olisi hyväksytyt lisäksi suunnitteluperiaatteet. Suunnittelupe-
riaatteiden hyväksymisen jälkeen laaditaan ja hyväksytään myös ra-
kentamista ohjaava asemakaava. Suunnitteluperiaatteiden hyväksy-
mispäätöksessä on siis kyse aiempaa tarkentavasta suunnitelmasta,
joka toteuttaa valtuuston hyväksymää yleiskaavaa ja jota on tarkoitus
noudattaa tulevia päätöksiä valmisteltaessa. Välittömiä oikeusvaikutuk-
sia hyväksytyillä periaatteilla ei ole. Näin ollen periaatteiden hyväksy-
mispäätös lähtökohtaisesti koskee vain valmistelua ja sitä koskee kun-
talain 136 §:n mukainen valituskielto.

Merkittävät maankäyttöä muuttavat hankkeet edellyttävät monipolvisia
suunnittelu- ja päätöksentekoprosesseja, joiden läpivienti vie usein yli
kymmenenkin vuotta. Toimivaltaisen toimielimen muuttaminen valtuus-



toaloitteessa esitetyllä tavalla pidentäisi entisestään prosessien läpimenoaikaa. Kaavoitus on vuorovaikutteinen prosessi, jota koskee osallisten lakiin perustuvat vuorovaikutus- ja valitusmahdollisuudet. Osalliset voivat antaa mielipiteen kaavasta jo heti valmistelun alussa ja lisäksi jättää muistutuksen kaavaehdotuksesta. Lisäksi kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen hallinto-oikeuteen ja edelleen hakea valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Hankkeiden toteuttamiseen liittyy usein myös muita suunnittelun ja täytäntöönpanon tasoja, joihin osalliset voivat vaikuttaa tai valittaa päätöksestä, kuten katu- ja puistosuunnitelmat sekä rajatummin rakennusluvut.

Kaupunginhallitus tai pormestari voi ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi myös suunnitteluperiaatteita koskevat päätökset. Näin ei ole kuitenkaan koskaan toimittu. Erittäin toimivaksi sen sijaan on osoittautunut kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyihin liittynyt joustava käytäntö, jossa kaupunkiympäristötoimialan valmistelijat ovat tarvittaessa käyneet valtuustoryhmissä esittelemässä asiaa.

Helsingin kaupunkistrategia 2021 - 2025:

Helsingin kaupunkistrategian mukaan velvollisuutemme kaupunkilaisia kohtaan on hakea toimintaamme taloudellista tehokkuutta niin, että saamme kaupunkilaisten verovaroilla enemmän hyötyä kaupunkilaisille. Myös toimintatapamme tarvitsevat kehittämistä ja uudistamista.

Kaupunkistrategian kohdassa vastuullinen talous kestävän kasvun perustana todetaan lisäksi, että käynnistetään sellaisten konkreettisten uudistusten suunnittelu ja toimeenpano, jotka tuovat lisää tehokkuutta, tuottavuutta, taloudellista liikkumavaraa ja voimavaroja kaupungin toimintaan. Haemme kaupungin menoihin liikkumavaraa pyrkimällä entistä kunnianhimoisemmin tehokkuuteen ja parempaan panostuotossuhteeseen kaupungin kaikessa omassa toiminnassa ja palvelutuotannossa. Tämä edellyttää hyvää johtamista samoin kuin kaupunkiorganisaation kehittymistä. Hallinnollisten rakenteiden tulee edistää, ei rajoittaa kaupungin tavoitteiden saavuttamista.

Strategian tavoitteiden mukaisesti maankäytön prosessien monimutkaistamisen sijasta tulisi tarkastella mahdollisuuksia prosessien sujuvoittamiseksi niin valmistelun kuin päätöksenteon osalta läpinäkyvyys ja valitusoikeudet huomioiden. Yhtenä tarkasteltavana lähtökohtana tulisi olla eri prosessien osien samanaikainen tai limittäinen edistäminen valmistelussa sekä päätöksenteossa ja valitusprosessien mahdollistaminen samanaikaisesti, jolloin nykyisin pitkälti lineaarisesti etenevä suunnitteluprosessi lyhenisi.

Helsingin tulisi myös pyrkiä vaikuttamaan alueidenkäyttölain valmisteluun siten, että tuleva laki mahdollistaisi kunnille sujuvat ja tarkoituk-



16.04.2024

senmukaiset maankäytön suunnitteluprosessit ja toisi liikkumavaraa siihen, mitkä suunnitteluinstrumentit tai käytännöt soveltuvat kulloiseenkin tilanteeseen. Merkittävät maankäytön ratkaisut voivat lisätä tehokkuutta, tuottavuutta, taloudellista liikkumavaraa ja voimavaroja kaupungin toimintaan ja kaupungin kehitys tulee turvata tältä osin myös tulevaisuudessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Rikhard Manninen, maankäyttöjohtaja, puhelin: 09 310 37160
rikhard.manninen(a)hel.fi
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Tuuli Nikulin, lakimies, puhelin: 09 310 24652
tuuli.nikulin(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 15.11.2023 Penttinen Katri Täsmennys hallintosääntöön

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Katri Penttinen ja 25 muuta valtuutettua ovat tehneet 15.11.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Täsmennys hallintosääntöön

Hallintosääntöä on tulisi täsmentää toimivallan osalta siten, että merkittäviä kaavoituksen suunnitteluperiaatteita koskevat päätökset tehdään kaupunginvaltuustossa.

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavoista päättää valtuusto. Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n mukaan kaupunkiympäristölauta-



kunta päättää yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta. Pykälän 2 momentissa lautakunnalle on annettu rajattua toimivaltaa muihin kuin vaikutukseltaan merkittäviin asemakaavan muutoksiin.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää usein osana asemakaavojen valmistelua suunnitteluperiaatteista. Näillä lautakunnan päätöksillä rajataan suunnitteluvaihtoehtoja pois jatkovalmistelusta ja näin ollen sitoudutaan tiettyihin kaavoitusperiaatteisiin ja -tavoitteisiin. Merkittäville suunnitteluperiaatepäätöksillä käytännössä sitoudutaan myös huomattavaan kaupungin resurssien käyttöön. Päätösvalta resurssien käytöstä kuuluu kaupunginvaltuustolle. Toimivaltaa on tarve täsmentää hallintosäännön epätarkkuuden takia ja erityisesti siitä syystä, että suunnitteluperiaatepäätökset on katsottu olevan valmistelua, mistä ei kuntalain 136 §:n ei voi valittaa."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.4.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Rikhard Manninen, maankäyttöjohtaja, puhelin: 09 310 37160
rikhard.manninen(a)hel.fi
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Tuuli Nikulin, lakimies, puhelin: 09 310 24652
tuuli.nikulin(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 15.11.2023 Penttinen Katri Täsmennys hallintosääntöön

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2024 § 211



§ 229

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Outi Alanko-Kahiluodon ym. valtuustoaloitteesta koskien lauttayhteyden selvittämistä Herttoniemenrannasta keskustaan.

HEL 2024-000915 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Aloitteessa ehdotetaan, että Helsingin kaupunki selvittää mahdollisuuden käynnistää vesiliikenne Herttoniemenrannasta keskustaan Kulosaaren sillan remontin ajaksi remontista aiheutuvan ruuhkan ehkäisemiseksi.

Lauttayhteys Herttoniemenrannasta keskustaan

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt alustavan arvion lauttayhteyden edellytyksistä ja vaikutuksista Herttoniemenrannasta keskustaan. Sen perusteella lauttaliikenteen ei arvioida olevan tehokas joukkoliikennetarkaisuna eikä se ole taloudellisesti kannattava keino ehkäistä ruuhkaa Kulosaaren sillan peruskorjauksen aikana.

Reittivaihtoehdot ja tehokkuus

Reittivaihtoehdoista tehokkaimmaksi arviointiin reitti Herttoniemestä Pohjoisrantaan Meritullintorille, jossa on jo vesiliikennöintilaituripaikka. Reitin pituus on noin 5 kilometriä, ja reitti kulkee monen eri nopeusrajoitusalueen läpi. Reitillä on Kruunuvuorenrannan ja Palosaaren välisellä Kruunuvuorensillan rakennustöiden aikaisella yksityisellä kulkuväylällä työmaasillan kulkuaukko lähestymisalueineen. Tässä paikassa on nopeusrajoitus ja ohituskielto. Kesäsesongin aikana vesiliikenne siltatyömaa-alueella voi ajoittain ruuhkautua. Herttoniemenranta– Meritullintori-reitin ajoajaksi arvioidaan noin 40 - 45 minuuttia, joka on lähes kaksinkertainen aika verrattuna Kruunuvuorenrannan ja Meritullintorin välisen reitin aikaan.

Vesiliikenne tällä reitillä on mahdollista nykykalustolla vain kesäisin, sillä Helsingin vesialueella nykyisin liikennöivät, jääolosuhteissa toimivat alukset ovat jo kaikki käytössä muilla reiteillä. Lisäksi vesiliikenteessä tällä hetkellä käytettävien lauttojen matkustajakapasiteetti on pieni, eikä niiden avulla siksi pystytä tehokkaasti ehkäisemään ruuhkia.



Reitti palvelisi parhaiten vain Herttoniemenrantaan, sillä kävelyetäisyydellä laiturista on suhteellisen vähän asukkaita tai sinne saapuvia. Herttoniemenrannan bussilinja 81:n lisäksi muut lähialueen bussireitit eivät tue yhteyksiä laiturille eivätkä ne ole sellaisiksi helposti muutettavissa. Kulosaaren sillan käyttäjistä valtaosa tulee muualta kuin Herttoniemenrannasta tai Herttoniemestä.

Kustannusarvio ja hyödyt

Joukkoliikennöintitasoisen liikennöinnin järjestämisen kuluja voidaan arvioida pohjautuen Kruunuvuorenrannan lauttaliikenteen kustannustietoihin. Reittiliikenteen pitkän vuorovälin takia Herttoniemenranta–Meritulli-reitillä on tarve vähintään kahden aluksen liikennöintiin, mikä kaksinkertaistaa kustannukset. Alustavan arvion mukaan liikennöinti on mahdollista järjestää nykykalustolla huhtikuun puolesta välistä marraskuun puoleen väliin avovesikauden ajaksi.

Seuraavat, hyvin alustavat kustannusarviot pohjautuvat Kruunuvuorenrannan lautan kustannuksiin ja tämän reitin aikatauluun. Liikennöinnin bruttokustannus on yhdellä aluksella ja arviolta 1 tunnin 30 minuutin vuorovälillä Herttoniemenrannasta Meritullintorille noin 800 000 euroa vuodessa. Vaihtoehtoisesti kustannus on kahdella aluksella ja arviolta 45 min vuorovälillä noin 1 600 000 euroa vuodessa. Näin vesiliikenneyhteyden kustannukset suhteessa joukkoliikennejärjestelmästä syntyviin hyötyihin nähden ovat merkittävät.

Kruunuvuorensillan käyttöönotto ja väliaikaisten vesiliikenneerajoitusten poistuminen reitiltä parantavat jonkin verran reitin nopeutta. Samalla Kruunuvuorensillan mahdollistama liikenneyhteys pikaratikalla keskustasta Laajasaloon voi osaltaan vastata esitettyyn, Kulosaaren sillan remontista aiheutuvaan ruuhkan helpottamiseen tehokkaammin kuin lauttayhteys. Tavoitteena Kulosaarensillan uusimisen aikataulutuksessa on aloittaa työt vasta Kruunuvuorensillan käyttöönoton jälkeen. Lopullinen aikataulu määräytyy kuitenkin Kulosaarensillan rakenteellisen kunnan seurannan ja sen pohjalta tehtävän tilannekuvan perusteella.

Valtuustoaloitteessa esitetty lauttayhteys Herttoniemenrannasta keskustaan on lähes vastaava OmaStadi-ehdotuksen kanssa. Tämä ehdotus menestyi äänestyksessä saaden riittävästi ääniä päästäkseen yhteiskehittämisvaiheeseen. Ehdotuksessa liikennöintiin on varattu 300 000 euroa. Loppukeväällä 2024 alkavan yhteiskehittämisvaiheen aikana selvitetään tarkemmin, miten OmaStadi-ehdotus voidaan toteuttaa, millaisella kalustolla kannattaa liikennöidä ja millaiset ovat vuorovälit.

Yhteenveto



Vaikka vesiliikenne voikin tarjota osaltaan vaihtoehdon helpottamaan liikkumista Kulosaaren sillan uusimisen aikana, ehdotettu lauttayhteys ei näytä olevan laajasti Itä-Helsinkiä palveleva tai taloudellisesti helppo ratkaisu, sillä järjestelyn kustannukset ovat suurehkot suhteessa vesiliikenteen mahdollistamaan matkustajakapasiteettiin.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että reitin tarpeellisuutta ja kustannuksia on tarkoituksenmukaista arvioida uudelleen kun omastadiäänestyksessä voittaneen lauttayhteyden toteutuksesta on saatu kokemuksia.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Käsittely

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Lisätään lausuntoehdotukseen kappaleeksi 12: "Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että reitin tarpeellisuutta ja kustannuksia on tarkoituksenmukaista arvioida uudelleen kun omastadiäänestyksessä voittaneen lauttayhteyden toteutuksesta on saatu kokemuksia."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Vili Tuomisto, projekti johtaja, puhelin: 09 310 52606
vili.tuomisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 17.01.2024 Alanko-Kahiluoto Outi Lauttayhteyden selvittäminen Herttoniemenrannasta keskusta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



Aloitteessa ehdotetaan, että Helsingin kaupunki selvittää mahdollisuuden käynnistää vesiliikenne Herttoniemenrannasta keskustaan Kulosaaren sillan remontin ajaksi remontista aiheutuvan ruuhkan ehkäisemiseksi.

Lauttayhteys Herttoniemenrannasta keskustaan

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt alustavan arvion lauttayhteyden edellytyksistä ja vaikutuksista Herttoniemenrannasta keskustaan. Sen perusteella lauttaliikenteen ei arvioida olevan tehokas joukkoliikennetarkaisu eikä se ole taloudellisesti kannattava keino ehkäistä ruuhkaa Kulosaaren sillan peruskorjauksen aikana.

Reittivaihtoehdot ja tehokkuus

Reittivaihtoehdoista tehokkaimmaksi arviointiin reitti Herttoniemestä Pohjoisrantaan Meritullintorille, jossa on jo vesiliikennöintilaituripaikka. Reitin pituus on noin 5 kilometriä, ja reitti kulkee monen eri nopeusrajoitusalueen läpi. Reitillä on Kruunuvuorenrannan ja Palosaaren välisellä Kruunuvuorensillan rakennustöiden aikaisella yksityisellä kulkuväylällä työmaasillan kulkuaukko lähestymisalueineen. Tässä paikassa on nopeusrajoitus ja ohituskielto. Kesäsesongin aikana vesiliikenne siltatyömaa-alueella voi ajoittain ruuhkautua. Herttoniemenranta– Meritullintori-reitin ajoajaksi arvioidaan noin 40 - 45 minuuttia, joka on lähes kaksinkertainen aika verrattuna Kruunuvuorenrannan ja Meritullintorin välisen reitin aikaan.

Vesiliikenne tällä reitillä on mahdollista nykykalustolla vain kesäisin, sillä Helsingin vesialueella nykyisin liikennöivät, jääolosuhteissa toimivat alukset ovat jo kaikki käytössä muilla reiteillä. Lisäksi vesiliikenteessä tällä hetkellä käytettävien lauttojen matkustajakapasiteetti on pieni, eikä niiden avulla siksi pystytä tehokkaasti ehkäisemään ruuhkia.

Reitti palvelisi parhaiten vain Herttoniemenrantaa, sillä kävelyetäisyydellä laiturista on suhteellisen vähän asukkaita tai sinne saapuvia. Herttoniemenrannan bussilinja 81:n lisäksi muut lähialueen bussireitit eivät tue yhteyksiä laiturille eivätkä ne ole sellaisiksi helposti muutettavissa. Kulosaaren sillan käyttäjistä valtaosa tulee muualta kuin Herttoniemenrannasta tai Herttoniemestä.

Kustannusarvio ja hyödyt

Joukkoliikennöintitasoisen liikennöinnin järjestämisen kuluja voidaan arvioida pohjautuen Kruunuvuorenrannan lauttaliikenteen kustannustietoihin. Reittiliikenteen pitkän vuorovälin takia Herttoniemenranta–Meritulli-reitillä on tarve vähintään kahden aluksen liikennöintiin, mikä kaksinkertaistaa kustannukset. Alustavan arvion mukaan liikennöinti



on mahdollista järjestää nykykalustolla huhtikuun puolesta välistä marraskuun puoleen väliin avovesikauden ajaksi.

Seuraavat, hyvin alustavat kustannusarviot pohjautuvat Kruununvuorenrannan lautan kustannuksiin ja tämän reitin aikatauluun. Liikennöinnin bruttokustannus on yhdellä aluksella ja arviolta 1 tunnin 30 minuutin vuorovälillä Herttoniemenrannasta Meritullintorille noin 800 000 euroa vuodessa. Vaihtoehtoisesti kustannus on kahdella aluksella ja arviolta 45 min vuorovälillä noin 1 600 000 euroa vuodessa. Näin vesiliikenneyhteyden kustannukset suhteessa joukkoliikennejärjestelmästä syntyviin hyötyihin nähden ovat merkittävät.

Kruunuvuorensillan käyttöönotto ja väliaikaisten vesiliikenne rajoitusten poistuminen reitiltä parantavat jonkin verran reitin nopeutta. Samalla Kruunuvuorensillan mahdollistama liikenneyhteys pikaratikalla keskustasta Laajasaloon voi osaltaan vastata esitettyyn, Kulosaaren sillan remontista aiheutuvaan ruuhkan helpottamiseen tehokkaammin kuin lauttayhteys. Tavoitteena Kulosaarensillan uusimisen aikataulutuksessa on aloittaa työt vasta Kruunuvuorensillan käyttöönoton jälkeen. Lopullinen aikataulu määräytyy kuitenkin Kulosaarensillan rakenteellisen kunnan seurannan ja sen pohjalta tehtävän tilannekuvan perusteella.

Valtuustoaloitteessa esitetty lauttayhteys Herttoniemenrannasta keskustaan on lähes vastaava OmaStadi-ehdotuksen kanssa. Tämä ehdotus menestyi äänestyksessä saaden riittävästi ääniä päästäkseen yhteiskehittämisvaiheeseen. Ehdotuksessa liikennöintiin on varattu 300 000 euroa. Loppukevällä 2024 alkavan yhteiskehittämisvaiheen aikana selvitetään tarkemmin, miten OmaStadi-ehdotus voidaan toteuttaa, millaisella kalustolla kannattaa liikennöidä ja millaiset ovat vuorovälit.

Yhteenveto

Vaikka vesiliikenne voikin tarjota osaltaan vaihtoehdon helpottamaan liikkumista Kulosaaren sillan uusimisen aikana, ehdotettu lauttayhteys ei näytä olevan laajasti Itä-Helsinkiä palveleva tai taloudellisesti helppo ratkaisu, sillä järjestelyn kustannukset ovat suurehkot suhteessa vesiliikenteen mahdollistamaan matkustajakapasiteettiin.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite



Valtuutettu Outi Kahiluoto ja 36 muuta valtuutettua ovat tehneet 17.1.2024 seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen: Lauttayhteyden selvittäminen Herttoniemenrannasta keskustaan.

"Helsingin kaupunki on käynnistämässä Kulosaaren sillan peruserinnyksen, jonka aikana liikenne Itä-Helsingistä keskustaan tulee väistämättä hankaloitumaan. On odotettavissa, että Itäväylää keskustaan suuntaan kulkeva auto-, metro- ja bussiliikenne ruuhkautuvat ja on tarvetta vaihtoehtoisille väylille idästä keskustaan.

Eräänä keinona ehkäistä tulevaa ruuhkaa tulisi selvittää lauttaliikenteen avaamista Herttoniemenrannan ja keskustan välille. Matka Herttoniemenrannasta vesiteitse esimerkiksi Hakaniemeen, Kauppatorille tai Pohjoisrantaan on suhteellisen lyhyt. Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki selvittäisi mahdollisuutta käynnistää vesiliikenne Herttoniemenrannasta keskustaan Kulosaaren sillan remontin ajaksi."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 17.4.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Vili Tuomisto, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 52606
vili.tuomisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 17.01.2024 Alanko-Kahiluoto Outi Lauttayhteyden selvittäminen Herttoniemenrannasta keskustaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2024 § 212



§ 230

Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksestä 25.1.2024 § 9, liikennettä koskevat suunnittelu-, tutkimus- ja asiantuntijapalvelut, puitejärjestely 1.3.2024 - 28.2.2025 (optiot 1v+2v)

HEL 2023-010714 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ryhmittymä: FLOU Oy, Kaponieeri Oy, Traficon Oy, Waystep Consulting Oy ja Wuutis Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 25.1.2024 § 9 hankintapäätöksestä, liikennettä koskevat suunnittelu-, tutkimus- ja asiantuntijapalvelut, puitejärjestely 1.3.2024 - 28.2.2025 (optiot 1v+2v), hankinnan osa-alueet 1 ja 2.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöstä tulisi muuttaa tai keskeyttää hankinta hankinnan osa-alueilla 1 ja 2.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Kristiina Jokinen, lakimies, puhelin: 09 310 39015
kristiina.jokinen(a)hel.fi
Hanna Pund, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 28036
hanna.pund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankintaoikaisuvaatimus 12.2.2024
- 2 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 1, hankintapäätös
- 3 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 2, tarjouspyyntö
- 4 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 3, arviointilomake
- 5 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 4, OA2 arviointilomake
- 6 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 5, hankintayksikölle esitetyt kysymykset ja vastaukset
- 7 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 6, arviointilomake
- 8 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 7, OA1 arviointilomake
- 9 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 8, OA2 arviointilomake
- 10 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 9, OA2 arviointilomake
- 11 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 10, OA1 arviointilomake
- 12 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 11, OA2 arviointilomake
- 13 Ramboll Finland Oy 18.3.2024 lausunto Helsingin kaupungille
- 14 Ramboll Finland Oy 7.3.2024 lausunto markkinaoikeudelle



15 Sitowise Oy 18.3.2024 lausuma
16 Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän vastaselitys 26.3.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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

Hankintalain 133 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 25.1.2024 § 9 tekemä hankintapäätös perusteluineen sekä muutoksenhakuohjeineen annettiin tarjoajille tiedoksi sähköpostitse 29.1.2024.

Ryhmittymä: FLOU Oy, Kaponieeri Oy, Traficon Oy, Waystep Consulting Oy ja Wuutis Oy on tehnyt päätöksestä hankintayksikölle hankintaoikaisuvaatimuksen. Hankintaoikaisuvaatimus on saapunut 12.2.2024,



joten hankintaoikaisuvaatimus on tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

Ryhmittymä: FLOU Oy, Kaponieeri Oy, Traficon Oy, Waystep Consulting Oy ja Wuutis Oy on tehnyt asiassa valituksen myös markkinaoikeuteen.

Hankintamenettely ja hankintapäätös

Kilpailutus perustuu 17.11.2023 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2023-010714 sekä alkuperäisen tarjouspyynnön korjausilmoitukseen 1.12.2023. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU- kynnysarvon ylittävä palveluhankinta. Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus sähköisessä HILMA- ilmoituskanavassa www.hankintailmoitukset.fi. Hankintailmoituksessa ilmoitettiin Tarjouspalvelu -toimittajaportaalin ko. tarjouspyyntöä koskeva internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat sähköisesti saatavissa

Puitejärjestelyllä hankitaan toimeksiantokohtaisesti liikennettä koskevia suunnittelu-, tutkimus- ja asiantuntijapalveluja. Hankinta on jaettu seitsemään (7) eri osa-alueeseen seuraavasti:

- Osa-alue 1: Liikennejärjestelmän kehittäminen
- Osa-alue 2: Liikenteen mallintaminen
- Osa-alue 3: Liikennesuunnittelu
- Osa-alue 4: Kävelyn ja pyöräliikenteen kehittäminen
- Osa-alue 5: Liikenteenohjaussuunnittelu
- Osa-alue 6: Liikennelaskennat ja -selvitykset
- Osa-alue 7: Liikenteeseen ja liikkumiseen liittyvät kyselytutkimukset

Tarjouspyynnön mukaan hankinnan osa-alueille 1 ja 2 valitaan konsultit seuraavasti:

- Osa-alueelle 1 valitaan neljä (4) konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttyviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.

- Osa-alueelle 2 valitaan kolme (3) konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttyviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.

Ryhmittymä: FLOU Oy, Kaponieeri Oy, Traficon Oy, Waystep Consulting Oy, Wuutis Oy jätti tarjoukset hankinnan osa-alueille 1 ja 2.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeutti maankäyttöjohtajan allekirjoittamaan liikennettä koskevat suunnittelu-, tutkimus- ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestelyn hankintasopimukset hankinnan osa-alueilla 1 ja 2 seuraavien tarjoajien kanssa:



Osa-alue 1: Liikennejärjestelmän kehittäminen

1. WSP Finland Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Sitowise Oy
4. Ryhmittymä: Destia Oy, Sweco Finland Oy, AFRY Finland Oy

Osa-alue 2: Liikenteen mallintaminen

1. WSP Finland Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Sitowise Oy

Hankintaoikaisuvaatimus

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä, ryhmittymä: FLOU Oy, Kaponieeri Oy, Traficon Oy, Waystep Consulting Oy, Wuutis Oy ("hakija") vaatii, että hankintayksikkö:

- (i) poistaa virheellisen hankintapäätöksensä osa-alueen 1 ja osa-alueen 2 osalta; ja
- keskeyttää hankinnan hankintalain 125 §:n mukaisesti osa-alueen 1 ja osa-alueen 2 osalta, ja
 - kilpailuttaa hankinnan uudelleen ja tekee uuden hankintapäätöksen osa-alueen 1 ja osa-alueen 2 osalta hankintalainsäädännön mukaisesti ottaen huomioon alla käsitellyt oikeusohjeet.
- (ii) pidättäytyy hankintapäätöksen täytäntöönpanosta ja muista jatko-toimista (etenkin hankintasopimuksen tekemisestä) oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa hankintamenettelyssä osa-alueen 1 ja osa-alueen 2 osalta ennen tämän hankintaoikaisuvaatimuksen ratkaisemista ja kohdan (i) mukaisten toimenpiteiden suorittamista.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä esittää oikaisuvaatimuksessaan muun muassa seuraavaa:

"Hakija on jäänyt tarjouksellaan hankintapäätöksen mukaisessa vertailussa osa-alueen 1 osalta sijalle 5. ja osa-alueen 2 osalta sijalle 4., eikä siten ole tullut valituksi puitejärjestelyyn kummankaan tarjoamansa osa-alueen osalta.

Hakija katsoo, että hankintayksikön tarjouspyyntö on ollut epäselvä tarjouskilpailussa sovellettavien laatuvertailuperusteiden osalta. Tarjouskilpailun laatuvertailu on perustunut tarjoajien nimeämien projektipäälliköiden kokemukseen kullakin osa-alueella. Tarjouspyyntö sekä muut hankinta-asiakirjat ovat projektipäälliköiden työkokemuksesta koskevien vertailuperusteiden osalta olleet niin epäselviä, etteivät tarjoajat ole voineet antaa keskenään vertailukelpoisia ja yhteismitallisia tarjouksia.



Lisäksi hankintayksikkö ei ole hankintapäätöksessään soveltanut vertailuperusteita tasapuolisesti suhteessa kaikkiin tarjoajiin, eikä hankintayksikkö ole tarjousten vertailussa soveltanut kaikkia hankinta-asiakirjoissa ilmoittamiaan vertailuperusteita. Ilmoitetut vertailuperusteet ovat edelleen antaneet rajoittamattoman harkintavallan hankintayksikölle vertailupisteitä laskettaessa. Edellä mainitut seikat ovat johdaneet siihen, että tarjouskilpailussa saadut tarjoukset eivät ole yhteismitallisia tai vertailukelpoisia eikä hankintayksikkö ole tasapuolisesti verrannut hakijan tarjousta muihin tarjouksiin. Tästä syystä hakija on saanut suhteessa muihin tarjoajiin liian heikot laatupisteet eikä tästä syystä ole tullut valituksi puitejärjestelyyn tarjoamallaan osa-alueilla.

Hankintayksikkö ei ole tarjouspyynnössä tarkemmin määritellyt, miten työkokemusvuosi määritetään. Ottaen huomioon, että saman projektipäällikön samoja työkokemusvuosia on voitu käyttää päällekkäin usean eri työkokemuskriteerin kohdalla, ja että alalla yleisestikin projektipäälliköllä voi olla työmäärältään ja sisällöltään erityyppisiä projekteja käynnissä usean vuoden ajan, on jo lähtökohtaisesti ollut epäselvää, mitä työkokemusvuodella OA1 ja OA2 arviointilomakkeilla tarkoitetaan eli millä kriteerillä yhden työkokemusvuoden katsotaan vertailuperusteissa täyttyvän.

Kun hankintayksiköltä on pyydetty tähän tarkennusta, hankintayksikkö on jättänyt täysin vastaamatta kysymykseen, miten työkokemusvuosi määritellään. Sen sijaan hankintayksikkö on vastannut, että esimerkkitapauksessa, jossa viiden vuoden ajalla on työskennelty 150 tuntia, työkokemus on 0,5 vuotta. Tämä hankintayksikön määritelmä työkokemusvuodelle on tuotu esiin vasta hankintayksikön vastauksissa, eikä hankintayksikkö ole perustellut tätäkään vastausta mitenkään tarkemmin. Myös hankintayksikön vastaus asiaan liittyen on siten epäselvä.

Markkinaoikeuden oikeuskäytännön mukaan vertailuperusteiden tulisi olla selvästi laadittuja, perusteltuja ja niitä tulisi noudattaa tasapuolisesti vertailussa. Edellä esitetyn perusteella on selvää, että hankintayksikön menettely ei täytä tätä vaatimusta. Menettelyn virheellisyys on vaikuttanut ratkaisevasti pisteytykseen sekä tarjouskilpailun lopputulokseen eikä sitä voida korjata muulla tavoin kuin järjestämällä uusi tarjouskilpailu, jossa hankintayksikkö huomioi edellä esitetyt oikeusohjeet.

Edellä kuvatuista syistä hankintayksikön toiminta on hankintalain 67 ja 93 §:ien sekä hankintalain 3 §:ssä asetettujen periaatteiden vastaista ja hankintapäätös on poistettava ja hankinta keskeytettävä hakijan vaatimusten mukaisesti."

Asianosaisten kuuleminen



Hallintolain 34.1 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Kuulemispyyntö koskien tehtyä hankintaoikaisuvaatimusta on lähetetty 11.3.2024 asianosaisille, hankintapäätöksellä puitejärjestelyn osa-alueille 1 ja 2 valituiksi tulleille tarjoajille. Ramboll Finland Oy ja Sitowise Oy ovat lausuneet asiassa. Muut osa-alueille 1 ja 2 valituksi tulleet tarjoajat eivät ole lausuneet kuulemispyynnön johdosta.

Ramboll Finland Oy viittaa lausunnossaan 18.3.2024 markkinaoikeudelle 7.3.2024 antamaansa lausuntoon. Ramboll Finland Oy katsoo siinä muun muassa, että tarjouspyynnössä esitetty laatuvertailun pisteytys on ollut selkeä ja pisteitä on saanut nimettyjen projektipäälliköiden referensseistä sekä työkokemusvuosista projektipäällikkönä. Lausunnon mukaan projektipäällikön kokemus on tullut ilmoittaa siten, että tilaaja ymmärtää kokemukuvauksista mitä tehtäviä henkilö on tehnyt ja että tarjouspyynnön mukaisesti kuvauksen on tullut osoittaa perusteet ko. kokemuksen täyttymiseen. Ramboll Finland Oy katsoo, että hankinnassa ei ole tapahtunut menettelyvirhettä, koska tarjouspyyntö on ollut yksiselitteinen ja selkeä eikä hankintapäätöksen kumoamiselle ole perusteita.

Sitowise Oy esittää lausunnossaan 18.3.2024 muun muassa, että Helsingin kaupunki on kilpailuttanut hankintaoikaisuvaatimuksen alaisen hankinnan noudattaen julkisia hankintoja koskevaa lainsäädäntöä. Tarjouspyynnössä on esitetty tarjousten vertailu- ja valintaperusteet sekä niiden perusteella tehtävä toimittajien valinta. Vertailuperusteet ovat asiantuntijahankinnassa tyypillisiä, eivätkä ne anna hankintayksikölle rajoittamatonta harkintavaltaa. Tarjouspyynnössä on esitetty myös mahdollisuus tehdä tarkentavia kysymyksiä tarjouspyynnöstä. Edelleen Sitowise Oy katsoo, että pakollisen lomakkeen ohjeistus on tältä osin ymmärrettävä eikä lomakkeita tai niiden ohjeistusta ole muutettu tarjouspyynnöstä tehtyjen kysymysten perusteella.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän vastaselitys

Ryhmittymä: FLOU Oy, Kaponieeri Oy, Traficon Oy, Waystep Consulting Oy, Wuutis Oy:lle on varattu tilaisuus antaa vastaselitys Ramboll Finland Oy: ja Sitowise Oy:n antamien lausuntojen johdosta.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä katsoo vastaselityksessään 26.3.2024 muun muassa, että Ramboll Finland Oy:n ja Sitowise Oy:n asiassa antamat lausumat eivät anna aiheutta muuttaa hakijan 12.2.2024 päivätyssä hankintaoikaisuvaatimuksessa esitettyjä vaatimuksia tai perusteluita. Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä katsoo siten



edelleen vastaselityksessään tarjouspyynnön olevan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, ”hankintalaki”) vastainen ja uudistaa hankintaoikaisuvaatimuksessa esittämänsä vaatimukset perusteluineen.

Vastaselityksen mukaan Ramboll Finland Oy ja Sitowise Oy eivät lausumissaan lainkaan ota kantaa hankintayksikön antamaan vastaukseen työkokemusvuosiin liittyen tai huomioi sitä, että hankintayksikölle esitetyt kysymykset ja hankintayksikön niihin antamat vastaukset ovat osa tarjouspyyntöä. Vastaselityksensä yhteenvedossa hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä toteaa muun muassa, että tarjouspyynnön epäselvyyttä arvioitaessa on sekä tarjouspyynnön että hankintasääntöjen mukaisesti otettava huomioon myös hankintayksikön tälle esitettyihin kysymyksiin antamat vastaukset. Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Ramboll Finland Oy:n ja Sitowise Oy:n antamat lausumat eivät anna aihetta muuttaa hankintaoikaisuvaatimuksessa esitettyä, vaan päinvastoin vahvistavat hankintaoikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten ja perusteluiden oikeellisuuden.

Sovellettavat säännökset

Hankintalain 3 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 67 §:n 1 momentin mukaan tarjouspyyntö, neuvottelukutsu ja niiden liitteet on laadittava niin selviksi, että niiden perusteella voidaan antaa keskenään vertailukelpoisia tarjouksia.

Hankintalain 125 §:n 1 momentin mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa esitettyjen väitteiden arviointia

Osa-alueissa 1 ja 2 vertailtiin muun ohella tarjoajien tarjoamien projektipäälliköiden työkokemusvuosia. Tarjousten laatuvertailu perustui projektipäälliköille asetetun vähimmäisvaatimukset ylittävän kokemuksen pisteytykseen.

Tarjoajat ovat saaneet tältä osin pisteitä laadun vertailussa sen perusteella, millainen työkokemus niiden tarjoamilla projektipäälliköillä on. Esimerkiksi osa-alueessa 1, kohdassa ”Kokemus joukkoliikenteen verkostosuunnittelusta kaupunkialueella projektipäällikkö roolissa” pisteitä on saanut seuraavasti:



- 3 pistettä, jos projektipäälliköllä on vähintään 6 vuotta vaaditun mu-
kaista työkokemusta;
- 2 pistettä, jos työkokemusta on vähintään 4 vuotta;
- 1 piste, jos työkokemusta on vähintään 2 vuotta; ja
- 0 pistettä, jos ei ole vaadittua työkokemusta em. pisteytettäviin oikeut-
tavaa määrää.

Hankintaan liittyvät kysymykset tuli lähettää määräaikaan mennessä Tarjouspalvelu -toimittajaportalista, jonka kautta myös kysymyksiin annetut vastaukset annettiin. Tarjouspyynnön mukaan:

"Kysyjän nimeä tai muita tarjoajaa koskevia tietoja ei ilmoiteta kysymys-
ten ja vastausten yhteydessä. Esitetyt lisätietokysymykset ja niiden
vastaukset ovat osa tarjouspyyntöä. Tarjoaja on velvollinen ottamaan
huomioon kysymykset ja niihin annetut vastaukset tarjousta antaes-
saan." (Hankinnan kysymykset ja vastaukset -vaihe jäljempänä myös
"Q/A" -vaihe).

Hankintayksiköltä kysyttiin työkokemusvuosia koskien Q/A-vaiheessa seuraava kysymys:

"Miten tarkalleen ottaen määritellään työkokemusvuosi? Jos on vaikka
ollut viiden vuoden aikana ollut joka vuosi projektipäällikkönä yhdessä
aihetta vastaavassa projektissa, jossa projektipäällikön työaika on ollut
vaikka 150 tuntia, niin onko kokemusvuosia silloin 5 vai 0,5?"

Hankintayksikön vastaus: "Kyseisessä esimerkissä kokemus on 0,5
vuotta."

Jokaiselle alalla ammattimaisesti toimivalle tarjoajalle on selvää, mitä
työkokemusvuodella tarkoitetaan. Jotta liitteillä OA1 ja OA2 pisteytettä-
vä yksi työkokemusvuosi täytyisi, on selvää, ettei tarjottu projektipääl-
likkö ole voinut työskennellä kyseisessä tehtävässä pelkästään osa-
aikaisena.

Asiassa on olennaista huomata, että vakiintunut oikeuskäytäntö ei edes
edellytä sitä, että työkokemusvuoden käsite tulisi määrittää tarjous-
pyynnössä. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt vastaavanlaista asiaa
ratkaisussaan KHO 18.2.2015/440 sekä markkinaoikeus ratkaisussaan
MAO 138/19. Edellä esitetty oikeuskäytäntö osoittaa, että hankintayksi-
kön tarjouspyyntö ja työkokemusvuosien vertailuperusteet ovat olleet
hankintalain mukaiset. Työkokemusvuoden määritelmä käy selvästi ilmi
kysymykset ja vastaukset (Q/A) -vaiheen vastauksesta ja tarjouspyyn-
nöstä, jossa on ilmoitettu arvioitavaksi työkokemusta, eikä osa-aikaista
työkokemusta. Vaikka hankintayksikkö ei olisi lainkaan määrittänyt työ-
kokemusvuoden käsitettä tarjouspyynnössään, ei tämäkään kuitenkaan
tekisi tarjouspyynnöstä hankintalain vastaista.



Hankintayksikkö on kyseisellä vastauksellaan kertonut kysyjälle, että työkokemus lasketaan kokoaikaisen työn perusteella, eikä näin ollen 150 tuntia vuodessa tehty työ tarkoita, että projektipäälliköllä olisi vuoden työkokemus. Näin ollen työkokemus 150 tuntia vuodessa x 5 vuotta ei tarkoita, että projektipäälliköllä olisi 5 vuoden työkokemus.

Kyseisen asian on kysymyksen esittäjä, kuten myös muut alan ammattimaiset tarjoajat, voinut päätellä jo tarjouspyynnöstä, jossa on todettu, että arvioitavana ovat työkokemusvuodet, eivätkä osa-aikatyön työkokemusvuodet. Tämä tarkoittaa luonnollisesti sitä, kuten alan ammattimaiset toimijat tietävät, että kysymyksessä kuvatun kaltainen osa-aikatyö (150 tuntia vuodessa x 5 vuotta) ei johda siihen, että projektipäälliköllä olisi 5 vuoden työkokemus projektipäällikön työkokemuksen pisteytyksessä.

Tarjouspyynnöstä ja hankintayksikön Q/A-vaiheen vastauksesta käy varsin selvästi ilmi, että projektipäällikön on täytynyt työskennellä kokopäiväisesti kulloinkin tarjouspyynnön liitteillä

Osa tarjoajista (myös hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä) on ilmoittanut projektipäälliköiden työkokemuksen tarkemmin kohtaan "Kuvaus kokemuksesta". Tällöin työkokemus on pisteytetty tämän mukaisesti. Selainten tarjoajien osalta, jotka ovat ilmoittaneet kokemusvuodet pelkästään kohtaan "Kokemus saatu ajalla", on pisteytys perustunut ko. kohdassa ilmoitettuun. Hankintayksiköllä on jäljempänä kuvastusti ollut oikeus luottaa, että ko. kohdassa ilmoitetut työkokemusvuodet pitävät paikkansa.

Mikään muiden tarjoajien tarjouksissa ei osoita, että ne olisivat ilmoittaneet projektipäälliköidensä työkokemusvuodet tarjouspyynnön tai hankintayksikön Q/A-vaiheessa antaman vastauksen vastaisesti.

Edelleen on tärkeää huomata, että hankintayksiköllä on vakiintuneen oikeuskäytännön perusteella oikeus luottaa siihen, että tarjoajien tarjouksissaan esittämät seikat pitävät paikkaansa ja tarjous on annettu tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti (esim. KHO 18.2.2015/440, KHO 16.2.2017/639, MAO 300/18 ja MAO H263/2021).

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän tarjous on pisteytetty sen mukaan, kuin se on itse kohdassa "Kuvaus kokemuksesta" erikseen itse ilmoittanut projektipäälliköidensä pisteytettävän työkokemuksen määräksi. Näissä kohdissa mainittu työkokemus on poikennut kohdassa "Kokemus saatu ajalla" ilmoitetusta työkokemuksen määrästä.

Hankintayksikön on tullut suorittaa pisteytys niiden vuosimäärien mukaan, jotka hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä on itse erikseen pisteytettäväksi työkokemukseksi ilmoittanut. Tarjoaja kantaa vastuun tar-



jouksensa sisällöstä, ja tarjouksia arvioidaan vain niistä ilmenevien tietojen perusteella. Hankintayksikkö on pisteyttänyt hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän tarjouksen mainitun oikeuskäytännön mukaisesti.

Hankintayksikön laatuvertailussa käyttämä työkokemusvuosien pisteytysperuste on kuvattu hankintalain mukaisesti. Pisteytysperustetta on niin ikään sovellettu hankintalain mukaisesti. Työkokemusvuoden käsite on käynyt ilmi tarjouspyynnöstä ja se on vahvistettu myös Q/A-vaiheen vastauksissa. Vaikka työkokemusvuoden käsitettä ei olisi lainkaan kuvattu, ei tämä vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan tarkoittaisi sitä, että hankintayksikkö olisi menetellyt hankintalain vastaisesti. Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän väite siitä, että hankintayksikkö olisi menetellyt hankintalain vastaisesti, koska "Hankintayksikkö ei ole ilmoittanut mitään yleistä laskentakaavaa tai muutakaan selkeää ohjetta siitä, miten työkokemusvuosi tulisi määritellä, ja on näin jättänyt tämän kilpailutuksen lopputulokseen ratkaisevasti vaikuttavan asian täysin auki ja jokaisen tarjoajan oman tulkinnan varaan." on siten vakiintuneen oikeuskäytännön vastainen. Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt oikaisuvaatimuksessaan mitään sellaista, minkä vuoksi asiaa tulisi tulkita vakiintuneesta oikeuskäytännöstä poikkeavasti.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän ja muiden tarjoajien tarjoukset on pisteytetty tarjouspyynnön mukaisesti ja sen mukaan, mitä tarjoajat ovat tarjouksissaan ilmoittaneet. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan hankintayksiköllä on oikeus luottaa siihen, mitä tarjoajat tarjouksissaan ilmoittavat. Vastaavasti tarjouksia tulee arvioida vain ja ainoastaan sellaisina kuin ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten määräaikaan mennessä.

Vaikka hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän tarjoukset hankinnan osaluilla 1 ja 2 olisi pisteytetty sen itse projektipäälliköidensä kokemukseksi ilmoittaman tiedon vastaisesti siten, että pisteytettävä työkokemus olisi arvioitu kohdassa "Kokemus saatu ajalla" ilmoitetun mukaisesti, ei hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä tästäkään huolimatta pääsisi mukaan puitejärjestelyyn. Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän virheelliseksi väittämällä menettelyllä ei siten ole ollut vaikutusta sen asemaan tarjouskilpailussa.

Johtopäätökset

Hankinta on toteutettu hankintalain mukaisesti. Tarjoukset on käsitelty tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatetta noudattaen. Hankintalain mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä.

Edellä esitetyillä perusteilla hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän, ryhmittymä FLOU Oy, Kaponieeri Oy, Traficon Oy, Waystep Consulting Oy ja



Wuutis Oy:n tekemä hankintaoikaisuvaatimus ei anna aiheutta muuttaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 25.1.2024 § 9 tekemää hankintapäätöstä tai keskeyttää hankintaa hankinnan osa-alueilla 1 ja 2.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisuun käsittelee lautakunta. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen käsittelemään hankintaoikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kristiina Jokinen, lakimies, puhelin: 09 310 39015
kristiina.jokinen(a)hel.fi
Hanna Pund, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 28036
hanna.pund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankintaoikaisuvaatimus 12.2.2024
- 2 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 1, hankintapäätös
- 3 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 2, tarjouspyyntö
- 4 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 3, arviointilomake
- 5 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 4, OA2 arviointilomake
- 6 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 5, hankintayksikölle esitetyt kysymykset ja vastaukset
- 7 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 6, arviointilomake
- 8 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 7, OA1 arviointilomake
- 9 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 8, OA2 arviointilomake
- 10 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 9, OA2 arviointilomake
- 11 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 10, OA1 arviointilomake
- 12 Oikaisuvaatimus 12.2.2024, liite 11, OA2 arviointilomake
- 13 Ramboll Finland Oy 18.3.2024 lausunto Helsingin kaupungille
- 14 Ramboll Finland Oy 7.3.2024 lausunto markkinaoikeudelle
- 15 Sitowise Oy 18.3.2024 lausuma
- 16 Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän vastaselitys 26.3.2024

Oheismateriaali

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 OA1 Arviointilomake
- 3 OA2 Arviointilomake
- 4 Esitetyt kysymykset ja niihin annetut vastaukset kootusti
- 5 Helsingin kaupungin vastine 14.3.2024 markkinaoikeudelle asiassa dnro 145/2024

Muutoksenhaku



16.04.2024

Asia/13

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2024 § 216

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2024 § 9



§ 231

Vuokraoikeuden osan ostaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (tontti 45137/1, Myllypurontie 22, Myllypuro)

HEL 2023-014026 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti ostaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (Y-tunnus 2379058-6) noin 5 451 m²:n suuruisen vuokraoikeuden 91-45-137-1-L1 osan rasituksista vapaana 1 864 000 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin. Kauppakirja ja sitä vastaava maanvuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettava 31.12.2024 mennessä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

(A1145-92)

Käsittely

Esteelliset: Amanda Pasanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Esitysteksti



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

KYMP Maakaupat

Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kauppa mahdollistaa asemakaavan nro 12328 mukaisen 9 300 k-m²:n suuruisen asuinrakennusoikeuden täydennysrakentamisen toteuttamisen. Kaupunginhallitus on varannut tontin 18.9.2023 (560 §) Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) valtion korkotukemaan opiskelija-asumiseen.

Kauppa ja sen hinnoittelu perustuu kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) hyväksymään maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvien periaatteiden ja niiden soveltamisohjeiden linjauspäätökseen (ns. MAPO 2). Myyjän kanssa on sovittu linjauspäätöksen siirtymäsäännösten mahdollistaman uuden menettelyn soveltamisesta tässä hankkeessa, jonka asemakaava on vahvistunut ennen linjauspäätöstä.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on vuokraoikeuden 91-45-137-1-L1 noin 5 451 m²:n suuruinen osa. Kaupunki omistaa alueen (kiinteistö 91-45-137-1) maapohjan. Vuokraoikeuden osan ostaminen antaa kaupungille hallinnan asemakaavan nro 12328 ja tonttijaon nro 14033 mukaiseen asuinkerrostalojen korttelialueen (kaavamerkintä AK) tonttiin 45137/3 osoitteessa Myllypurontie 22. Asemakaavassa tontille on osoitettu asuinkerrostalojen täydennysrakentamista 9 300 k-m² ja lisäksi liiketiloja 640 k-m². Asuinkerrosalasta vuokramiehen vuokra-alueen osalle kohdistuu 5 472 k-m². Kaavaratkaisussa uudisrakentamisen pysäköinti on pääosin osoitettu tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kauppaan kuuluu myös vuokra-alueella sijaitseva yksikerroksinen vuonna 1964 valmistunut liikerakennus, jonka kaupunki ostaa sen teknisestä nykyarvosta. Rakennuksen tekninen nykyarvo on ulkopuolisen arvion (Sweco 5.1.2024) perusteella 441 000 euroa.

Kaupan kohde on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2052 saakka. Kyseistä maanvuokrasopimusta tulee muuttaa siten, että kaupan kohdetta vas-



taava alue supistetaan vuokrausalueesta, ja vuokramiehen tulee allekirjoittaa maanvuokrasopimuksen muutos.

Maanvuokrasopimuksen muuttamisesta tehdään erillinen päätös.

Kaupan kohteen kartat ovat liitteenä nro 2.

Neuvottelutulos

Neuvottelutulokseen on päästy 1 864 000 euron kauppasummasta, joka vastaa yksikköhintaa rakennusoikeudelle noin 341 euroa/k-m². Kauppasumma vastaa kaupungin vuokraamien asuinkerrostalotonttien täydennysrakentamisperiaatteita, joiden mukaan vuokramiehelle maksetaan 40 % vastaavan tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta sekä luovutettavalla alueella sijaitsevan rakennuksen tekninen nykyarvo. Asuinrakennusoikeuden markkina-arvoksi on arvioitu 650 euroa/k-m² hintavyöhykekarttojen perusteella (Catella Property Oy 10.7.2022 ja Newsec Advisory Finland Oy 11.11.2022).

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 4 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 (865 §) vahvistamien toimivaltarajojen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen ostamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 1 500 000 euroa ja enintään 5 000 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



16.04.2024

Asia/14

KYMP Maakaupat

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



§ 232

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Eveliina Heinäluoman ym. aloitteesta koskien pienteolli- suusalueiden kartoituksen käynnistämistä

HEL 2024-002438 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le Sami Kuuselan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite 14.02.2024 Heinäluoma Eveliina Kaupungin käynnistet-
tävä pienteollisuusaluekartoitus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan kokonaiskuvan hallitsemiseksi yhteis-
työssä alueiden yritysten kanssa tehtävää pienteollisuusalueiden kar-
toitusta, jossa käydään läpi myös niiden läheisten alueiden kehittämi-
nen.

Helsingin toimitila-alueet poikkeavat toisistaan niin ominaisuuksiltaan
kuin yritysprofiililtaan. Osalla toimitila-alueista on runsaasti esimerkiksi
toimistorakentamista tai tilaa vaativaa kauppaa, osa taas on perintei-
sempiä pienyritysvaltaisia pienteollisuusalueita. Toimitila-alueiden ke-
hittämisen mahdollisuuksiin vaikuttavat nykytila, sijainti kaupunkiraken-



teessa sekä niitä ympäröivien alueiden maankäytön ja liikennejärjestelmän muutokset.

Nämä alueet tarjoavat tarkoituksenmukaisen sijaintipaikan isoille tuotannollisille ja lukuisille pienemmille yrityksille. Toimitila-alueet ovat merkityksellisiä myös kaupungin toimivuuden ja huollon näkökulmasta ja niillä toimivat yritykset tuottavat palveluita niin toisille yrityksille kuin asukkaillekin.

Helsingin yleiskaavan toimitila-alueista on valmisteilla yleiskaavan toteuttamishjelmaan liittyvä selvitys, jossa kartoitetaan alueiden nykytilaa eri näkökulmista ja käydään läpi alueiden kehittämiseen ja mahdollisiin muutostarpeisiin vaikuttavia tekijöitä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Selvitys ja sen johtopäätökset käsitellään yleiskaavan toteuttamishjelman päätöksenteon yhteydessä. Ennen päätöksentekoa selvityksen sisältöä ja johtopäätöksiä käsitellään yhteistyössä yrityksiä edustavien järjestöjen kanssa.

Lisäksi jatketaan yhteistyössä kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa ajantasaisen tiedon keräämistä ja ylläpitoa koskien eri toimitila-alueiden yritystoimintaa, eri toimialojen pitkän tähtäimen kehitysnäkymiä, yritysverkostoja ja alueiden työllistävää tai muuta taloudellisesta vaikuttavuutta.

Pääkaupunkiseudun toimialarakenne ja toimitila-alueet

Kaupunkien kasvu ja kehitys on sidoksissa ensisijaisesti taloudelliseen kasvuun. Helsingin seudun kasvun yhtenä edellytyksenä on yritysten sijoittuminen ja synty seudulle sekä sitä kautta työpaikkojen lisääntyminen, taloudellinen kasvu ja muu hyvinvointi.

Helsingin seutu ja koko Uudenmaan alue muodostavat yhtenäisen työssäkäyntialueen, jolla työpaikkaintensiivisimmät toiminnot keskittyvät pääkaupunkiseudun keskusta-alueille. Toimitila- tai yritysalueille pääsääntöisesti sijoittuvat teollisuus, varastointi ja logistiikka edustavat aloja, joilla tavaroiden valmistaminen, varastoiminen ja kuljettaminen edellyttävät hyviä liikenneyhteyksiä sekä suurta tilatarvetta suhteessa työvoiman määrään ja varmuutta toimintaympäristön häiriöttömyydestä. Näiden alojen työpaikat ovat vuosikymmenien kuluessa vähentyneet tuntuvasti kantakaupungista ja hajautuneet seudun pääväylien vyöhykkeille. Lisäksi suuren mittakaavan teollisuuden ja logistiikan painopiste on 2000-luvun aikana siirtynyt edelleen Helsingin esikaupungeista, Espoosta ja Vantaalta ulommaksi Keski-Uudellemaalle sijainteihin, jotka tukevat yritysten toimintaedellytyksiä.

Helsingin elinkeinorakenne on perinteisesti ollut monipuolinen, mutta palvelualojen osuus työpaikoista on merkittävin. Helsingin elinkeinora-



kenne eroaa huomattavasti koko maan rakenteesta. Jalostussektorin suurimmilla toimialoilla – teollisuudessa ja rakentamisessa, henkilöstömäärä on noin 16 % kaikista työpaikoista, Jalostussektori tuottaa kuitenkin merkittävää liikevaihtoa Helsingissä.

Strategiset tavoitteet ja toimitila-alueiden nykytila

Helsingin elinkeinopoliittisissa tavoitteissa maankäytölle (ELMA) kuvataan yritysalueiden merkitystä kaupungissa. Yritysalueet tarjoavat taroituksenmukaisen sijaintipaikan paitsi isoille tuotannollisille yrityksille myös lukuisille pienemmille yrityksille, jotka tuottavat mm. osana ali-hankintaketjuja tuotteita ja palveluita toisille yrityksille tai suoraan kuluttajille. Monet yritykset tuottavat palveluja asukkaille seudullisesti keskeisillä sijainneilla ja mahdollistavat näin osaltaan kaupungin toimivuuden eri tasoilla. Yritystoiminnan kannalta tulisi pyrkiä sellaiseen toimintojen alueelliseen keskittämiseen, josta olisi todellista hyötyä myös liiketoiminnan kannalta (mm. logistiikka-, mittakaava- ja kasautumishyödyt).

Helsingin toimitila-alueet poikkeavat toisistaan niin ominaisuuksiltaan kuin yritysprofiililtaan. Kantakaupungissa sijaitsevat toimitila-alueet ovat täysin erilaisia kuin esikaupunkialueiden toimitila-alueet. Lisäksi esikaupunkialueella olevat toimitila-alueet ovat keskenään erilaisia. Esimerkiksi tärkein kantakaupungin ulkopuolella sijaitseva työpaikka-keskittymä Pitäjänmäki poikkeaa toimialarakenteeltaan ja ominaisuuksiltaan täysin perinteisemmistä pienteollisuusalueista.

Yleiskaavan toimitila-alueiden kehittäminen

Helsingin yleiskaavan 2016 myötä säilytettiin suurin osa silloisista toimitila-alueista edelleen toimitilakäytössä, mutta uusia varauksia ei osoitettu. Toimitila-alueille ei ole osoitettu mitoitusta, joten yleiskaava mahdollistaa alueiden yrityskäytön merkittävän tehostamisen ja lisärakentamisen. Lisäksi yleiskaava on mahdollistanut osalle toimitila-alueista, kuten Herttoniemessä ja Pitäjänmäellä, muuttumista sekoittuneempaan rakentamiseen. Muutos on toteutunut suurelta osin asumisena. Osa nykyisistä tällä hetkellä yrityskäytössä olevista alueista tulee muuttamaan voimassa olevan yleiskaavan tai osayleiskaavoituksen myötä asumispainotteiseen tai sekoittuneempaan rakentamiseen muun muassa Kyläsaarella, Viikinrannassa ja Tukutorin alueella. Yleiskaavassa nyt toimitila-alueiksi merkittyjen alueiden maankäytön muuttaminen muuhun, kuin toimitilakäyttöön edellyttää aina yleiskaavan muuttamista tai osayleiskaavaa.

Toimitila-alueet muuttuvat myös toimitilakäytössä. Tyypillistä on, että maankäytön tiivistyessä ja muuttuessa toimitila-alueiden ympärillä, vaikuttaa se alueen yritystoimintaan ja toimialoihin. Usein tuotanto ja



logistiikka antavat tilaa huoltotoiminnoille, kaupalle ja erilaisille palveluille, kuten liikuntatoiminnoille. Olemassa olevien alueiden käytön tehostamista voidaan edistää muun muassa vuokrausperiaatteiden avulla. Näin on menetelty esimerkiksi Tattarisuon alueelle, jossa toiminnan laatu ja tehokkuus vaikuttavat vuokrasopimuksen pituuteen.

Kaupunki selvitti vuonna 2018 mahdollisuuksia löytää uusia paikkoja teollisuustonttien kaavoittamiseksi niin uusille kuin muuttamaan joutuville yrityksille, jotka nyt sijaitsevat teollisuus- ja tuotantokäytöstä poistuvilla tonteilla. Uusien, isompien alueiden muodostamisen ei katsottu olevan mahdollista, mutta yksittäisiä kohteita voidaan edistää. Selvitystä ei sellaisenaan ole tarkoituksenmukaista päivittää. Osin selvityksen pohjalta ja poistuvaa toimitilavarantoa korvaamaan on edistetty esimerkiksi Latokartanonkaaren pienteollisuustoiminnalle sopivien tonttien kaavoitusta. Uutta potentiaalia tuotanto- ja teollisuusalan yrityksille on pitkällä aikavälillä isommassa mittakaavassa mahdollista löytää lähinnä Östersundomin alueelta.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Eveliina Heinäluoma ja 22 muuta valtuutettua ovat tehneet 14.2.2024 seuraavan valtuustoaloitteen:

" Kaupungin käynnistettävä pienteollisuusaluekartoitus

Helsinki kasvaa ja kehittyy vauhdilla. Asukasmäärän kasvu oli vuonna 2023 ennätyselliset 11 000 uutta helsinkiläistä. Asukasmäärän kasvuun vastaamiseksi kaupungin tulee rakentaa uusia asuntoja, jotta asumisen hinta ei karkaa täysin tavallisen ihmisen ulottumattomiin.

Samaan aikaan on syytä kiinnittää siihen huomiota, että Helsingin elinkeinoelämä kehittyy monipuolisesti ja erilaisia tarpeita palvellen. Siksi onkin hyvä, että jo yleiskaavaa laadittaessa lähdettiin liikkeelle siitä, että yleiskaavalla luodaan edellytykset monipuoliselle työpaikkatarjonnalle. Sekoittunut kaupunkirakenne luo mahdollisuuden työmatkojen lyhentymiselle. Monipuolinen elinkeinorakenne tarjoaa työpaikkoja eri koulutus- ja osaamistaustaisille ihmisille, eikä ole niin herkkä talouden suhdannevaihteluille kuin voimakkaasti palveluvoittoinen työpaikkarakenne.

Vuoden 2016 yleiskaavan valmistumisen jälkeen kaupunki on muuttunut paljon. Kasvu on kuitenkin jatkunut voimakkaana ja uusi rakentaminen haastaa yhä enemmän myös helsinkiläisille tärkeiden luontoarvojen säilyttämistä pääkaupungissa. Samalla paine osoittaa asuntoraken-



16.04.2024

tamista nykyisille jo rakennetuille toimitila- tai pienteollisuusalueille kasvavaa.

Kun muutoksia päätetään tehdä, olisi hyvä säilyttää kokonaiskuva kaupungin kehityksestä hallussa. Siksi me valtuutetut esitämme, että kaupunki käynnistää pienteollisuusaluekartoituksen, jossa kartoitetaan nykyiset pienteollisuusalueet ja niiden elinkeinorakenteen. Kartoituksen yhteydessä tehdään myös arviointi, mihin suuntaan pienteollisuusalueiden läheisyydessä olevien alueiden kehitys suuntautuu. Selvitys toteutetaan myös tiiviissä yhteydessä elinkeinoelämän ja alueiden yritysten kanssa ja arvioinnissa on otettava huomioon myös yritysten toiveet ja investointisuunnitelmat."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.4.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite 14.02.2024 Heinäluoma Eveliina Kaupungin käynnistettävä pienteollisuusaluekartoitus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 233

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle RKP:n ryhmäaloitteesta koskien pienteollisuusalueiden kartoituksen käynnistämistä

HEL 2024-001767 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Silja Borgarsdottir Sandelinin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Gruppmotion 31.01.2024 Månsson Björn Kartläggning av stadens småindustriområden

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan pienteollisuuskäyttöön sopivien alueiden kartoituksen käynnistämistä.

Helsingin toimitila-alueet poikkeavat toisistaan niin ominaisuuksiltaan kuin yritysprofiililtaan. Osalla toimitila-alueista on runsaasti esimerkiksi toimistorakentamista tai tilaa vaativaa kauppaa, osa taas on perinteisempiä pienyritysvaltaisia pienteollisuusalueita. Toimitila-alueiden kehittämisen mahdollisuuksiin vaikuttavat nykytila, sijainti kaupunkirakenteessa sekä niitä ympäröivien alueiden maankäytön ja liikennejärjestelmän muutokset.



Nämä alueet tarjoavat tarkoituksenmukaisen sijaintipaikan isoille tuotannollisille ja lukuisille pienemmille yrityksille. Toimitila-alueet ovat merkityksellisiä myös kaupungin toimivuuden ja huollon näkökulmasta ja niillä toimivat yritykset tuottavat palveluita niin toisille yrityksille kuin asukkaillekin.

Helsingin yleiskaavan toimitila-alueista on valmisteilla yleiskaavan toteuttamishjelmaan liittyvä selvitys, jossa kartoitetaan alueiden nykytilaa eri näkökulmista ja käydään läpi alueiden kehittämiseen ja mahdollisiin muutostarpeisiin vaikuttavia tekijöitä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Selvitys ja sen johtopäätökset käsitellään yleiskaavan toteuttamishjelman päätöksenteon yhteydessä. Ennen päätöksentekoa selvityksen sisältöä ja johtopäätöksiä käsitellään yhteistyössä yrityksiä edustavien järjestöjen kanssa.

Lisäksi jatketaan yhteistyössä kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa ajantasaisen tiedon keräämistä ja ylläpitoa koskien eri toimitila-alueiden yritystoimintaa, eri toimialojen pitkän tähtäimen kehitysnäkymiä, yritysverkostoja ja alueiden työllistävää tai muuta taloudellisesta vaikuttavuutta.

Pääkaupunkiseudun toimialarakenne ja toimitila-alueet

Kaupunkien kasvu ja kehitys on sidoksissa ensisijaisesti taloudelliseen kasvuun. Helsingin seudun kasvun yhtenä edellytyksenä on yritysten sijoittuminen ja synty seudulle sekä sitä kautta työpaikkojen lisääntyminen, taloudellinen kasvu ja muu hyvinvointi.

Helsingin seutu ja koko Uudenmaan alue muodostavat yhtenäisen työssäkäyntialueen, jolla työpaikkaintensiivisimmät toiminnot keskittyvät pääkaupunkiseudun keskusta-alueille. Toimitila- tai yritysalueille pääsääntöisesti sijoittuvat teollisuus, varastointi ja logistiikka edustavat aloja, joilla tavaroiden valmistaminen, varastoiminen ja kuljettaminen edellyttävät hyviä liikenneyhteyksiä sekä suurta tilatarvetta suhteessa työvoiman määrään ja varmuutta toimintaympäristön häiriöttömyydestä. Näiden alojen työpaikat ovat vuosikymmenien kuluessa vähentyneet tuntuvasti kantakaupungista ja hajautuneet seudun pääväylien vyöhykkeille. Lisäksi suuren mittakaavan teollisuuden ja logistiikan painopiste on 2000-luvun aikana siirtynyt edelleen Helsingin esikaupungeista, Espoosta ja Vantaalta ulommaksi Keski-Uudellemaalle sijainteihin, jotka tulevat yritysten toimintaedellytyksiä.

Helsingin elinkeinorakenne on perinteisesti ollut monipuolinen, mutta palvelualojen osuus työpaikoista on merkittävin. Helsingin elinkeinorakenne eroaa huomattavasti koko maan rakenteesta. Jalostussektorin suurimmilla toimialoilla – teollisuudessa ja rakentamisessa, henkilös-



tömäärä on noin 16 % kaikista työpaikoista, Jalostussektori tuottaa kuitenkin merkittävää liikevaihtoa Helsingissä.

Strategiset tavoitteet ja toimitila-alueiden nykytila

Helsingin elinkeinopoliittisissa tavoitteissa maankäytölle (ELMA) kuvataan yritysalueiden merkitystä kaupungissa. Yritysalueet tarjoavat tarkoituksenmukaisen sijaintipaikan paitsi isoille tuotannollisille yrityksille myös lukuisille pienemmille yrityksille, jotka tuottavat mm. osana alihankintaketjuja tuotteita ja palveluita toisille yrityksille tai suoraan kuluttajille. Monet yritykset tuottavat palveluja asukkaille seudullisesti keskeisillä sijainneilla ja mahdollistavat näin osaltaan kaupungin toimivuu-den eri tasoilla. Yritystoiminnan kannalta tulisi pyrkiä sellaiseen toimintojen alueelliseen keskittämiseen, josta olisi todellista hyötyä myös liiketoiminnan kannalta (mm. logistiikka-, mittakaava- ja kasautumishyödyt).

Helsingin toimitila-alueet poikkeavat toisistaan niin ominaisuuksiltaan kuin yritysprofiililtaan. Kantakaupungissa sijaitsevat toimitila-alueet ovat täysin erilaisia kuin esikaupunkialueiden toimitila-alueet. Lisäksi esikaupunkialueella olevat toimitila-alueet ovat keskenään erilaisia. Esimerkiksi tärkein kantakaupungin ulkopuolella sijaitseva työpaikka-keskittymä Pitäjänmäki poikkeaa toimialarakenteeltaan ja ominaisuuksiltaan täysin perinteisemmistä pienteollisuusalueista.

Yleiskaavan toimitila-alueiden kehittäminen

Helsingin yleiskaavan 2016 myötä säilytettiin suurin osa silloisista toimitila-alueista edelleen toimitilakäytössä, mutta uusia varauksia ei osoitettu. Toimitila-alueille ei ole osoitettu mitoitusta, joten yleiskaava mahdollistaa alueiden yrityskäytön merkittävän tehostamisen ja lisärakentamisen. Lisäksi yleiskaava on mahdollistanut osalle toimitila-alueista, kuten Herttoniemessä ja Pitäjänmäellä, muuttumista sekoittuneempaan rakentamiseen. Muutos on toteutunut suurelta osin asumisena. Osa nykyisistä tällä hetkellä yrityskäytössä olevista alueista tulee muuttamaan voimassa olevan yleiskaavan tai osayleiskaavoituksen myötä asumispainotteiseen tai sekoittuneempaan rakentamiseen muun muassa Kyläsaarella, Viikinrannassa ja Tukutorin alueella. Yleiskaavassa nyt toimitila-alueiksi merkittyjen alueiden maankäytön muuttaminen muuhun, kuin toimitilakäyttöön edellyttää aina yleiskaavan muuttamista tai osayleiskaavaa.

Toimitila-alueet muuttuvat myös toimitilakäytössä. Tyypillistä on, että maankäytön tiivistyessä ja muuttuessa toimitila-alueiden ympärillä, vaikuttaa se alueen yritystoimintaan ja toimialoihin. Usein tuotanto ja logistiikka antavat tilaa huoltotoiminnoille, kaupalle ja erilaisille palveluille, kuten liikuntatoiminnoille. Olemassa olevien alueiden käytön te-



hostamista voidaan edistää muun muassa vuokrausperiaatteiden avulla. Näin on menetelty esimerkiksi Tattarisuon alueelle, jossa toiminnan laatu ja tehokkuus vaikuttavat vuokrasopimuksen pituuteen.

Kaupunki selvitti vuonna 2018 mahdollisuuksia löytää uusia paikkoja teollisuustonttien kaavoittamiseksi niin uusille kuin muuttamaan joutuville yrityksille, jotka nyt sijaitsevat teollisuus- ja tuotantokäytöstä poistuvilla tonteilla. Uusien, isompien alueiden muodostamisen ei katsottu olevan mahdollista, mutta yksittäisiä kohteita voidaan edistää. Selvitystä ei sellaisenaan ole tarkoituksenmukaista päivittää. Osin selvityksen pohjalta ja poistuvaa toimitilavarantoa korvaamaan on edistetty esimerkiksi Latokartanonkaaren pienteollisuustoiminnalle sopivien tonttien kaavoitusta. Uutta potentiaalia tuotanto- ja teollisuusalan yrityksille on pitkällä aikavälillä isommassa mittakaavassa mahdollista löytää lähinnä Östersundomin alueelta.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Björn Månsson ja 5 muuta valtuutettua ovat tehneet 31.1.2024 seuraavan valtuustoaloitteen:

" Kartläggning av stadens småindustriområden

Gjuteriet, Hertonäs, Kånala, Malm/Mosabacka, Nordsjö, Sockenbacka, Tattarmossen... Helsingfors har några områden kvar för småföretag och småindustri, men de riskerar att naggas i kanterna av i och för sig nödvändig bostadsproduktion.

I en storstad behövs också den service och de arbetsplatser som mindre företag kan erbjuda. Därför vore det viktigt att bevara områden som lämpar sig för ändamålet. Vi föreslår att staden gör/uppdaterar en kartläggning av de områden som lämpar sig för småindustri och övriga småföretag."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.4.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Gruppmotion 31.01.2024 Månsson Björn Kartläggning av stadens småindustriområden

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 234

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 20.12.2023 (63 §) myydä rakennus ja määräala Laajasalossa

HEL 2023-014765 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön rakennuksen ja määräalan myyntiä Laajasalosta koskevasta päätöksestä 20.12.2023 (63 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Päivi Korpela, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 75144
paivi.korpela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 9.1.2024
- 2 Tontit-yksikön päällikön päätös 20.12.2023, 63 §

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Ostaja

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö päätti 20.12.2023 (63 §), että Helsingin kaupunki myy Laajasalossa sijaitsevasta kiinteistöstä 91-412-1-253 suunniteltua tonttia 49187/4 vastaavan noin 1 215 m²:n suuruisen määräälan ja sillä sijaitsevan Tornihuvila-nimisen rakennuksen. Päätöksen mukaan kohde myydään 333 333 euron suuruisella kauppahinnalla kohteesta tarjouksen tehneelle yksityishenkilölle päätöksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Päätöksen perustelujen pääkohtien mukaan kaupunginhallitus on päättänyt 22.6.2020 (400 §) Helsingin kaupungin toimitilastrategiasta. Päätöksen mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita ei tarvita omassa palvelutuotannossa ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Myytävää määräälaa vastaava tontti 49187/4 kuuluu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää (ALY/s). Kauppaan kuuluva Tornihuvila-niminen rakennus on valmistunut vuonna 1877 ja sen kokonaisala on noin 90 m². Rakennus on asemakaavan määräysten mukaisesti suojeltu merkinnällä sr-1. Kohteen myynti aloitettiin Huoneistokeskuksen toimesta 26.10.2022 tarjouskorimallilla. Kohdetta on markkinoitu 26.10.2022 alkaen asumisen portaaleissa Oikotie.fi ja Etuovi.com sekä huoneistokeskus.fi - sivustolla, lukuun ottamatta aikaa 21.12.2022 - 20.4.2023. Myynti keskeytettiin 21.12.2022 vähäisen kiinnostuksen vuoksi ja aloitettiin uudelleen 20.4.2023. Esittelyjä on ollut yli 20 kappaletta ja Tornihuvilan materiaalit on lähetetty 45 asiakkaalle. Kohteesta tehtiin kaksi kirjallista tarjousta, jotka olivat arvoltaan 350 000 ja 333 333 euroa. Korkein tarjous suuruudeltaan 350 000 euroa raukesi, minkä jälkeen hyväksyttiin 6.10.2023 saatu 333 333 euron suuruinen tarjous. Kauppahinnan markkinaehtoisuus on tarkastettu ulkopuolisen arvioitsijan laatimalla hintanäkemyksellä.

(Y9149-44)

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät toteavat jättäneensä kohteesta korkeimman tarjouksen 7.7.2023 ja vaativat, että päätös myydä Tornihuvila-kiinteistö alemman 333 333 euron suuruisen tarjouksen jättäneelle taholle kumotaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat myös, että heidän ensimmäisenä (7.7.2023) jättämänsä käsittelemättä jätetty, ehdoton ja korkein kohteesta tehty tarjouksensa suuruudeltaan 350 000 euroa käsitellään yhdenvertaisella tavalla ja hyväksytään. Oikaisuvaatimuksen tekijät totea-



vat olevansa edelleen valmiita ostamaan Tornihuvilan määräaloineen 7.7.2023 jättämänsä tarjouksen mukaisesti ja siinä tarjoamaansa hintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätökseen kirjattu sanamuoto, jonka mukaan korkein tarjous 350 000 euroa raukesi ehdollisena, on virheellinen ja harhaanjohtava. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän tarjouksensa oli ehdoton. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjous oli voimassa ajan 7.7.-20.7.2023, eli 14 vuorokautta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös hyväksytty 333 333 euron suuruinen tarjous oli voimassa tietyn ajan, oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 10 vuorokautta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän tarjouksensa ei rauennut, vaan se jätettiin käsittelemättä sen voimassaoloaikana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän tarjoustaan ei ole käsitelty asianmukaisella ja tasa-arvoisella tavalla Helsingin kaupungin arvojen mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan käsittelyn sijaan heiltä vaadittiin tarjousajan jatkamista yhteensä 40 vuorokauden mittaiseksi, mitä oikaisuvaatimuksen tekijät pitivät kohtuuttomana, kohtuuttoman pitkänä, epätavallisena ja hyvän tavan vastaisena. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heiltä vaadittu tarjouksen voimassaoloaika asettaisi tarjoajat keskenään epätasa-arvoiseen asemaan eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tämä voi olla perusteena jättää heidän tarjoustaan käsittelemättä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistön ostotarjoukset ovat yleensä voimassa parista vuorokaudesta 1-2 viikkoon ja oikaisuvaatimuksen tekijät päätyivät omassa tarjouksessaan kahteen viikkoon, jotta kaupungilla olisi aikaa tarjouksen käsittelemiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät saivat tarjouksen jätettyään kiinteistönvälittäjältä 12.7.2023 sähköpostitse tiedon, että tarjousaikaa tulisi jatkaa ja tarjouksen tulisi olla voimassa 15.8.2023 saakka (eli yhteensä 40 vuorokautta). Oikaisuvaatimuksen tekijät kertovat kysyneensä välittäjältä, voisiko tarjousta jatkaa lyhyemmän ajan, mutta välittäjä oli kertonut heille, että kaupunki vaatii, että tarjouksen tulee olla voimassa 15.8.2023 asti. Edellä mainittu käy ilmi myös välittäjän lähettämästä sähköpostista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan he olisivat voineet harkita tarjousajan jatkamista esimerkiksi viikolla, mutta asetettu päivämäärä 15.8. oli oikaisuvaatimuksen tekijöistä hyvän tavan vastainen ja kohtuuton. Kaupungin viestissä todettiin, että vastaus luultavasti saadaan kyllä jo aikaisemmin, mutta oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tällainen epämääräinen mahdollisuus ei tarjouksen jättäjän kannalta saa painoarvoa, vaan ainoastaan tarjouksen todellinen voimassaoloaika, johon tarjoaja allekirjoituksellaan sitoutuu.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ihmettelevät tarjouksen epätavallisen pitkän voimassaoloajan vaatimusta siksi, että he olivat käyneet Tornihuvilalla



16.04.2024

välittäjän ja kaupungin edustajan kanssa 29.6.2023 ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin edustaja kertoi heille, että tarjouksen voi jättää milloin vain, koska kaupungilla on aina joku päätösvaltainen henkilö paikalla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heille olisi siis luvattu, että tarjous käsitellään myös heinäkuussa. Näin ei kuitenkaan tapahtunut ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tällaisessa tilanteessa ostajaehdokkaalle herää helposti epäily siitä, halutaanko tarjouksen käsittelyyn venyttämällä saada aikaan epäterve kilpailutilanne. Oikaisuvaatimuksen tekijät kertovat myös miettineensä, oliko heidän tarjouksessaan jotain vikaa, jonka vuoksi sitä ei haluttu käsitellä. Helsingin kaupungin tulee kohdella viestinnässään, toiminnassaan ja päätöksissään kiinteistön ostotarjouksen tekijöitä eettisiin periaatteisiin kirjattujen arvojen mukaisesti totuudenmukaisesti, oikeudenmukaisesti sekä tasapuolisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungilta jälkikäteen 3.1.2024 puhelimitse saatujen tietojen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjous oli sekä hinnaltaan että sisällöltään hyvä ja se olisi pitänyt käsitellä/hyväksyä heinäkuussa. Oikaisuvaatimuksen tekijät tutustuivat kohteeseen ja siihen liittyviin asiakirjoihin huolellisesti ja he kävivät katsastamassa kohteen useaan kertaan vanhojen talojen asiantuntijoiden kanssa. Oikaisuvaatimuksen tekijät tekivät taustatöitä, hankkivat tietoa ja neuvottelivat alustavasti peruskorjauksesta eri asiantuntijoiden kanssa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätös oikaistaan edellä mainituin perustein ja aiemmin käsittelemättä jätetty tarjous käsitellään sekä hyväksytään ensimmäisenä, ehdottomana ja korkeimpana kohteesta jätettynä tarjouksena. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että heidän tarjoamansa summa on nyt julkista tietoa ja heidän alkuperäinen tarjouksensa tulee käsitellä sellaisessa tilanteessa kuin se oli heinäkuussa oikaisuvaatimuksen tekijöiden jättäessä tarjouksen.

Asianosaisen kuuleminen

Tontit-yksikön päällikön päätöksen 20.12.2023 (63 §) mukaiselle ostajalle on varattu tilaisuus esittää mielipide ja antaa selitys oikaisuvaatimuksen johdosta. Erillistä mielipidettä tai selitystä ei ole annettu. Ostajan mukaan oikaisuvaatimusta ei tule hyväksyä.

Vastaus oikaisuvaatimukseen perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijät jättivät tarjouksen myyntikohteesta 7.7.2023 klo 22.07. Tarjouksen suuruus oli 350 000 euroa. Tarjouksen ja sen saateviestin mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjous oli voimassa 20.7.2023 asti. Oikaisuvaatimuksen tekijöille ilmoitettiin sähköpostitse 12.7.2023, että päättäjiensä lomien takia kaupunki ei voi tehdä päätös-



tä ostotarjouksessa mainitussa aikataulussa ja että tarjouksen voimassaoloaikaa tulisi pidentää 15.8.2023 saakka. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät pyynnöistä huolimatta pidentäneet tarjouksensa voimassaoloaikaa.

Kohteen välittäjältä saatujen tietojen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijät ovat jättämänsä tarjouksen voimassaoloajan umpeutumisen jälkeen 7.8.2023 olleet yhteydessä kohteen välittäjään tehdäkseen lisätutkimuksia myyntikohteessa. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat tällöin muun muassa esittäneet kosteusvaurioituneen hirsiseinärakenteen pintamateriaalin (kipsilevy) tarkempaa avaamisesta terveelle hirrelle asti sekä vertailevaa hirsiseinän pintarakenteen avausta myös terveestä kohdasta, jotta rakenteen yleisestä kunnosta saadaan selkeämpi käsitys ja jotta voitaisiin arvioida, onko laajemmalle avaavalle kuntotutkimukselle tarvetta.

Kohteen välittäjältä saatujen tietojen mukaan rakenteen avaaminen tehtiin 5.10.2023, jonka jälkeen oikaisuvaatimuksen tekijät olivat ilmoittaneet kohteen välittäjälle, etteivät tee tarjousta, koska riski on liian iso. Tornihuvilassa oli 5.10.2023 ollut myös muita asiakkaita, joten oikaisuvaatimuksen tekijät ovat olleet tietoisia, että myös muut tahot ovat olleet kiinnostuneita kohteesta. Kohteen välittäjältä saatujen tietojen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöille oli myös ilmoitettu, että kohteesta on tehty tarjous, ja oikaisuvaatimuksen tekijöille kerrottiin, että myös he voivat tehdä vielä tarjouksen.

Kaupunki ei ole hyväksynyt oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjousta eikä se ole voinut hyväksyä oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjousta päättövaltaisten tahojen ja valmistelijoiden lomakauden takia. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole pyynnöistä huolimatta jatkaneet tarjouksensa voimassaoloaikaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjouksen voimassaolo on päätynyt ilman siihen annettua hyväksyvää vastausta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjous on siten tontit-yksikön päällikön päätöksessä todetusti rauennut. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjous on sisältänyt maininnan, jonka mukaan se on ehdoton, mutta tarjous on myös sisältänyt rahoitusta koskevan ehdon, jonka mukaan "*****". Tarjouksen sanamuodon ehdollisuus tai ehdottomuus ei kuitenkaan ole oikaisuvaatimusasian ratkaisun kannalta merkityksellistä, vaan edellä todetusti tarjouksen voimassaoloaikaa ei ole jatkettu eikä tarjoukseen ole annettu hyväksyvää vastausta.

Yksipuolinen tahdonilmaisu eli tarjous kiinteistön kaupassa tai tarjouksen hyväksyminen ei ylipäänsä tarkoita sopimuksen syntymistä. Maa-kaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien



kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti maakaassa tarkoitettussa kaupankäyntijärjestelmässä. Tällöin myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä. Kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty edellä mainitulla maakaassa säädetyllä tavalla. Myös kiinteistön kaupan esisopimus on tehtävä määrämuotoisesti eli kirjallisesti kaupanvahvistajan vahvistamana tai sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Kiinteistön ostajan tekemä ostotarjous tai myyjän tekemä myyntitarjous ei velvoita kumpaakaan osapuolta kaupan tekemiseen edes tilanteessa, että toinen osapuoli olisi hyväksynyt tarjouksen. Jotta tällainen tarjous sitoisi, ja sen perusteella voitaisiin vaatia kauppa tehtäväksi, olisi asiassa tullut tehdä määrämuotoinen esisopimus. Kiinteistön kaupassa on aina noudatettava laissa säädettyä määrämuotoa, jotta kauppa velvoittaisi osapuolia.

Edellä läpikäydystä oikaisuvaatimuksen tekijät ovat myös erikseen tarjouksensa voimassaolon päätyttyä ilmoittaneet kohteen välittäjälle, etteivät he tee uutta tarjousta. Yleisemmällä tasolla tarjouksista ja niihin annettavista vastauksista on myös todettava, että varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 2 §:n mukaan, jos tarjouksen tekijä on antanut vastauksen antamista varten määräajan, on hänen katsottava määränneen, että vastauksen tulee siinä ajassa saapua hänelle.

Asiassa ei ole perusteita hyväksyä oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjousta. Sitä, että oikaisuvaatimuksen tekijöitä on pyydetty jatkamaan tarjouksensa voimassaoloaikaa, koska käsittelijöiden lomien takia kaupunki ei ole voinut tehdä päätöstä ostotarjouksessa mainitussa aikataulussa, ei myöskään voida pitää kohtuuttomana eikä hyvän tavan vastaisena.

Asian käsittelijöiden kesälomat saattavat viivästyttää päätöksentekoa kesälomakaudella, vaikka kaupungilla olisikin paikalla viranhaltijapäätöksen tekemiseen toimivaltainen henkilö. Asiat valmistelee päätöksentekoon aina valmistelija, vaikka päätöksenteko-oikeus onkin delegoitu eri viranhaltijoille päätöksentekokyvyn varmistamiseksi. Päätöksentekoon oikeutettu viranhaltija ei voi tehdä päätöksiä ilman tietoa asian taustasta ja perusteluista, vaan tiedot saadaan asian valmistelijalta. Päätöksentekoon oikeutetun henkilön paikalla olo ei siten tarkoita, että päätös voidaan tehdä tietyinä päivinä tai tiettyyn määräaikaan mennessä. Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa käsittelijöiden kesälomakausi on viivästyttänyt oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjouksen käsittelyä. Lisäksi on todettava, että kaupunki pyysi voittaneenkin tarjouksen tekijää pidentämään tarjouksensa voimassaoloaikaa, minkä voittaneen



tarjouksen jättäjä tekikin. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa asiassa voittanut tarjous on saatu lokakuussa 2023 ja päätös myynnistä on valmisteltu päätöksentekoon joulukuussa 2023. Kuten edellä on todettu, kesälomakauden poissaolojen vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarjousta ei pystytty käsittelemään sen voimassaoloaikana, mistä viestittiin myös oikaisuvaatimuksen tekijöille. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät kuitenkaan pidentäneet tarjouksensa voimassaoloaikaa. Kyse ei ole ollut epäterveen kilpailutilanteen luomisesta eivätkä oikaisuvaatimuksen tekijät ole joutuneet asiassa epätasa-arvoiseen asemaan. Helsingin kaupunki kohtelee kaikkia tahoja totuudenmukaisesti, oikeudenmukaisesti ja tasapuolisesti.

Nyt käsiteltävänä olevassa oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheutta asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hyljätä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet tontityksikön päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheutta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Muutoksenhakuoikeus ja oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiintoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta, ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksiinto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaaottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saa-



neen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Päätöksestä 20.12.2023 (63 §) tehty käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 10.1.2024 ja se on saapunut määräajassa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Päivi Korpela, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 75144
paivi.korpela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 9.1.2024
- 2 Tontit-yksikön päällikön päätös 20.12.2023, 63 §

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 9.1.2024, liite, tarjous 7.7.2023, saate
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 5 Oikaisuvaatimus 9.1.2024, liite, kirjeenvaihtoa 12.7.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Ostaja

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi



16.04.2024

Asia/17

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Rakennukset ja yleiset alueet



16.04.2024

§ 235

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupa- jaoston 26.10.2023 (§ 157) tekemässä velvoitepäätöksessä määrä- tystä valvontamaksusta (jatkuvan valvonnan maksu)

HEL 2023-012168 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Asunto Oy Ormuspuiston oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupa-
jaoston päätöksellään 26.10.2023 § 157 määräämästä valvontamak-
susta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 14.11.2023
- 2 Oikaisuvaatimuksen liite 14.11.2023
- 3 Säätiön vastine 26.3.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Asunto Oy Ormuspuisto	Esitysteksti Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen joh- dosta annettu päätös
Pohjoismaiden säätiö sr	Esitysteksti Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen joh- dosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös



Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto velvoitti päätöksellään 26.10.2023 (§ 157) Pohjoismaiden säätiö sr:ä toiminnanharjoittajana sekä päiväkotihuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana sekä Asunto Oy Ormuspuistoa tontin ja tontilla olevien rakennusten omistajana asetetun sakon uhalla lopettamaan tontilla 91-38-88-10, Soidinkuja 1, olevan asuinkerrostalon 1. kerroksessa sijaitsevan päiväkotihuoneiston käyttämisen säätiön kokoontumistilana 31.1.2024 mennessä.

Ympäristö- ja lupajaosto määräsi samalla päätöksellä veloitettua maksamaan kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 24.11.2022 hyväksymän ja vuonna 2023 voimassa olleen rakennusvalvontataksan 11 §:n a kohdan mukaisen 2 620 euron valvontamaksun. Päätöksen mukaan Pohjoismaiden säätiö sr on velvollinen maksamaan valvontamaksusta puolet (1/2) eli 1 310 euroa ja Asunto Oy Ormuspuisto puolet (1/2) eli 1 310 euroa.

Veloitettua ovat valittaneet ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä asettaa velvoite Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on välipäätöksellään 13.12.2023 nro 7358/2023 hylännyt valittajien päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevat vaatimukset, koska täytäntöönpanon kieltämiselle ei ilmennyt aiheutta. Hallinto-oikeus antaa päätöksen valitusasioissa myöhemmin erikseen.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Asunto Oy Ormuspuisto (taloyhtiö) on 14.11.2023 kaupungin kirjiaan toimitetulla oikaisuvaatimuskirjelmällä hakenut oikaisua sille määrättyyn valvontamaksuun.

Oikaisunhakija vaatii, että kaupunkiympäristölautakunta kumoaa ympäristö- ja lupajaoston päätöksen siltä osin, kuin se koskee oikaisunhakijalle määrättyä 1 310 euron valvontamaksua. Toissijaisesti oikaisunhakija pyytää, että se vapautetaan maksun suorittamisesta rakennusvalvontataksan 13 §:n nojalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimuksiaan muun ohella seuraavasti.

Ympäristö- ja lupajaoston päätös uhkasakon asettamisesta on perusteeton ja lainvastainen. Perustetta valvontamaksun määräämiselle taloyhtiölle ei ole.

Maksun määrääminen on joka tapauksessa kohtuutonta huomioiden taloyhtiön toiminta. Taloyhtiö on ennen lupajaoston päätöstä antanut uhkasakoppäätöksen kohteena olevan huoneiston osakkeenomistajalle



hallintaanottouhkaisen varoituksen, perusteena huoneiston käyttäminen olennaisesti yhtiöjärjestyksen vastaiseen käyttöön. Taloyhtiö on siten toteuttanut ja toteuttamassa ne toimenpiteet, joihin sillä on asunto-osakeyhtiölain mukaan mahdollisuuksia. Mitään muuta keinoa taloyhtiöllä ei ole. Varoituksen antaminen ja tiedoksianto on ollut lupajaoston tiedossa päätöstä tehtäessä.

Taloyhtiö ei ole asiassa maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja. Kyse ei ole myöskään luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta. Taloyhtiö ei ole laiminlyönyt sille kuuluvia velvollisuuksia.

Mikäli valvontamaksu määrätään, se tulee kohdistaa kokonaan päätöksen kohteena olevan huoneiston osakkeenomistajalle, koska se on ainoa taho, joka on toiminut asiassa velvollisuuksiensa vastaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Ympäristö- ja lupajaoston velvoitepäätöksessä määrättyyn valvontamaksuun haetaan oikaisua kaupunkiympäristölautakunnalta.

Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut ympäristö- ja lupajaoston päätöksen tiedokseen 13.11.2023. Oikaisuvaatimus on toimitettu 14.11.2023 eli oikaisuvaatimuksen teke- miselle varattuna aikana.

Edellä mainitun johdosta oikaisuvaatimus on tutkittava.

Rakennusvalvontapäällikön päätös 8.3.2024 § 3

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee tiedoksi, että rakennusvalvontapäällikkö on päätöksellään 8.3.2024 § 3 hylännyt Asunto Oy Ormuspuiston oikaisuvaatimuskirjeessä esittämän hakemuksen vapautua valvontamaksun suorittamisesta rakennusvalvontataksan 13 §:n perus-



teella. Rakennusvalvontapäällikön päätökseen ei ole haettu oikaisua määräajassa ja se on lainvoimainen.

Pohjoismaiden säätiö sr kuuleminen

Pohjoismaiden säätiö sr:lle annettiin mahdollisuus antaa oikaisuvaatimuksen johdosta oma vastineensa. Vastineessaan säätiö toteaa muun ohella, että se vastustaa oikaisuvaatimusta ja maksun kohdentamista yksin säätiölle katsoen, että asunto-osakeyhtiö on ollut tietoinen tilan toiminnan laadusta ja velvoitteet on asetettu molemmille. Siten on säätiön mukaan perusteltua, että molemmat tahot vastaavat kustannuksista yhdessä.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 24.11.2022 hyväksymän rakennusvalvontataksan (2023) 11 §:n mukainen valvontamaksu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun veloitteen uhka täytäntöön pantavaksi, on 2 620 euroa päätökseltä.

Ympäristö- ja lupajaosto on velvoittanut sekä oikaisunhakijaa että säätiötä. Valvontamaksun jakaminen puoliiksi veloitettujen kesken on perusteltua. Oikaisunhakijalle määrätty valvontamaksu (1 310 euroa) on rakennusvalvontataksan mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, ettei oikaisuvaatimus kirjelmässä ole esitetty mitään sellaista asiaan vaikuttavaa seikkaa, jonka nojalla valvontamaksua tulisi alentaa tai se tulisi poistaa kokonaan.

Lopputulos

Valvontamaksu on rakennusvalvontataksan mukainen eikä kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöstä valvontamaksun määräämisestä ole syytä muuttaa.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 § 1 momentti

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 24.11.2022 hyväksymä rakennusvalvontataksa vuodelle 2023 11 § a kohta

Toimivalta



Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 14.11.2023
- 2 Oikaisuvaatimuksen liite 14.11.2023
- 3 Säätiön vastine 26.3.2024

Oheismateriaali

- 1 Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 26.10.2023 § 157
- 2 Helsingin rakennusvalvontapäällikön päätös 8.3.2024 § 3
- 3 Helsingin rakennusvalvontataksa 2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Asunto Oy Ormuspuisto

Pohjoismaiden säätiö sr

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Rakennusvalvontapalvelut Rakennusvalvontapäällikkö 08.03.2024 § 3

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 26.10.2023 § 157



§ 236

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 4.4.-10.4.2024 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 4.4.-10.4.2024 tekemiä päätöksiä:

Lisäksi kaupunginympäristölautakunta päätti, että se ei ota käsiteltäväkseen maankäyttöjohtajan päätöstä 25.3.2024 § 33 osalta, jonka otto-oikeusharkinnan kaupunkiympäristölautakunta jätti pöydälle 9.4.2024.

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, toimitilatontit ja kiinteistökehitys, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, infrapäällikkö

[Päätökset](#)



Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimi-päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 4.4.2024

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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



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

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

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

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.04.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 218, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 232, 233 ja 236 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 220 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

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.

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:



16.04.2024

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

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00-16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.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 muutosta 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, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.



16.04.2024

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

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.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 230 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 134 § 1 mom, 163 §.

4

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 231 §.

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



16.04.2024

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10



16.04.2024

Käyntiosoite: 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Puhelinnumero: Pohjoisesplanadi 11-13
09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 234 ja 235 §: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



16.04.2024

Kunnallisvalitus 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. 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 lähettämisestä.

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



16.04.2024

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.



16.04.2024

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

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.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



16.04.2024

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja
218-224 §

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
225-236 §

Johanna Nöjd
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Tuomas Nevanlinna

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.04.2024.