



27.10.2020

Kokousaika 27.10.2020 15:30 - 17:59

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari kokouspaikalla läsnä § 622-629, poistui klo 17:47
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla
Haglund, Mia	kokouspaikalla
Hyttinen, Nuutti	kokouspaikalla
Kaleva, Atte	kokouspaikalla
Laak, Noora	kokouspaikalla
Lovén, Jape	kokouspaikalla
Rantanen, Tuomas	etänä
Rissanen, Laura	kokouspaikalla
Koskela, Antti	varajäsen etänä läsnä § 624-640, saapui klo 15:52
Möller, Antti	varajäsen kokouspaikalla
Särelä, Mikko	varajäsen kokouspaikalla

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja kokouspaikalla
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja etänä
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö etänä
Hakala, Tuomas	vs. asemakaavapäällikkö etänä
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnitte- lupapäällikkö etänä



27.10.2020

Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö etänä
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö etänä
Ravanti, Mikko	hallintopäällikkö etänä
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija etänä
Rangdell, Katriina	lakimies etänä
Sulkko, Katja	hallintosihteeri kokouspaikalla
Maaranen, Miro	nuorisoneuvoston edustaja etänä
Ahonen, Pertti	it-asiantuntija kokouspaikalla
Asikainen, Hannu	projektinjohtaja asiantuntija kokouspaikalla läsnä § 630
Haaparinne, Peter	tiimipäällikkö asiantuntija etänä läsnä § 625
Halmkrona, Milja	maisema-arkkitehti asiantuntija etänä läsnä § 629
Holmila, Leena	arkkitehti asiantuntija kokouspaikalla läsnä § 629
Huttunen, Suvi	arkkitehti asiantuntija kokouspaikalla läsnä § 624
Jääskä, Jussi	liikenneinsinööri asiantuntija etänä läsnä § 629
Kyllästinen, Karri	diplomi-insinööri asiantuntija etänä läsnä § 629
Linden, Anri	yksikön päällikkö asiantuntija etänä läsnä § 629
Mäkituomas, Laura	tiimipäällikkö



27.10.2020

	Pasuri, Miia	asiantuntija kokouspaikalla läsnä § 630 tiimipäällikkö asiantuntija
	Pikkarainen, Hanna	etänä läsnä § 625 tiimipäällikkö asiantuntija
	Roberts Ann, Charlotte	kokouspaikalla läsnä § 624 arkkitehti asiantuntija kokouspaikalla läsnä § 628
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 622-629 §
	Risto Rautava	630-640 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 622-640 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 622-640 §



27.10.2020

§	Asia	
622	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
623	Asia/2	Ilmoitusasiat
624	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Agricolankatu 1 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12626)
625	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto-tonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden hyväksymiseksi
626	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle teknisten palvelujen palvelustrategiasta ja Staran kehittämisestä
627	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otto Meren ym. valtuustoaloitteesta koskien valkuposkihien aiheuttamien haittojen vähentämistä
628	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pakilantie 54, 71, 76, 77 ja 78:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12631)
629	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12421) (sisältää liikennesuunnitelman)
630	Asia/9	Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen ehtojen tarkistaminen ja muuttaminen (Kalasatama, korttelit 10620 - 16023)
631	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tapuli-kaupunki, Kämnerintie, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12653)
632	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Patolan kerrostalotonttien (Hirsipadontie 6, Kisällintie 1, Kivipadontie 6) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12630)
633	Asia/12	Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue, asemakaavan muuttaminen (sisältää liikennesuunnitelman) (nro 12652)
634	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle varavaltuutettu Tapio Klemetin ym. valtuustoaloite koskien autopaikkojen rakennuskustannusten huomioimista maankäyttökorvauksissa asuntotuotannon vauhdittamiseksi



27.10.2020

-
- | | | |
|-----|---------|--|
| 635 | Asia/14 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otto Meren toivomusponnosta jääurheilun ja jalkapallon harrastamisen toimintaedellytysten selvittämisestä Garden Helsinki -hankkeen rakennustöiden aikana |
| 636 | Asia/15 | Maankäyttösopimuksen tekeminen Senaatti-kiinteistöjen kanssa 5. kaupunginosassa Punavuorella liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12637 |
| 637 | Asia/16 | Kiinteistötoimitusmaksutaksan vahvistaminen 1.1.2021 alkaen |
| 638 | Asia/17 | Koulutontin uudelleen vuokraaminen Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:lle (Lauttasaari, tontti 31084/8) |
| 639 | Asia/18 | Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2020 § 105 (autovaurio) |
| 640 | Asia/19 | Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 15.10.-21.10.2020 tekemien päätösten seuraaminen |



§ 622

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 623
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Länsisatama, Jätkäsaaren Palvelukorttelit

Kaupunginvaltuuston 26.8.2020 § 184, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Länsisatama, Jätkäsaari, satama-alue, muodostuvat uudet korttelit 20833 ja 20834, piirustus nro 12608, Jätkäsaaren Palvelukorttelit.

HEL 2020-001750

Helsingissä 15.10.2020

Voimaan tullut asemakaava: Pakila, Pakilantie 59, 81 a ja Ripusuontie 59

Kaupunginvaltuuston 26.8.2020, § 185, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Pakila, Länsi-Pakila, tontit 34089/25 ja 34163/19 ja 28, piirustus nro 12233, Pakilantie 59, 81 a ja Ripusuontie 59.

HEL 2012-013959

Helsingissä 15.10.2020

Voimaan tullut asemakaava: Malmi, Askartie 2

Kaupunginvaltuuston 26.8.2020, § 186, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Malmi, Ylä-Malmi, tontti 38139/4, piirustus nro 12622, Askartie 2.

HEL 2018-007524

Helsingissä 15.10.2020

Voimaan tullut asemakaava: Vartiokylä, Itäkeskuksen Jokerikortteli



27.10.2020

Kaupunginvaltuuston 26.8.2020, § 187, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Vartiokylä, Itäkeskus, kortteli 45172 sekä katu- ja raideliikennealueet, muodostuu uusi kortteli 45057, piirustus nro 12633, Itäkeskuksen Joke-rikortteli

HEL 2018-010884

Helsingissä 15.10.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 624

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Agricolaankatu 1 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12626)

HEL 2018-010026 T 10 03 03

Hankenumero 6064_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan (Kallio, Torkkelinmäki) korttelia 11334 ja puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että hankkeesta on järjestettävä suunnittelukilpailu laaditun asemakaavan pohjalta. Kilpailun avulla varmistetaan uuden rakennusosan korkeatasoinen arkkitehtuuri sekä huolella sovittaminen vanhaan rakennukseen ja Torkkelinmäen arvokkaaseen kaupunkiympäristöön.

Lautakunta toteaa, että kantakaupungin asukaspysäköintialueen täydennysrakentamiskohteissa tulee arvioida laskentaohjeen soveltamismahdollisuuksia, kun voidaan hyödyntää jo olemassa olevia pysäköintilaitoksia. Tähän liittyen pysäköintipolitiikan päivityksen yhteydessä valmistellaan asukaspysäköinnin uudistus, jossa eri vaihtoehtojen kautta etsitään paras mahdollinen malli asukaspysäköintijärjestelmälle siten



27.10.2020

että se toimii ja esitykset tuodaan päätöksentekoon viimeistään vuonna 2022.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Suvi Huttunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että hankkeesta on järjestettävä suunnittelukilpailu laaditun asemakaavan pohjalta. Kilpailun avulla varmistetaan uuden rakennusosan korkeatasoinen arkkitehtuuri sekä huolella sovittaminen vanhaan rakennukseen ja Torkkelinmäen arvokkaaseen kaupunkiympäristöön.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että kantakaupungin asukaspysäköintialueen täydennysrakentamiskohteissa tulee arvioida laskentaohjeen soveltamismahdollisuuksia, kun voidaan hyödyntää jo olemassa olevia pysäköintilaitoksia. Tähän liittyen pysäköintipolitiikan päivityksen yhteydessä valmistellaan asukaspysäköinnin uudistus, jossa eri vaihtoehtojen kautta etsitään paras mahdollinen malli asukaspysäköintijärjestelmälle siten että se toimii ja esitykset tuodaan päätöksentekoon viimeistään vuonna 2022.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet



27.10.2020

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 kartta, päivätty 20.10.2020
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 20.10.2020
6	Viitesuunnitelma, HPK Arkkitehdit Oy
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 6.7.2020, täydennetty 20.10.2020
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan (Kallio, Torkkelinmäki) korttelia 11334 ja puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäris-



tön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia ja kiinteistöä. Entisen Metropolian ammattikorkeakoulurakennuksen sijainti on näyttävällä paikalla Pengerpuiston kupeessa Kalliossa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, korttelin käyttötarkoitusta muutetaan asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Lisäksi rakennuksen yhteyteen mahdollistetaan lisärakentamista.

Uutta asuntokerrosalaa on 9 110 k-m² ja liike- ja toimitilakerrosalaa on 660 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e = 2,75$. Asukasmäärän lisäys on noin 170.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennuksen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja alueelle tulee lisää asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavoitettavalla tontilla osoitteessa Agricolankatu 1–3 sijaitsee vuonna 1929 valmistunut Helsingin teollisuuskoulu, jonka arkkitehti oli Yrjö Sadeniemi Yleisten rakennusten ylihallituksesta. Teollisuuskoulu aloitti toimintansa jo vuonna 1881 toimien useissa vuokratiloissa ympäri Helsinkiä ennen kuin sille valmistui oma talo. Teollisuuskoulut muutettiin vuonna 1941 asetuksella teknillisiksi oppilaitoksiksi. 1999 koulu muuttui ammattikorkeakoulu Stadiaksi ja vuonna 2008 Metropolia ammattikorkeakouluksi. Opetustoiminta on nyt siirtynyt rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle. Kuusikerroksisen koulurakennuksen Agricolankadun ja Pengerpuiston puoleinen osa tonttia on toiminut kiinteistön paikoitusalueena. Rakennus ja tontti ovat



yksityisomistuksessa. Tontin eteläpuoleinen puisto Agricolanaukio johdattaa koulurakennuksen pääsisäänkäyntiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Nykyinen koulurakennus on suojeltu sr-2 -merkinnällä ja sille on osoitettu 7 200 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi tontille on annettu 1 500 k-m² lisärakennusoikeutta. Pysäköinti on osoitettu maantasoon Pengerpuiston puolelle ja rakennuksen Pengerkadun puoli on määritetty istutettavaksi alueen osaksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunkia C2.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunginmuseo, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja täydennysrakentamisen suunnitelmiin, jatkosuunnitteluvaiheen pelastus- ja paloteknisiin suunnitelmiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo on ollut mukana viitesuunnitelman ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkinnät on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Rakennuksista on laadittava palotekninen suunnitelma.



telma ja asuinrakennusten mahdolliset pelastustievaatimukset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluun, koulurakennuksen muuttamiseen asuinkäyttöön ja sen lisärakentamiseen, alueen ympäristöarvoihin sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelumääräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tärkeistä sisätiloista. Koulurakennuksen lisärakentaminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät. Tontin pysäköinti on suunniteltu maanalaisena. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.7.–14.8.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 72 muistutusta, joista 4 oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 191). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen, täydennysrakentamiseen, rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen, rakennussuojeluun, pysäköintilaitoksen tarpeellisuuteen, rakentamisen vaikutuksista ympäristöön sekä kaavaprosessiin. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamiseen sekä kiinteistön myyntiin yksityiselle toimijalle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Torkkelinkadun puoleisen päävesijohdon, kaupungin hulevesistrategian ja jätehuoltomääräysten huomioimiseen jatkosuunnitteluvaiheessa, kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja jatkosuunnitteluvaiheen suunnitelmiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- kaupunginmuseo, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



27.10.2020

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. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 kartta, päivätty



27.10.2020

4	20.10.2020 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 selostus, päivätty 20.10.2020
5	Havainnekuva, 20.10.2020
6	Viitesuunnitelma, HPK Arkkitehdit Oy
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 6.7.2020, täydennetty 20.10.2020
10	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset ja kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 597

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 15.09.2020 § 44

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 03.06.2020 § 33



27.10.2020

Asia/3

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.6.2019



§ 625

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden hyväksymiseksi

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439

mia.pasuri(a)hel.fi

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437

sami.haapanen(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864

peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntonttien maanvuokrausperiaatteet
- 2 Perustelumuistio
- 3 Selvitys Catella Property Oy 19.8.2019 tiivistelmä
- 4 Selvitys VTT 2014
- 5 Selvitys Forecon Oy 29.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että:

- asuntonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä pe-



riaatteita,

- kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan hyväksymään yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin noudattaman käytännön ja tonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti kaupunki luovuttaa omistamansa asuntotontit pääasiallisesti pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminta on perustunut eri aikoina tehtyihin osapäätöksiin, tonttikohtaisiin vuokrausperiaatepäätöksiin sekä muutoin maanvuokrausasioissa noudatettuun käytäntöön. Kaupungilla ei siten ole ollut luottamuselimissä vahvistettuja kattavia asuntotonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tämä on ollut omiaan heikentämään maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta.

Esitetyt asuntotonttien ja niitä palvelevien tonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet tarkoittavat merkittäviä muutoksia asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytäntöihin. Uusien periaatteiden soveltaminen keventää maanvuokraustoimintaan liittyvää hallinnollista työtä, lisää kaupungin tonttihinnoittelun ja maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä sekä edistää yhdenvertaisuuden toteutumista maanvuokraustoiminnassa. Ehdotetut periaatteet sisältävät muun muassa seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittely tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen.
- Kaupunginvaltuusto ei enää lähtökohtaisesti käsittele yksittäisten tonttien vuokrauksiin liittyviä vuokrausperiaatteita, eli vahvista vuokran määrittelyn perusteena käytettävää rakennusoikeuden hintaa, vuokra-aikaa eikä maanvuokran alennuksia.
- Asuntotonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokravaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin alennuksin.
- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä alennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään markkina-ehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä



huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaisesta (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen maanvuokran siirtymistä kohteen myyntihintaan.
- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi vuokra-aikana nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.

Ehdotetut periaatteet sisältävät myös asuntotonteille sijoittuvan muun rakennusoikeuden hinnoittelun keskeiset periaatteet sekä periaatteet asumista palvelevien autopaikka-, yhteispiha- ym. tonttien hinnoittelulle.

Periaatteiden valmistelun yhteydessä on kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten edellyttämällä tavalla arvioitu tarpeet ja mahdollisuudet asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettavan 4 prosentin tuottotavoitteen alentamiseksi. Kokonaisarviointiin perustuen tuottotavoitteeseen ei esitetä muutosta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy periaatteet, jonka jälkeen kaupunkiympäristölautakunnan vahvistettavaksi esitetään erilliset soveltamisohjeet, jotka tarkentavat kaupunginvaltuuston hyväksymiä yleisiä periaatteita. Uudet periaatteet sekä niihin perustuva uusi maanvuokrauskäytäntö otetaan käyttöön erillisellä päätöksellä ja ne koskevat vain uusia maanvuokrasopimuksia. Niiden tonttien osalta, joille on jo vahvistettu tonttikohtaiset vuokrausperiaatteet tai jotka ovat jo muutoin siirtyneet luovutusvaiheeseen, noudatetaan edelleen vanhoja käytäntöjä, ellei tontinvaraajan kanssa toisin sovita. Yleisillä periaatteilla ei ole vaikutusta voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunki on Suomen merkittävin asuntotonttien luovuttaja. Asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Vuoden 2019 lopussa kaupungilla oli voimassa noin 9 300 maanvuokrasopimusta, joista noin 5 800 oli pitkäaikaisia asuntotonttien vuokrasopimuksia. Vuonna 2019 ulkoiset maanvuokratulot olivat yhteensä noin 236 milj. euroa, josta asuntotonttien osuus oli noin 143 milj. euroa.



Kaupunki on vuosina 2009-2018 luovuttanut asuinrakennusoikeutta keskimäärin noin 250 000 k-m²/vuosi, josta keskimäärin noin 76 prosenttia on luovutettu vuokraamalla. Uusia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia tehdään vuosittain keskimäärin noin 120 kpl. Uudisrakentamiseen luovutettavista tonteista saatava maanvuokratulojen vuotuisen lisäys on viime vuosina ollut noin 4-5 milj. euroa/vuosi, josta huomattava osuus tulee asuntotonttien luovutuksesta.

Asuntotonttien luovutusta ohjaa erityisesti kaupunginvaltuuston hyväksymä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma (AM-ohjelma), jossa määritetään asuntotonttien luovutuksen keskeiset määrälliset ja sisällölliset tavoitteet. AM-ohjelman mukaisesti noin 55 prosenttia asuntotonteista luovutetaan säänneltyyn asuntotuotantoon (esim. ARA-vuokra, ASO, Hitas) ja noin 45 prosenttia sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti kaupungin tonttihinnoittelun tulee olla markkinaehtoista. Hinnoittelun markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai riippumatonta arvioitsijaa hyödyntäen. Valtion tukema asuntotuotanto on vapautettu mainitun sääntelyn piiristä.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 (220 §) hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutuslinjauksissa todetaan tonttien hinnoittelun osalta muun ohella seuraavaa:

- Kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty
- Tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai, mikäli hintakilpailua ei ole järjestetty, puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta
- Kaupunki hyväksyy tonttien markkinahintojen vaihtelun sekä pyrkii markkinaehtoisen hinnoittelun sallimissa puitteissa tonttihinnoittelussa maltillisuuteen siten, ettei kaupunki perusteettomasti nosta tonttien yleistä hintatasoa
- Tonttivuokrien tuottovaatimuksen alentamista arvioidaan erikseen

Asuntotonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet toteuttavat osaltaan kaupunginhallituksen hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia.

Nykykäytäntö lyhyesti

Helsingin kaupungin hallintosäännön III osan 7 luvun 1 pykälän mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuok-



rasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 (279 §) päättänyt siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaista maanvuokrausta koskevaa toimivaltaansa siten, että asuntotonttitiimin päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuntotaroituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet. Myös tontit-yksikön päälliköllä on kaupunkiympäristölautakunnan 29.5.2018 (280 §) tekemän delegointipäätöksen perusteella vastaava oikeus.

Nykyinen maanvuokrauskäytäntö perustuu kaupunginvaltuuston 21.12.1955 tekemään päätökseen tonttien yleisistä luovutusehdoista tonttia vuokrattaessa. Päätöksen mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää vuokrausperusteista, joissa määritellään vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden pääoma-arvo ja tontin vuokra-ajan pituus. Vuokrausperusteet vahvistetaan aluekohtaisesti tai yhden tai useamman tontin osalta erikseen. Vuokrien määrittelyssä pyritään huomioimaan vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Asuntotonttien maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, jotta korkotuoton arvo säilyisi vuokrasuhteen aikana. Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 10) vahvistamien periaatteiden mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 prosenttia tontin laskennallisesta arvosta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Muilla tonteilla tuottotavoite on 5 prosenttia.

Tontin laskennallinen arvo määritetään pääsääntöisesti vuokrattavan tontin rakennusoikeuden ja sille määritettävän yksikköhinnan (euroa kerrosneliometriä kohden) perusteella. Arvoon vaikuttavat kohteen rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen hintataso sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) päätökset, joilla vahvistetaan vuosittain pääkaupunkiseudulla valtion tukemassa asuntotuotannossa eri alueilla (hintakäyrät I-V) sovellettavat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat kerros- ja pientalojen osalta (euroa/k-m²). Lisäksi maanvuokraa arvioitaessa pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Asuntotonttien hinnoittelu perustuu nykyisellään kolmiportaiseen hinnoittelumalliin, jossa alimman tason muodostaa ARA:n päättämä enimmäishintataso. Hitas-tonttien maanvuokra on Hitas-sääntelyn ajan lähtökohtaisesti 25 % alueen ARA-hintatasoa korkeampi ja sääntelyn



päättyessä (30 vuotta) maanvuokra nousee kaupunginvaltuuston 16.6.2010 (164 §) tekemän päätöksen mukaisesti alueesta riippuen noin 10-30 prosenttia, jolloin maanvuokran tulisi vastata alueen sääntelemätöntä hintatasoa. Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintataso on siten lähtökohtaisesti noin 10-30 prosenttia ns. Hitas-tasoa korkeampi.

Edellä esitetystä porrastetusta hinnoittelusta johtuu, että asuntotonttien hinnoittelu on kaupungin maanvuokraustoiminnassa pohjautunut ARA-tonttien hinnoitteluun ja ARA:n vuosittain vahvistamien ARA-tuotannossa noudatettavien enimmäishintojen kehitykseen.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että valtion tukemalle tuotannolle ei tällä hetkellä vahvisteta omaa rakennusoikeuden yksikköhintaa, vaan edellä esitetyn perusteella ARA:n asettamaan enimmäisvuokrahintaan on päästy nykyisin myöntämällä maanvuokrasta (Hitas-taso) määräaikainen 20 prosentin alennus. Alennus on voimassa niin kauan, kuin rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Yleensä tämä aika on noin 23 vuotta, jonka jälkeen vuokra palautuu lopuksi vuokra-ajaksi Hitas-tasolle.

Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on nykyisellään noin 60 vuotta. Tällä hetkellä maanvuokran vastikevaikutus vaihtelee sääntelemättömässä asuntotuotannossa välillä noin 1,6-4,8 euroa/huoneistoneeliö/kuukausi erityisesti tontin sijainnista riippuen. Hitas-omistusasuntotuotannon osalta vaihteluväli on noin 2,8-4,0 euroa/huoneistoneeliö/kuukausi ja valtion pitkällä korkotuella toteutettavien kohteiden osalta maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin välillä noin 1,6-3,0 euroa/huoneistoneeliö/kuukausi (sinä aikana, kun valtio maksaa kohteelle korkotukea). Lyhyellä korkotuella ja hintakontrolloituna asuntotuotantona (ns. puoli-Hitas) toteutettavien hankkeiden osalta tonttihinnoittelu vastaa sääntelemättömän asuntotuotannon hinnoittelua.

Edellä esitettyjen vastikevaikutusten osalta tulee huomata, että kaupungin Hitas-tuotantoon luovuttamat tontit ovat jo useiden vuosien ajan sijoittuneet käytännössä vain arvokkaimmille alueille, joilla sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit on puolestaan luovutettu käytännössä aina myymällä.

Asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen kehittäminen

Edellä kuvattu kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminta on perustunut eri aikoina tehtyihin osapäätöksiin, tonttikohtaisiin vuokrausperiaatepäätöksiin ja muutoin eri aikoina noudatettuihin käytänteisiin.



Kaupungilla ei siten ole ollut luottamuselimissä vahvistettuja kattavia asuntotonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tämä on ollut omiaan heikentämään maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta. Lisäksi osa maanvuokraustoimintaa koskevista päätöksistä on jo vuosikymmeniä vanhoja, joten niiden uudelleen arviointi on tästäkin syystä perusteltua.

Edellä mainitun lisäksi voidaan tiivistäen todeta, että asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen kehittäminen on tarpeellista muun muassa seuraavien tavoitteiden saavuttamiseksi ja ongelmien ratkaisemiseksi:

- Kaupunginhallituksen hyväksymät tontinluovutusta koskevat linjaukset korostavat tonttien markkina-arvoon perustuvaa tonttihinnoittelua, joka edellyttää asuntotonttien maanvuokrauskäytänteiden uudelleen tarkastelua ja päivittämistä. Lisäksi tontinluovutuslinjaukset edellyttävät maanvuokran määrittelyssä käytettävän tuotto-tavoitteen ajantasaisuuden tarkastelua.
- Kaupungin nykyinen maanvuokrausmenettely ei toteuta sitä läpinäkyvyyttä, jota voidaan perustellusti odottaa, koska (1) maanvuokran määrittelylle ei ole luottamuselimissä vahvistettuja kattavia periaatteita ja (2) eri rahoitus- ja hallintamuotoihin sisältyvä vuokrasubventio on rakennusoikeuden porrastetun hinnoittelun vuoksi vaikeasti selvitettävissä eikä siten näy riittävällä tavalla järjestelmän ulkopuolelle.
- ARA:n vuosittain valtion tukemaa tuotantoa varten vahvistamat asuntotonttien hinnoitteluperiaatteet ovat osoittautuneet tonttien markkinaehtoisesta hinnoittelusta kannalta hyvin yleispiirteisiksi ja valtion tukemaan tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelu ainakin osin epä johdonmukaiseksi.
- ARA:n tonttihinnoitteluun pohjautuva tonttien arvonmäärittely ei riittävällä tavalla huomioi tonttien markkina-arvojen kehitystä eikä eroja erilaisten tonttien markkina-arvon välillä. Tämän johdosta tonttien todellinen markkina-arvoon suhteutuva efektiivinen vuokratuotto vaihtelee alueittain ja tonteittain, mitä voidaan puolestaan pitää ongelmana yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta.
- Nykyinen ARA:n tonttihinnoitteluun pohjautuva porrastettu rakennusoikeuden hinnoittelukäytäntö ei vastaa kaikilta osin tonttihinnoittelun markkinaehtoisuuden vaatimukseen (kuntalaki 130 §) ja siihen sisältyy tonttien ylihinnon riski matalan ja alihinnon riski korkean hintatason alueilla.



- Tontille vuokrakauden alussa määritelty maanvuokra ei seuraa tonttien todellista arvonkehitystä, jolloin (1) tonttien kulloiseenkin arvoon suhteutettu efektiivinen tuotto laskee vuokrakauden aikana ja (2) vuokrasopimusten päättyessä maanvuokran korotustarve on erittäin suuri.
- Nykykäytäntö on hallinnollisesti hyvin raskas, koska kaupunginvaltuusto vahvistaa kaikkien yksittäisten tonttien vuokrausperiaatteet, mikäli vuokra-aika on pidempi kuin 30 vuotta.

Periaatteiden valmistelusta ja niiden keskeinen sisältö

Yleistä

Edellä esitetyistä muutostarpeista johtuen kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaa on tarkoituksenmukaista kehittää määrittämällä maanvuokraustoimintaa koskevat luottamuselimisissä hyväksytyt yleiset periaatteet sekä myöhemmin niitä tarkentavat soveltamisohjeet.

Ehdotettujen periaatteiden valmistelussa on hyödynnetty ja valmistelun kuluessa teetetty muun ohella seuraavat selvitykset:

- VTT:n selvitys nykyisen vuokrasopimuskannan tuotosta sekä vuokrasopimusten indeksoinnin kehittämisestä (2014) sekä Forecon Oy:n jatkotyö (2020)
- Catella Property Oy:n selvitys (2019) asuntotonttien maanvuokrauksessa käytettävästä markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta sekä mahdollisten tasotarkistusehtojen vaikutuksista vuokratonttien haluttavuuteen
- Forecon Oy:n tarkastelu (2020) ehdotetun maanvuokran tasotarkistusmenettelyn vaikutuksista kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saamaan tuottoon ja maanvuokratulojen kassaviran nykyarvoon nykyisellä tuottotavoitteella sekä nykyistä alhaisemmalla (3,5 prosentin) tuottotavoitteella tarkasteltuna.

Edellä mainittujen selvitysten lisäksi kaupunki on jo useiden vuosien ajan käyttänyt asuntotonttien rakennusoikeuden hinnoittelun apuna ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa kehitettyä hintavyöhykemalleja, joilla on osaltaan pyritty varmistamaan luovutettavien asuntotonttien maanvuokran markkinaehtoisuus.

Valmisteluvaiheessa on kuultu asunto-ohjelmasihteeristöä ja uusien periaatteiden vaikutuksia on arvioitu yhteistyössä kaupungin kanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa.



Ehdotetut periaatteet ohjaavat viranhaltijatasolla tapahtuvaa asuntotonttien maanvuokraustoimintaa erityisesti asuntotonttien maanvuokran määrittelyn ja indeksointikäytännön osalta. Periaatteet eivät sen sijaan ohjaa maanvuokraustoimintaa esimerkiksi tontin saajien tai luovutustavan (myynti/vuokraus) valinnan osalta. Näitä asiakokonaisuuksia ohjaavat kaupunginhallituksen keväällä 2019 hyväksymät kaupungin tontinluovutusta koskevat linjaukset (kaupunginhallitus 1.4.2019, § 220).

Asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet ovat kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä 1. Yleisten periaatteiden keskeinen sisältö on esitetty seuraavassa.

Tontin arvonmääritys

Tontin arvon määrittämisessä lähtökohtana toimii jatkossa ulkopuolisen asiantuntijan arvio tontin markkina-arvosta, ellei hintakilpailua ole käytetty. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää myös ulkopuolisen asiantuntijan määrittämää vyöhykehinnointilua. Markkina-arvon määrittelyssä huomioidaan tontin asuinrakennusoikeuden lisäksi tontille asemakaavassa mahdollisesti osoitettu muu rakennusoikeus (esim. liiketilat ja julkisia toimintoja palvelevat tilat).

Tontin markkina-arvon määrittely perustuu asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen, mutta määrittelyssä voidaan huomioida myös mahdolliset poikkeamispäätökset ja/tai muutoin hankkeen todellinen luonne. Tämä vastaa nykyisiä maanvuokrauskäytänteitä.

Markkina-arvoon perustuva tontin arvon, ja siten myös maanvuokran, määrittäminen koskee nykykäytännöstä poiketen myös säänneltyyn asuntotuotantoon luovutettavia tontteja. Lainsäädännön mahdollisesti edellyttämät tonttihinnoittelun rajoitukset huomioidaan maanvuokrasta annettavien määräaikaisten alennuksien (kuten esim. pitkällä korkotuella toteutettavilla ARA- ja ASO-tonteilla).

Kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti hinnoittelussa noudatetaan markkina-arvon mahdollistamissa rajoissa maltillisuutta ja varovaisuusperiaatetta siten, että tonttien ylihinnointilua pyritään välttämään.

Alennukset maanvuokrasta

Asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat vaikutukset maanvuokraan huomioidaan jatkossa aina maanvuokrasta myönnettävillä määräaikaisten alennuksilla eikä tontin arvoon vaikuttavana tekijänä. Alennukset ovat voimassa vain sen ajan, kuin tontille rakennettaviin asuntoihin kohdistuu sääntelyä. Nykykäytännöstä poiketen Hitasomistus-asuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei enää myönnettä



erillistä maanvuokran alennusta, mutta niiden osalta hinnoittelussa kiinnitettäisiin markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

Asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuotoon liittyvien alennusten lisäksi yleiset periaatteet mahdollistavat myös muiden määräaikaisten maanvuokran alennusten antamisen, mikäli se esimerkiksi vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun, alueen rakentamisen keskeneräisyyden tai muiden vastaavien syiden vuoksi on perusteltua. Alennukset voivat olla suuruudeltaan enintään 20 prosenttia tontin vuosivuokrasta ja voimassa enintään 5 vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

Maanvuokraa peritään aina lähtökohtaisesti vähintään tontin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan ja, mikäli tämä rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta. Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Menettely vastaa asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytäntöä.

Vuokra-aika ja tuottotavoite

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin määrätä. Perusteltu syy voi olla olemassa esimerkiksi luovutettaessa jo rakennettu tontti, joiden vuokra-aika nykykäytännön mukaan on ollut yleensä enintään noin 30 vuotta. Lisäksi perusteltuna syynä lyhyemmälle vuokra-ajalle voidaan pitää esimerkiksi sitä, ettei maanvuokrasopimukseen sisälly jäljempänä tarkemmin selostettua maanvuokran tasotarkistusta koskevia ehtoja.

Periaatteiden valmistelun yhteydessä on kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten edellyttämällä tavalla arvioitu tarpeet ja mahdollisuudet asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettavan 4 prosentin tuottotavoitteen alentamiseksi. Kokonaisarviointiin perustuen tuottotavoitteeseen ei esitetä muutosta, eli asuntotonttien maanvuokra määritetään myös jatkossa 4 prosentin tuottotavoitteeseen perustuen. Asumista palvelevien tonttien (esim. autopaikkatontit) osalta tuottotavoite olisi 5 prosenttia, joka myös vastaa nykykäytäntöä.

Asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä käytettävää tuottotavoitetta koskeva tarkastelu sisältyy perustelumuiistioon, joka on liitteenä 2.

Maanvuokran tarkistaminen vuokrakauden aikana (ns. tasotarkistukset)



Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, mikä vastaa nykykäytännössä. Elinkustannusindeksiin perustuvien tarkistusten lisäksi periaatteet mahdollistavat maanvuokran tasotarkistusten tekemisen vuokratkauden aikana. Tasotarkistukset on tarkoitus sitoa pääkaupunkiseudun vanhojen asuntojen hintaindeksin kehitykseen, joka indikoi myös asuntotonttien arvon kehitystä, koska asuntotonttien arvo on sidoksissa tonteille rakennettavien asuntojen arvoon. Helsingin asuntotonttien arvonkehityksen on tehdyssä, vuodet 1970-2018 kattaneessa tutkimuksessa todettu vastaavan asuntojen keskimääräistä hintakehitystä pääkaupunkiseudulla (VTT 2014 ja Forecon Oy 2020).

VTT:n selvitys 14.5.2014 on liitteenä 4 ja Forecon Oy:n selvitys 29.6.2020 ovat liitteenä 5.

Asuntotontteja palvelevien tonttien hinnoittelu

Periaatteet sisältävät myös asuntotontteja palvelevien tonttien hinnoitteluperiaatteet. Tällaisia tontteja ovat esimerkiksi yhteiskerhotila- ja yhteispihatontit sekä asuntohankkeen velvoiteautopaikkoja varten luovutettavat tontit. Näiden tonttien osalta esitetyt uudet periaatteet pohjautuvat pitkälti jo nykyisellään voimassa olevaan käytäntöön ja hinnoitteluun, jotka ovat osoittautuneet toimiviksi.

Velvoiteautopaikkatonttien hinnoittelun osalta periaatteet säilyisivät nykykäytännön mukaisina, mutta periaatteet ovat kuitenkin määräaikaiset (31.12.2021 saakka). Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tarkoituksena on vuoden 2021 aikana tutkia ja kehittää velvoiteautopaikkoja varten luovutettavien tonttien hinnoitteluperiaatteita siten, että tontin sijainti huomioitaisiin hinnoittelussa. Uudistetut periaatteet on tarkoitus saattaa päätöksentekoon viimeistään vuoden 2021 aikana.

Maanvuokran ennakkomaksu

Periaatteet mahdollistavat ns. maanvuokran ennakkomaksun käyttämisen asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vuokralainen (käytännössä siis kohteen rakennuttaja) voi maksaa osan tontin arvosta kertasuorituksena vuokratkauden alussa. Menettelyllä on todennäköisesti merkitystä käytännössä vain arvokkaimmilla tonteilla, joilla maanvuokran taso, ja sitä kautta asuntojen yhtiövastike, voi tontin korkeasta arvosta johtuen nousta tasolle, joka vaikeuttaa asuntojen markkinointia ja siten hidastaa hankkeen toteutumista. Vuokralaisen, eli kohteen rakennuttajan kaupungille kertasuorituksena maksama maanvuokran ennakkomaksu alentaa maanvuokran tasoa ja siten myös maanvuokrasta johtuvaa vastikevaikutusta, koska maksu huomioidaan maanvuokran määrittelyssä tontin pääoma-arvoa alentavana.



Keskeiset muutokset nykykäytäntöön ja niiden perustelut

Edellä selostetut uudet periaatteet merkitsevät huomattavaa muutosta kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytänteisiin. Niiden soveltaminen keventää maanvuokraustoimintaan liittyvää hallinnollista työtä, lisää kaupungin tonttihinnoittelun ja maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä sekä edistää yhdenvertaisuuden toteutumista maanvuokraustoiminnassa. Ehdotetut periaatteet sisältävät muun ohella seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittely tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen. Kaupunginvaltuusto ei siten lähtökohtaisesti enää käsittele yksittäisten tonttien vuokrauksiin liittyviä vuokrauseriaatteita. Poikkeustapauksessa yksittäistä tonttia koskevat vuokrauseriaatteet voidaan kuitenkin edelleen saattaa valtuuston päätettäväksi, jos vuokraus syystä tai toisesta poikkeaisi vähäistä enemmän valtuuston vahvistamista yleisistä vuokrauseriaatteista.
- Asuntotonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina arvioitavissa olevan markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokraaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin alennuksin.
- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä alennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.
- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaaisesta (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen maanvuokran pääomittumista kohteen myyntihintaan.
- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.

Periaatteista johtuvat keskeiset muutokset sekä niiden perustelut on esitetty tarkemmin liitteenä 2 olevasta perustelumuihistiossa.



Vaikutusten arviointia

Periaatteilla on vaikutuksia kaupungin asuntotonteista saamiin vuokratuloihin. Lisäksi periaatteilla voi olla vaikutusta yksittäisten tonttien maanvuokran tasoon sekä myös muita vaikutuksia.

Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kaupungin vuokratuottoon ja kassavirtaan

Periaatteilla voidaan tehtyjen tarkastelujen perusteella arvioida olevan positiivinen vaikutus kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saamaan vuokratuottoon sekä kassavirtaan erityisesti käyttöönotettavan maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta.

Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn vaikutusta kaupungin asuntotonteista saamaan vuokratuottoon on arvioitu Forecon Oy:n tekemässä simuloinnissa. Simulointi suoritettiin arvioimalla, mikä olisi ollut kaupungin asuntotonttien vuokrasopimuskannan kokonaistuotto suhteessa tonttien kulloiseenkin arvoon vuosina 1970-1998 solmituissa sopimuksissa, mikäli nämä maanvuokrasopimukset olisi tehty nyt esitettyjen uusien periaatteiden mukaisesti. Esitetyllä noin 80 vuoden vuokrasopimusajalla ja Foreconin ennakoimalla indeksi- ja hintakehitystrendillä tarkasteltuna nykyinen vuokrauskäytäntö johtaa edellä mainittuina vuosina solmittujen maanvuokrasopimusten osalta 80 vuoden vuokra-ajalla keskimäärin noin 1,8 prosentin vuokratuottoon. Uusien periaatteiden mukaisella menettelyllä (4 prosentin tuottotavoite ja tasotarkistusmenettely) keskituotto olisi käytännössä tavoitteen mukainen, eli noin 3,8-4 prosenttia. Periaatteiden sisältämillä muutoksilla olisi siis todennäköisesti pitkällä tähtäimellä positiivinen vaikutus kaupungin tonttien kulloiseenkin todelliseen arvoon suhteutettuun vuokratuottoon.

Periaatteilla on lähtökohtaisesti positiivinen vaikutus myös kaupungin maanvuokratulojen kassavirtaan, jos oletetaan, ettei periaatteilla ole negatiivista vaikutusta tonttien luovutusmääriin ja PK-seudun asuntuhintojen kehitys säilyy pääosin positiivisena tulevana vuosikymmeninä.

Tehtyjen kassavirtatarkastelujen perusteella voidaan todeta, että uusien periaatteiden mukaisella vuokrausmenettelyllä maanvuokrakertymän nykyarvo muodostuu nykyistä vuokrauskäytäntöä korkeammaksi 20 vuoden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisessa, eli ensimmäisen maanvuokran tasotarkistuksen jälkeen. Koko vuokrakauden (80 vuotta) osalta uusien periaatteiden mukaisen vuokrausmenettelyn maanvuokrakertymän nykyarvo on arviolta noin 45-63 prosenttia nykykäytäntöä korkeampi, kun tarkastelu on tehty diskonttauskorolla 4 ja 2 lisättyä inflaatio-odotuksella.



Em. kassavirtatarkastelussa ei ole huomioitu periaatteiden mahdollisia vaikutuksia tonttien arvoon. Selvää kuitenkin on, että periaatteilla on suurella todennäköisyydellä myös tätä kautta positiivinen vaikutus kaupungin vuokratulojen muodostumiseen, mikäli oletetaan, ettei periaatteilla ole negatiivista vaikutusta tonttien kysyntään.

Forecon Oy:n selvitys 29.6.2020 on liitteenä 5.

Vaikutukset tonttien arvoon maanvuokraa määriteltäessä

Kerrostalo- ja muiden asuntotonttien markkina-arvot vaihtelevat Helsingissä merkittävästi alueiden välillä ja myös alueiden sisällä erityisesti arvokkaimmilla alueilla. Kalleimmilla alueilla keskustassa ja sen läheisyydessä rakennusoikeuden yksikköhinnat vaihtelevat tavanomaisesti tasolla 1 000-2 000 euroa/k-m², mutta myös tätä selvästi korkeammat hinnat ovat parhaimmilla tonteilla mahdollisia. Esikaupunkialueilla tonttihinnat vaihtelevat karkeasti välillä 500-1 000 euroa/k-m². Kaupungin myymien tonttien keskimääräinen hinta 2015-2019 oli noin 1 050 euroa/k-m².

Ehdotetun uuden maanvuokrauskäytännön tavoitteena ei ole maanvuokran määrittelyn perustana käytettävien tonttien arvojen korottaminen, vaan edistää markkinaehtoisen arvonmäärittelyn toteutumista kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa. Nykyisen tonttien arvostuskäytännön ja uuden markkinaehtoisuutta korostavan käytännön välisistä eroista johtuen ehdotetuilla periaatteilla on kuitenkin vaikutusta yksittäisten tonttien arvonmäärittelyyn myös sääntelemättömän asuntotuotannon osalta.

ARA:n hyväksymään tonttihinoitteluun pohjautuvan nykyisen arvostuskäytännön yksi keskeinen ongelma on se, että ARA:n tonttihinnat jäävät arvokkaimmilla alueilla merkittävästi jälkeen tonttien todellisista arvioitavissa olevista markkina-arvoista. Kaikkein kalleimmilla tonteilla Helsingin keskustassa tai välittömästi meren äärellä ARA:n hyväksymä tonttihinta saattaa olla vain noin 30 % tontin todellisesta arvosta. Toisaalta esikaupunkialueilla ARA:n hyväksymät tonttihinnat voivat olla lähes samalla tasolla kuin arvioitavissa olevat tonttien markkinahinnat. Koska nykykäytännössä kaikkien asuntotonttien arvonmäärittely pohjautuu ARA:n hyväksymään hinnoitteluun, johtaa ARA:n hyväksymiin enimmäishintoihin pohjautuva arvonmäärittely herkästi siihen, että arvokkaimmat tontit ovat alihinnoiteltuja ja halvemmilla alueilla riski tonttien ylihinnoitteluun on ilmeinen.

Edellä kuvattu vääristymä on tarkoitus korjata siirtymällä markkinaehtoiseen tonttihinoitteluun, jossa tontin sijainti ja muut arvoon vaikuttavat tekijät heijastuvat nykykäytäntöä selvästi paremmin kulloinkin hinnoiteltavan tontin arvoon. Lisäksi tonttihinoittelun reagointikyky mark-



kinoilla tapahtuviin kysynnän ja hintatason muutoksiin paranee olennaisesti.

Kaupungin tulevassa asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa edellä esitetyt tekijät tarkoittanevat käytännössä sitä, että kalleimmilla alueilla maanvuokran perustana käytettävät tonttien arvot voivat nousta ja halvimmilla alueilla jopa jonkin verran laskea. Lisäksi tonttien arvoissa tullaan näkemään nykyistä suurempaa vaihtelua alueiden sisällä, koska markkinaehtoinen arvonmääritys tarkoittaa luopumista alueellisen yhtenäisyyden periaatteesta. Käytännössä suurin vaikutus tällä on arvokkaimmilla alueilla, joilla tonttien hinnat voivat vaihdella alueen sisälläkin esim. mikrosijaintiin liittyvien tekijöiden (esim. merinäköalat) vuoksi helposti useilla kymmenillä prosenteilla. Esikaupunkialueilla vaikutus jäänee vähäiseksi, koska tonttien arvot eivät vaihtele yksittäisten tekijöiden suhteen samalla tavalla kuin keskusta- ja kantakaupunkialueilla.

Edellä selostettujen vaikutusten tarkempi arviointi ja analysointi on vaikeaa erityisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta, koska kaupunki ei aiemmin voimassa olleiden strategisten tavoitteiden vuoksi käytännössä ole viimeisen 5 vuoden aikana juuri vuokrannut tontteja sääntelemättömään asuntotuotantoon arvokkaimmilla alueilla eikä relevantteja vertailukohteita ole siten juuri saatavissa.

Vaikka ehdotetuilla periaatteilla voi yllä kuvatulla tavalla olla vaikutusta yksittäisten sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien arvonmääritykseen, suurin vaikutus niillä on Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien arvonmääritykseen, sillä niiden osalta tonttihinnoittelussa siirryttäisiin jo edellä kuvatulla tavalla markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien arvo määritettäisiin Hitas-tuotantoon tarkoitetuille tonteille annettavien alennusten poistua lähtökohtaisesti noin 10-30 prosenttia nykytasoa korkeammaksi. Arvokkaimmilla tonteilla todellinen arvonnousu voi olla tätäkin suurempi. Lisäksi ehdotetut periaatteet nostanevat vuokran määrittelyn perusteena käytettäviä omakotitalotonttien arvoja karkeasti arvioiden noin 45 prosenttia.

Vaikutukset tonttien vuokratason ja asumiskustannuksiin

Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta esitetyillä periaatteilla olisi todennäköisesti maanvuokran lähtötaso (vuokra vuokrasuhteen alussa) nostava vaikutus kalleimmilla alueilla, koska maanvuokran perustana käytettävät tonttien arvot voivat edellä kuvatulla tavalla näillä alueilla nousta. Toisaalta halvimmilla alueilla maanvuokran taso voi samasta syystä jopa jonkin verran laskea, mikä edistäisi näiden, usein markkinoitavuudeltaan haastavien alueiden, rakentamista. Omakotitalotonttien osalta voidaan todeta, että maanvuok-



ran vaikutus asumiskustannuksiin nousee noin 45 prosenttia, mikä tarkoittaa asumiskustannusvaikutusta noin 1,2 euroa/huoneistoneliömetri/kk. Toisaalta jälleenmyyntihinnan sääntelyn poistuminen kompensoi vuokratason nousua.

Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien osalta ehdotettujen periaatteiden vaikutusta maanvuokran lähtötasoon on arvioitu vertaamalla Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan, Pohjois-Pasilan Postipuiston sekä Pakilan alueilta viime vuosina luovutetun kahdeksan tontin maanvuokraa uusien periaatteiden mukaisesti määritettyyn vuokraan. Tarkastelussa huomioitiin ehdotettujen periaatteiden mukainen kirjaus, jonka mukaan Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokran määrittelyssä kiinnitetään erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen. Käytännössä tämä tarkoitti sitä, että tonttien arvo määritettiin arvioitavissa olevan markkina-arvon alarajaan tukeutuen.

Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että uusien periaatteiden mukaisesti määritetty maanvuokran lähtötaso olisi ylittänyt voimassa olevien periaatteiden mukaisesti määritetyn nykytason keskimäärin noin 37 prosentilla. Ylitysten vaihteluväli eri alueiden kesken oli kuitenkin hyvin merkittävä ja ylitykset vaihtelivat välillä 11-65 prosenttia. Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla ylitys oli noin 49-65 prosenttia, kun se muilla alueilla vaihteli välillä 11-26 prosenttia.

Maanvuokran asumiskustannusvaikutukseksi, eli vastikevaikutukseksi, muunnettuna edellä mainittu tarkoittaa sitä, että Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla maanvuokran vastikevaikutus olisi uusien periaatteiden mukaisesti määriteltynä ollut noin 1,5-2,2 euroa/huoneistoneliö/kk nykyistä korkeampi, jolloin maanvuokran vastikevaikutus olisi kokonaisuudessaan ollut tasolla noin 4,5-5,6 euroa/huoneistoneliö/kk. Pakilan, Postipuiston ja Kruunuvuorenrannan alueilla maanvuokran vastikevaikutus olisi puolestaan ollut vain noin 0,3-0,6 euroa/huoneistoneliö/kk nykyistä korkeampi, jolloin maanvuokran vastikevaikutus olisi kokonaisuudessaan ollut tasolla noin 2,8-3,4 euroa/huoneistoneliö/kk). Korkein yksittäinen nousu vastikevaikutukseen (2,2 euroa/huoneistoneliö/kk) havaittiin tontilla, joka sijoittuu Kalasataman Sompasaaren ranta-alueelle merinäkymin.

Osa edellä kuvatuista eroista selittyy sillä, että usean vertailtavan Hitas-tontin vuokrauserusteet oli vahvistettu jo useita vuosia sitten, mutta pääosa eroista selittyy jo edellä kuvatulla nykyiseen ARA-tonttien hinnoitteluun pohjautuvan käytännön ongelmilla, jossa ARA-tonttien hinnat ja siten myös Hitas-tonttien hinnat jäivät arvokkaimmilla tonteilla pahasti jälkeen tonttien todellisesta arvosta. Tästä syystä ehdotettujen periaatteiden vaikutus on näillä tonteilla markkinahinnoittelun maltillisuudesta huolimatta maanvuokraa nostava. Vaikka edellä Jätkäsaaren



ja Kalasataman osalta kerrottu uusien periaatteiden tuoma maanvuokran vastikevaikutuksen nousu on verrattain merkittävä, voidaan sen vaikutusta pitää kuitenkin hyväksyttävänä, kun huomioidaan, että tontit sijoittuvat erittäin vetovoimaisille uusille asuinalueille, ja koska Hitasääntelyn tuoma säästö asuntojen ostohinnassa on näillä alueilla hyvin huomattava.

ARA-vuokra-asuntotuotannon ja valtion tukeman ASO-asuntotuotannon osalta voidaan todeta, ettei periaatteilla ole vaikutusta tonttien maanvuokran lähtötasoon, koska näillä tonteilla noudatetaan ARA:n hyväksymää enimmäishinnoittelua ja markkinaehtoisesti määrittelystä maanvuokrasta myönnetään enimmäistonttihinnoittelua koskevien ohjeiden edellyttämä alennus. Myöskään maanvuokran tasotarkistukset eivät todennäköisesti ole mahdollisia ARA-sääntelyn voimassa ollessa, koska ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien tonttihinnoittelua koskevien ohjeiden mukaan näiden tonttien maanvuokra tarkistetaan vain elinkustannusindeksiin perustuen. Tästä syystä näiden kohteiden osalta ensimmäinen maanvuokran tasotarkistus tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi vasta noin 40 vuoden kuluttua maanvuokrasuhteen alkamisesta. Jos ARA-kohde aikanaan esimerkiksi kohteen peruskorjausta varten otettavan korkotukilainan vuoksi säilyy tämänkin jälkeen ARA-sääntelyn piirissä, siirtyy maanvuokran tasotarkistuksen tekeminen edelleen siihen saakka, kunnes kohteen ARA-sääntely on päättynyt.

Lopuksi voidaan maanvuokran tasotarkistuskoneistuksen osalta todeta, että vaikka se nostaa vuokralaisen vuokrauden aikana maksamaa kokonaisvuokraa huomattavasti, tasotarkistuskoneistuksen vaikutusta yksittäisten tonttien koko vuokra-aikana maksaman maanvuokran tasoon ja kokonaismäärään on vaikea arvioida, koska maanvuokran tasotarkistuskoneistuksen vaikutus riippuu tontin vuokrausohjelmasta sekä pk-seudun asuntojen (ja sitä kautta asuntotonttien) pitkän aikavälin hintakehityksestä. Tasotarkistuskoneistuksen sisältämien maanvuokran kulloisenkin tarkistuksen määrää rajoittavat mekanismit (esim. rajoitukset enimmäistarkistuksen määrään) kuitenkin varmistavat osaltaan, että maanvuokran taso säilyy tasotarkistuksen jälkeenkkin kohtuullisella, kulloistakin markkina-tilannetta heijastavalla, tasolla ja maanvuokra voi myös laskea.

Maanvuokran asumiskustannusvaikutusten arvioinnin osalta on syytä lopuksi vielä todeta, että sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontin kulloistakin markkina-arvoa nykyistä paremmin heijastava maanvuokran taso ehkäisee pitkällä aikavälillä alhaisen maanvuokran siirtymistä asuntojen myyntihintoihin ja sitä kautta maanvuokran mahdollisen nousun vaikutukset omistusasumisen kokonaiskustannuksiin jäänevät maltillisiksi. Sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta voi-



daan puolestaan todeta, että näiden asuntojen vuokra määräytyy markkinaehtoisesti kysyntään ja tarjontaan perustuen eikä vuokranantajana toimivan asunnon omistajan kuluilla (esim. yhtiövastike) ole siten lähtökohtaisesti vaikutusta vuokralaisen maksaman vuokran tasoon.

Muista vaikutuksista

Ehdotetuilla periaatteilla voidaan yllä esitetyn lisäksi arvioida olevan seuraavia vaikutuksia kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaan ja -prosesseihin:

- Kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan avoimuus lisääntyy olennaisesti ja toimintaan liittyvä hallinnollinen työ kevenee huomattavasti, mikä parantaa osaltaan kaupungin mahdollisuuksia vastata asuntotuotannolle asetettuihin tavoitteisiin.
- Tonttihinnoittelun reagointikyky markkinatilanteen muutoksiin paranee, mikä edistää hankkeiden rakentamista ja siten myös asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista. Ylihinnoittelun riski markkinoitavuudeltaan vaikeammilla esikaupunkialueilla vähenee, mikä edistää osaltaan usein muutoinkin haastavien täydennysrakentamishankkeiden toteutumista.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää ainakin jonkin verran maanvuokran kehityksen ennustettavuutta, nostaa maanvuokran lähtötasoa arvokkaimmilla alueilla ja tonteilla sekä lisää maanvuokran rasitevaikutusta koko vuokrakauden ajalta tarkasteltuna. Näillä tekijöillä saattaa olla negatiivinen vaikutus vuokratonteille rakennettavien asuntojen kysyntään ja siten myös vuokratonttien kysyntään. Tämä voi pienentää maanvuokran tasotarkistusmenettelyn positiivista vaikutusta kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen ja vaikeuttaa kaupungin asuntotonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.
- Maanvuokran alennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa Hitas-asuntojen maanvuokran lähtötasoa erityisesti kalleimmilla alueilla huomattavasti. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti Hitas-asuntojen kysyntään erityisesti kaikkein arvokkaimmilla merenranta- ja kanta-kaupunkialueiden tonteilla, mikä voi vaikeuttaa kaupungin asuntotonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää jonkin verran maanvuokratulojen kehityksen ennustettavuutta myös kaupungin kannalta, koska maanvuokra voi myös laskea.



- Kiinnostus omistusoikeudella luovutettaviin tontteihin voi lisääntyä entisestään, mikäli esitetyillä periaatteilla on negatiivinen vaikutus vuokratonteille rakennettavien asuntojen ja sitä kautta vuokratonttien kysyntään. Tämä voi vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanmyyntitulojen muodostukseen.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyviltä erityisen suurilta maanvuokran kertakorotuksilta vältytään, kun uusien periaatteiden mukaiset maanvuokrasopimukset tulevat aikanaan uusittaviksi.
- Maanvuokran alennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa uusien omakotitalotonttien maanvuokran taso. Subvention poistaminen ja tästä seuraava maanvuokran tason nousu voivat vaikuttaa negatiivisesti kaupungin omakotitalotonttien kysyntään. Negatiivisia vaikutuksia kompensoi kuitenkin hintasääntelymenettelystä luopuminen.

Edellä mainittujen vaikutusten tarkempi arviointi on monelta osin vaikeaa. Käytännössä näiden vaikutusten tarkempi arviointi esim. vuokratonttien kysyntään liittyvien tekijöiden osalta tulee perustaa pidemmän aikavälin seurantaan ja käytännön työssä saatuihin kokemuksiin. Tämä arviointi on tarkoitus tehdä vähintään valtuustokausittain samassa yhteydessä, kun arvioidaan kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten ajantasaisuutta ja muutostarpeita.

Soveltamisohje, uusien periaatteiden käyttöönotto ja ajantasaisuuden arviointi

Periaatteet toteuttavat kaupunginhallituksen hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia ja luovat pohjan kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnalle. Koska periaatteet ovat osin yleispiirteisiä, on ennen uuden maanvuokrausmenettelyn käyttöönottoa tarkoituksenmukaista määrittää yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet. Soveltamisohjeet on tarkoitus saattaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Uusien periaatteiden ja niihin pohjautuvan maanvuokrausmenettelyn toimivuutta ja vaikutuksia arvioidaan käytännön kokemukseen perustuen ja periaatteita kehitetään tarvittaessa. Lisäksi maanvuokrausperiaatteiden ajantasaisuutta on tarkoitus tarkastella valtuustokausittain kaupunginhallituksen hyväksymien kaupungin tontinluovutusta koskevien linjausten ajantasaisuuden arvioinnin yhteydessä. Mahdollisesti tarvittavista muutoksista periaatteisiin päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi uudet periaatteet ja uusi toimintamalli on tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla, jonka kaupunginhallitus päättää yleisten periaatteiden hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon



27.10.2020

yhteydessä. Siirtymäajan osalta tarkoituksenmukaista on, että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet koskevat siten lähtökohtaisesti vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen. Uudet periaatteet eivät vaikuta myöskään olemassa oleviin maanvuokrasopimuksiin, joiden osalta uudet periaatteet tulevat sovellettaviksi lähtökohtaisesti, kun maanvuokrasopimukset aikanaan uusitaan vuokra-ajan päättyessä.

Lopuksi

Kaupungin tavoitteena on kehittää maaomaisuutensa hallinnointia ja siihen liittyviä toimintoja. Keskeisinä tavoitteina ovat toiminnan avoimuuden ja sujuvuuden lisääminen sekä maaomaisuuden taloudellisen ja tehokkaan käytön edistäminen, jossa tonttihinnoittelun markkinaehtoisuuden lisääminen on keskeinen tekijä. Asuntotonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet ovat osa tätä kehittämistä ja niiden vahvistaminen on yllä esitetyn perusteiden kaupungin kannalta perusteltuna.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntotonttien maanvuokrausperiaatteet
- 2 Perustelumuistio
- 3 Selvitys Catella Property Oy 19.8.2019 tiivistelmä
- 4 Selvitys VTT 2014
- 5 Selvitys Forecon Oy 29.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
Maka/Make/Pasuri



27.10.2020

Asia/4

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 601



§ 626

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle teknisten palvelujen palvelustrategiasta ja Staran kehittämisestä

HEL 2020-009608 T 00 01 01

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginkanslialle:

Työryhmän ehdotus teknisten palvelujen palvelustrategisiksi linjauksiksi ja sen ohessa tehty tarkastelu kaupungin oman tuotannon kehittämistarpeista antavat riittävällä tarkkuudella hyvän kuvan niistä toimista, joita kaupunkiympäristön teknisten palveluiden tuottavuuden parantamiseksi tarvitaan. Asia on erityisen tärkeä ja ajankohtainen nyt, kun kaupungin käyttö- ja investointitalous ovat kiristyneet, mutta suhtaudumme samalla silti edelleen kunnianhimoisesti kaupungin toimivuuteen, vetovoimaan ja kasvuun.

Palvelustrategia tunnistaa ne syyt ja palvelut, joiden vuoksi oman tuotajaorganisaation olemassaolo on kaupungille tärkeää: palvelut, joissa menestyksellä markkinoiden hyödyntäminen on liian vaikeaa tai hidasta, tai joita tuottamaan ei ole toimivia markkinoita. Tällaisia ovat erilaiset ennakoimattomat työt, sekä sellaiset työt, joiden lähtötiedoissa on työtä aloitettaessa merkittäviä työn laajuuteen ja kustannuksiin liittyviä riskejä. Samoin se tunnistaa tarpeen kohdistaa Staran toimintaa ja kehittämistä tuottamaan juuri näitä palveluita kustannustehokkaasti ja kaupungin kokonaisedun huomioivalla tavalla.

Johdonmukaisen kehittämistyön varmistamiseksi on tärkeää, että esitetyn pohjalta laaditaan johdonmukainen suunnitelma, jossa esitetyt toimenpiteet toteutetaan määrätietoisesti ja jatkuvasti tulevien vuosien aikana. Tehdyissä selvityksissä on hyvin tunnistettu jatkuvaan tehokkuuden mittaamiseen ja kustannusten läpinäkyvyyteen liittyvät haasteet, joiden vuoksi toiminnan kustannustehokkuutta ei voida luotettavasti arvioida vain yksittäisiä urakoita, tai toimintoja analysoimalla. Tässä työssä tehtyjen tarkastelujen tarkkuus on kuitenkin kokonaisuutena riittävä osoittamaan kehittämisen tarve ja tavoitetaso. Työssä onnistuminen edellyttää tavoitteisiin johtavien välitavoitteiden asettamisesta ja niiden toteutumisen säännöllistä seuranta.

Tarkastelluista kaupunkiympäristön ylläpidon tehostamisvaihtoehdoista kaupunkiympäristölautakunta pitää toteuttamiskelpoisimpana vaihtoehtoa kaksi, jossa markkinaa avataan kilpailulle hallitusti, oman tuotannon tehokkuutta samalla parantaen ja kulurakennetta tätä vastaavasti so-



peuttaen. Kaupunkiympäristön laadun varmistamiseksi ja henkilöstön palvelussuhteiden turvaamiseksi on tärkeää, että kehittämistoimet käynnistetään heti. Näin tuottavuushyötyjä voidaan saavuttaa jo vuoden 2021 aikana ja tuottavuuden parantamisen edellyttämä henkilöstön vähentäminen voidaan tehdä luontaista poistumaa hyödyntäen. Tehtyjen töiden laadun seuraamiseksi tehdään laatuvertailua Staran ja yksityisten toimijoiden välillä. Laatuvertailujen tuloksia seurataan kilpailutuksia tehdessä.

Teknisten palvelujen palvelustrategiassa ja niiden pohjalta laaditussa Staran toiminnan kehittämisraportissa ei oteta selkeästi kantaa merellisten palveluiden järjestämisen tulevaisuuteen. Tältä osin työtä on syytä jatkaa ja arvioida asiaa paitsi synergiahyötyjen, myös asiakasnäkökulmasta niin, että saariston ja rantojen käyttäjät ja siellä toimivat yritykset löytävät tarvittaessa asioista vastaavat vastuutahot.

Kokonaisuutena teknisten palvelujen palvelustrategiset linjaukset ja sen arvioinnin yhteydessä ehdotetut toimenpiteet tilaajatoimintojen kehittämiseksi ja Staran kehittämisohjelman käynnistämiseksi ja suunta- viivoiksi antavat hyvät lähtökohdat teknisten palveluiden järjestämiseksi nykyistä tehokkaammalla tavalla. Se luo myös innostavan vision Starasta nykyistä kokoaan pienempänä, mutta ketterämpänä ja tehokkaampana ylläpitoon ja rakentamiseen keskittyvänä nopean toiminnan yksikkönä, jolla on keskeinen rooli kaupungin kannalta erityisten palveluiden tuottajana.

Lautakunta toteaa, että Staran varautumisvelvoite ja kyky hoitaa se tehokkaasti on kaupungin edun mukaista. Lautakunta toteaa samalla, että varautumisen kustannukset eivät selitä Staran ja muiden toimijoiden välisiä kustannuseroja siten kuin ne on esitetty Staran kehittäminen - raportissa ja että varautumisen kustannustehokkuutta on myös mahdollista parantaa.

Käsittely

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Muutetaan kohta 5) seuraavaan muotoon:

Kaupunkiympäristölautakunnan näkökulmasta kaupungin kokonaisedun mukaista on vahva liikelaitos Stara, joka jatkaa toimintansa ja kustannustehokkuuden kehittämistä selkeiden tavoitteiden mukaisesti. Ulkoistusten sijaan Staran pitäisi antaa jatkaa oman toiminnan kehittämistä pitkäjänteisellä tavalla. Vasta vuodesta 2018 lähtien liikelaitoksena toiminut Stara on lyhyessä ajassa onnistunut kasvattamaan niin rakentamisen volyymia, liikevaihtoa kuin myös kannattavuuttaan. Kaupungilla on lakisääteinen velvollisuus huolehtia valmius- ja varautumistehtävistä erilaisissa kriisitilanteissa. Näiden tehtävien kokonais-



vastuu on siirretty yhteisellä sopimuksella Staralle. On selvää, että tämä velvoite nostaa myös Staralle kustannuksia. Lumisiin talviin tai öljy-onnettomuuksiin varautuminen on kuitenkin kaupungin kokonaisedun näkökulmasta perusteltua.

Stara on myös vuonna 2020 korona-ajasta huolimatta onnistunut kasvattamaan liikevaihtoa. Tämän hetkisten ennusteiden mukaan liikevaihto on kasvamassa jopa yli 10 miljoonaa euroa.

Nykyisten tehtävien siirto merkittävien lisäulkoistusten kautta uhkaa Staran toimintakykyä varautumisvelvoitteen ylläpidossa ja Staran nykyisen kannattavuuden kehittämistyön jatkuvuutta. On selvää, että laajan varautumisresurssin ylläpito muodostuu haastavammaksi pienemmän liikelaitoksen puitteissa.

Kannattaja: Mia Haglund

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lausunnon kohta 5 loppuun lisätään: Tehtyjen töiden laadun seuraamiseksi tehdään laatuvertailua Staran ja yksityisten toimijoiden välillä. Laatuvertailujen tuloksia seurataan kilpailutuksia tehdessä.

Kannattaja: Noora Laak

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että Staran varautumisvelvoite ja kyky hoitaa se tehokkaasti on kaupungin edun mukaista. Lautakunta toteaa samalla, että varautumisen kustannukset eivät selitä Staran ja muiden toimijoiden välisiä kustannuseroja siten kuin ne on esitetty Staran kehittämisen -raportissa ja että varautumisen kustannustehokkuutta on myös mahdollista parantaa.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Muutetaan kohta 5) seuraavaan muotoon: Kaupunkiympäristölautakunnan näkökulmasta kaupungin kokonaisedun mukaista on vahva liikelaitos Stara, joka jatkaa toimintansa ja kustannustehokkuuden kehittämistä selkeiden tavoitteiden mukaisesti.

Ulkoistusten sijaan Staran pitäisi antaa jatkaa oman toiminnan kehittämistä pitkäjänteisellä tavalla. Vasta vuodesta 2018 lähtien liikelaitoksena toiminut Stara on lyhyessä ajassa onnistunut kasvattamaan niin rakentamisen volyymia, liikevaihtoa kuin myös kannattavuuttaan.



27.10.2020

Kaupungilla on lakisääteinen velvollisuus huolehtia valmius- ja varautumistehtävistä erilaisissa kriisitilanteissa. Näiden tehtävien kokonaisvastuu on siirretty yhteisellä sopimuksella Staralle. On selvää, että tämä velvoite nostaa myös Staralle kustannuksia. Lumisiin talviin tai öljy-onnettomuuksiin varautuminen on kuitenkin kaupungin kokonaisedun näkökulmasta perusteltua.

Stara on myös vuonna 2020 korona-ajasta huolimatta onnistunut kasvattamaan liikevaihtoa. Tämän hetkisten ennusteiden mukaan liikevaihto on kasvamassa jopa yli 10 miljoonaa euroa.

Nykyisten tehtävien siirto merkittävien lisäulkoistusten kautta uhkaa Staran toimintakykyä varautumisvelvoitteen ylläpidossa ja Staran nykyisen kannattavuuden kehittämistyön jatkuvuutta. On selvää, että laajan varautumisresurssin ylläpito muodostuu haastavammaksi pienemmän liikelaitoksen puitteissa.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Antti Möller, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 4

Mia Haglund, Antti Koskela, Noora Laak, Jape Lovén

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 9-4.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lausunnon kohta 5 loppuun lisätään: Tehtyjen töiden laadun seuraamiseksi tehdään laatuvertailua Staran ja yksityisten toimijoiden välillä. Laatuvertailujen tuloksia seurataan kilpailutuksia tehdessä.

Jaa-äännet: 2

Atte Kaleva, Risto Rautava

Ei-äännet: 9

Mia Haglund, Nuutti Hyttinen, Antti Koskela, Noora Laak, Jape Lovén, Antti Möller, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Tyhjä: 2

Sirpa Asko-Seljavaara, Laura Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Mia Haglundin vastaehdotuksen äänin 9-2 (2 tyhjää).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



Lisätiedot

Kari Pudas, tekninen johtaja, puhelin: 09 310 15291
kari.pudas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Teknisten palvelujen palvelustrategiset linjaukset –työryhmän loppuraportti
- 2 Staran kehittäminen -loppuraportti
- 3 Rakentamispalveluliikelaitos Staran tilaaja- ja tuottajatoiminnot sekä rooli kaupungin sisäisenä palveluntuottajana

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginkanslialle:

Työryhmän ehdotus teknisten palvelujen palvelustrategisiksi linjauksiksi ja sen ohessa tehty tarkastelu kaupungin oman tuotannon kehittämistarpeista antavat riittävällä tarkkuudella hyvän kuvan niistä toimista, joita kaupunkiympäristön teknisten palveluiden tuottavuuden parantamiseksi tarvitaan. Asia on erityisen tärkeä ja ajankohtainen nyt, kun kaupungin käyttö- ja investointitalous ovat kiristyneet, mutta suhtaudumme samalla silti edelleen kunnianhimoisesti kaupungin toimivuuteen, vetovoimaan ja kasvuun.

Palvelustrategia tunnistaa ne syyt ja palvelut, joiden vuoksi oman tuottajaorganisaation olemassaolo on kaupungille tärkeää: palvelut, joissa menestyksellä markkinoiden hyödyntäminen on liian vaikeaa tai hidasta, tai joita tuottamaan ei ole toimivia markkinoita. Tällaisia ovat erilaiset ennakoimattomat työt, sekä sellaiset työt, joiden lähtötiedoissa on työtä aloitettaessa merkittäviä työn laajuuteen ja kustannuksiin liittyviä riskejä. Samoin se tunnistaa tarpeen kohdistaa Staran toimintaa ja kehittämistä tuottamaan juuri näitä palveluita kustannustehokkaasti ja kaupungin kokonaisedun huomioivalla tavalla.

Johdonmukaisen kehittämistyön varmistamiseksi on tärkeää, että esitetyn pohjalta laaditaan johdonmukainen suunnitelma, jossa esitetyt toimenpiteet toteutetaan määrätietoisesti ja jatkuvasti tulevien vuosien aikana. Tehdyissä selvityksissä on hyvin tunnistettu jatkuvaan tehokkuuden mittaamiseen ja kustannusten läpinäkyvyyteen liittyvät haasteet, joiden vuoksi toiminnan kustannustehokkuutta ei voida luotettavasti arvioida vain yksittäisiä urakoita, tai toimintoja analysoimalla. Tässä työssä tehtyjen tarkastelujen tarkkuus on kuitenkin kokonaisuutena riittävä osoittamaan kehittämisen tarve ja tavoitetaso. Työssä onnistuminen



edellyttää tavoitteisiin johtavien välitavoitteiden asettamisesta ja niiden toteutumisen säännöllistä seuranta.

Tarkastelluista kaupunkiympäristön ylläpidon tehostamisvaihtoehdoista kaupunkiympäristölautakunta pitää toteuttamiskelpoisimpana vaihtoehtoa kaksi, jossa markkinaa avataan kilpailulle hallitusti, oman tuotannon tehokkuutta samalla parantaen ja kulurakennetta tätä vastaavasti sopeuttaen. Kaupunkiympäristön laadun varmistamiseksi ja henkilöstön palvelussuhteiden turvaamiseksi on tärkeää, että kehittämistoimet käynnistetään heti. Näin tuottavuushyötyjä voidaan saavuttaa jo vuoden 2021 aikana ja tuottavuuden parantamisen edellyttämä henkilöstön vähentäminen voidaan tehdä luontaista poistumaa hyödyntäen.

Teknisten palvelujen palvelustrategiassa ja niiden pohjalta laaditussa Staran toiminnan kehittämisraportissa ei oteta selkeästi kantaa merellisten palveluiden järjestämisen tulevaisuuteen. Tältä osin työtä on syytä jatkaa ja arvioida asiaa paitsi synergiahyötyjen, myös asiakasnäkökulmasta niin, että saariston ja rantojen käyttäjät ja siellä toimivat yritykset löytävät tarvittaessa asioista vastaavat vastuutahot.

Kokonaisuutena teknisten palvelujen palvelustrategiset linjaukset ja sen arvioinnin yhteydessä ehdotetut toimenpiteet tilaajatoimintojen kehittämiseksi ja Staran kehittämisohjelman käynnistämiseksi ja suunta-viivoiksi antavat hyvät lähtökohdat teknisten palveluiden järjestämiseksi nykyistä tehokkaammalla tavalla. Se luo myös innostavan vision Starasta nykyistä kokoaan pienempänä, mutta ketterämpänä ja tehokkaampana ylläpitoon ja rakentamiseen keskittyvänä nopean toiminnan yksikkönä, jolla on keskeinen rooli kaupungin kannalta erityisten palveluiden tuottajana.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginkanslialle 15.10.2020 mennessä. Lausuntojen perusteella laaditaan ehdotus kaupunginhallitukselle teknisten palvelujen palvelustrategisiksi linjauksiksi ja tavoitetilaksi vuonna 2024.

Teknisten palvelujen palvelustrategisia linjauksia valmistellut työryhmä ehdottaa linjauksien asettamista seuraavasti:

Yleisten alueiden ylläpito

- Stara tuottaa kaupunkiluonnon hoidon pääasiassa omalla työvoimallaan ja hankkii erikoiskalustoa edellyttävät palvelut markkinoilta.



- Katujen ja puistojen alueurakkamallia laajennetaan. Nykyisen palvelusopimuksen kattama alue jaetaan vuoden 2020 aikana kaupunkiympäristön toimialan ja Staran yhdessä sopimalla tavalla pienempiin alueisiin, joille tulee oma kustannusseuranta ja palvelusopimus pilkotaan tämän mukaisiksi alueurakoiksi vuoden 2021 menojen toteumatietojen pohjalta. Vuodesta 2022 eteenpäin kaupunkiympäristön toimiala voi kilpailuttaa uusia alueurakoita yksityisten toimijoiden hoidettavaksi alue kerrallaan erillisen, vuosille 2022-2033 vaiheistetun suunnitelman mukaisesti, ellei Stara kykene tarjoamaan kyseisen alueen hoitamista kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti edulliseen hintaan. Suunnitelma vaiheistuksineen viedään kaupunginvaltuuston päätettäväksi erikseen.

Infrarakentaminen

- Staran työ kohdennetaan pieniin, kilpailutuksen kannalta hankaliin, riskialttiisiin, kiireellisiin ja paikallistuntemusta vaativiin kohteisiin.
- Alueiden esirakentamisessa Staralle osoitetaan kaupungin kannalta kiireelliset kohteet.
- Katujen ja liikenneväylien rakentamisessa Staran työ kohdennetaan peruskorjauksiin, putkistosaneerauksiin ja liikennejärjestelyhankkeisiin.
- Staran puistorakentaminen pidetään nykyisellä tasolla.

Rakennukset

- Staran oman työn painopiste siirretään aiempaa vahvemmin korjausrakentamiseen.
- Uudisrakentaminen kilpailutetaan lukuun ottamatta Staran osaamisen turvaamiseksi jätettäviä kohteita.
- Korjausrakentamisessa Staralle ohjataan pienet, kiireelliset sekä terveyden ja turvallisuuden takia kunnostettavat kohteet ja isännöitsijöiden tilaamat laskutustyöt.

Toimijoiden työnjaon muutokset

Työryhmä ehdottaa, että kaupunkiympäristön toimialan ja Staran välinen nykyinen työjako yleisten alueiden ylläpidossa sekä infra- ja talonrakentamisessa pidetään ennallaan. Se ehdottaa joitakin muutoksia kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan väliin työnjakoon, sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja Staran väliin työnjakoon.

Toimenpideohjelma Staran toiminnan kehittämiseksi, sekä kustannustehokkuuden oleelliseksi parantamiseksi



Kevään 2020 aikana tilattiin teknisten palvelujen palvelustrategisten linjausten pohjalta kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä ulkopuolinen arvioi Staran kehittämisestä. Konsulttiselvityksen tavoitteena oli selkeä omistajapoliittinen linjaus ja suunnitelma Staran roolista ja ydintehtävistä, sekä uskottava toimenpideohjelma kustannustehokkuuden oleelliseksi parantamiseksi. Tulokset tukivat työryhmän ehdottamia palvelustrategisia linjauksia ja tarkensivat teknisten palvelujen tuottavuuspotentiaalia.

Tausta

Selvitystyön tekeminen Staran tilaaja ja tuottaja -roolin erottamiseksi toisistaan sisältyi Helsingin kaupungin talousarvioon 2018.

Kansliapäällikkö asetti 25.4.2018 (§ 108) työryhmän selvittämään rakentamispalveluliikelaitos Staran tilaaja ja tuottaja -roolin erottamista toisistaan sekä tarkastelemaan Staran roolia ja tehtäviä kaupungin sisäisenä palveluntuottajana. Selvityksessä tuotettiin nykytilan kuvaus, suurten kaupunkien vastaavien ratkaisujen vertailu ja ratkaisuvaihtoehtojen määrittelyyn.

Teknisten palvelujen nykytilassa tarkasteltiin kaupunkiympäristön toimialan teknisten palvelujen hankintojen kokonaisuus, kaupunkiympäristön toimialan ja Staran organisaatiot sekä näiden välisen tilaaja-tuottajamallin toimintamalli ja volyymit. Selvityksessä tekniset palvelut tunnistettiin tiivistetysti n. 750 miljoonan euron vuosittaiseksi kokonaisuudeksi, joka muodostui n. 200 miljoonan käyttötalouden menoista ja n. 550 miljoonan euron investointimenoista.

Tilaaja-tuottajarooleissa ei tunnistettu merkittäviä, välitöntä ratkaisua vaativia päällekkäisyyksiä. Työn johtopäätöksenä todettiin, että tilaaja-tuottaja roolien selkiyttäminen edellyttää teknisten palvelustrategisten linjausten laatimista. Palvelustrategisten linjausten pohjalta voidaan valmistella tarvittavat muutokset tilaaja-tuottaja-toimintoihin. Jatkotoimenpiteinä todettiin myös kaupungin teknisen toimen tuotantoon liittyviä päällekkäisyyksien poistaminen sekä tarve asettaa Staran toiminnalle kustannusten läpinäkyvyyteen ja tuottavuuteen liittyvät selkeät tavoitteet. Tiivistetysti voidaan todeta, että selvityksessä havaitut toimintojen päällekkäisyydet olivat teknisen palvelun kokonaisuuteen nähden pienehköjä.

Kaupungin johtoryhmä käsitteli selvitystä 10.12.2018 ja kansliapäällikkö asetti 20.2.2019 (§ 35) työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus kaupungin teknisten palvelujen palvelustrategisista linjauksista, joissa selkeästi määritellään kaupungin teknisten palvelujen oma- ja ostotuotanto. Lisäksi tehtävänä oli tehdä ehdotukset tarvittavista muutoksista teknisen toimen tilaaja-tuottaja -toimintoihin, selvittää teknisen



toimen palvelutuotannon päällekkäisyydet ja ehdottaa Staralle asetettavat tavoitteet kustannusten läpinäkyvyyteen ja tuottavuuteen liittyen.

Työryhmän työtä käsiteltiin kaupungin johtoryhmässä 3.2.2020 ja 3.3.2020. Johtoryhmä päätti, että aiheesta teetetään ulkopuolinen arvio. Kevään 2020 aikana tilattiin kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan yhteistyönä konsulttiselvitys Staran kehittämistä. Konsulttiselvityksen tulokset tukivat työryhmän ehdottamia palvelustrategisia linjauksia ja tarkensivat teknisten palvelujen tuottavuuspotentiaalia. Tulokset käsiteltiin kaupungin johtoryhmässä elokuussa 2020 ja esiteltiin kaupunginhallituksen aamukoulussa 3.9.2020.

Teknisten palvelujen kokonaisuus

Tekniset palvelut ovat laaja palvelu- ja tavaraostojen kokonaisuus. Palvelut järjestävä kaupunkiympäristön toimiala hankkii kokonaisuudessa palveluja ja tavaroita markkinoilta sekä kaupungin sisäisesti Staralta. Kaupungin ensimmäisen sisäisen työryhmän työssä käytiin kokonaisuus läpi ja määriteltiin teknisten palvelujen ylätaso. Kokonaisuuden kaupunkiyhteistä tarkastelua ja läpinäkyvyyttä hankaloittaa, että kaupunkiympäristön toimialan näkökulmasta hankinnat jakautuvat käyttötalouden hankintoihin ja investointeihin liittyviin hankintoihin. Staran näkökulmasta ja Staran seurannan näkökulmasta kirjanpidollinen jaottelu käyttötalouteen ja investointeihin ei ole merkityksellinen.

Asiaa selvittänyt työryhmä tarkasteli kaupunkiympäristön toimialan tavara- ja palveluhankintoja 12 kuukauden ajanjaksolla, josta muodostettiin teknisten palvelujen kokonaiskuva.

Kokonaisuutena vuosittaisista n. 750 miljoonan euron teknisten palvelujen käyttötalouden ja investointien hankinnasta Staran osuus oli n. 28%.

Käyttötalouden ylläpidon noin 200 miljoonan euron vuosittaisista hankinnoista kohdistui noin n. 74 milj. euroa (37 %) Staraan. Tämän kokonaisuuden sisällä on kaksi osaa. Yleisten alueiden ylläpidon n. 78 miljoonan euron menoista kohdistuu n. 61 milj. euroa (78%) Staralle. Katujen ja puistojen ylläpitoa tehdään siis pääosin kaupungin omana tuottajana Starassa. Rakennusten ylläpidon n. 83 miljoonan euron menoista kohdistui n. 11 milj. euroa (13 %) Staralle. Rakennusten ylläpitoon liittyvää korjaustoimintaa ostetaan siis pääosin markkinoilta.

Investointitalouden vuosittaisista noin 550 miljoonan euron hankinnoista 136 miljoonaa euroa (24%) kohdistuu Staraan. Pääosa investointihankkeista ostetaan siis markkinoilta. Tämän kokonaisuuden sisällä suurimmat kokonaisuudet ovat rakennukset (uudisrakentaminen ja perusparantaminen) n. 200 miljoonaa euroa (Staran osuus 25%), katujen



ja puistojen rakentaminen n. 180 miljoonaa euroa (Staran osuus 29%), liikennehankkeet ja muille tehtävät hankkeet n. 120 miljoonaa euroa (Staran osuus 8%) ja esirakentaminen n. 55 miljoonaa euroa (Staran osuus 41 %).

Staran liikevaihto on viime vuosina vaihdellut vuoden 2017 212 miljoonan euron, ja vuoden 2019 250 miljoonan euron välillä. Ennuste vuodelle 2020 on n. 248 miljoonaa euroa. Pääosa Staran liikevaihdosta tulee kaupunkiympäristön toimialan tilauksista (88% vuonna 2017).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kari Pudas, tekninen johtaja, puhelin: puuttuu
kari.pudas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Teknisten palvelujen palvelustrategiset linjaukset –työryhmän loppuraportti
- 2 Staran kehittäminen -loppuraportti
- 3 Rakentamispalveluliikelaitos Staran tilaaja- ja tuottajatoiminnot sekä rooli kaupungin sisäisenä palveluntuottajana

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 610

Kaupunginhallitus 03.09.2020 § 509



§ 627

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otto Meren ym. valtuustoaloitteesta koskien valkoposki- hanhien aiheuttamien haittojen vähentämistä

HEL 2020-007752 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Viime vuosina valkoposkihanhien laiduntamista puistoalueilla on yritetty torjua kokeilemalla hanhiaitoja sekä jättämällä pidempää heinäkasvustoa. Aitakokeilu perustuu lentokyvottomien hanhien (poikaset, sulkasadon aika) kulkemisen estämiseen. Aitaa kokeiltiin Arabian rantapuistossa vuonna 2016. U-malliset aidat eivät ihan täysin pitäneet hanhia poissa, mutta tulokset olivat tyydyttäviä. Samaa hanhiaitaa kokeiltiin myös Kaivopuistossa vuosina 2017-2019, mutta edelleen vain tyydyttävien tuloksin.

Porolahden puistossa jätettiin nurmi leikkaamatta vuonna 2018, mutta nurmikonleikkuukokeilu toteutettiin ilman tarkempaa seurantatutkimusta. Leikkaamatta jätetty kasvusto jäi kuitenkin melko matalaksi, sillä puistossa kasvoi luonnostaan eri kärsämoitä. Ne eivät kasva riittävän korkeiksi ohjaamaan hanhien kulkua pois keskeiseltä puistoalueelta.

Selvitysten mukaan hanhet pysyvät poissa alueilta, joissa on pitkäksi kasvanutta heinää tai nurmea. Hanhien lentokyvottomät poikaset eivät pääse myöskään umpinaisella aidalla rajatulle nurmialueelle, joten aidoilla rajatut nurmikot pysyvät melko siisteinä. Pitkä heinä tai umpinaiset aidatut alueet eivät kuitenkaan sovi kaikkiin valkoposkihanhien valtaamiin kohteisiin.

Espoossa on karkotettu koiran avulla valkoposkihanhia Tapiolassa muutamilta erikseen ELY:n poikkeuslupahakemuksessa määritellyiltä nurmialueilta (Otsolahti, Leimuniitty, Silkkiniitty, Takojanpuisto). Näiden kohteiden yhteenlaskettu hanhimäärä oli vuonna 2019 SYKE:n ja Helsingin kaupungin yhteisessä laskennassa heinäkuun lopussa 41 % korkeampi kuin edellisenä vuonna vastaavaan aikaan. Koirakarkotus ei alustavien tulosten perusteella näytä vähentävän hanhien määrää loppukesällä.

Espoo raportoi oman kolmevuotisen poikkeuslupansa mukaisesti tehdyn hanhikarkotuksen tulokset vuosittain ELY:lle. Tutustumme Espoon



27.10.2020

raporttiin ja hyödynnämme tietoja tuloksista Helsingissä. Olemme myös lisänneet asiantuntijayhteistyötä Helsingin ja Espoon välillä.

Kaivopuistossa alkaa tänä syksynä kokeilu, jossa matalaa aitaa rakennetaan lisää ja kunnostetaan jo olemassa olevaa. Ensi keväänä aidan viereen jätetään leikkaamaton nurmivyöhyke. Kokeilun tavoitteena on, että hanhiemot poikasineen pystyttäisiin ohjaamaan muualle kuin juh-lakentälle. Tämän lisäksi juh-lakentällä kokeillaan ruohonleikkuuta isolla robottileikkurilla ja samalla seurataan, onko sillä vaikutusta hanhien käyttäytymiseen.

Kaupunkiympäristön toimialalla tutkitaan parhaillaan, millaisia pysyviä ja tehokkaita ratkaisuja löytyy valkoposkihanhien torjumiseksi keskeisimmillä puistoalueilla.

Hanhien suosimat puistoalueet ovat asukkaille tärkeitä virkistysalueita ja osa niistä myös puistohistoriallisesti arvokkaita kohteita, joissa toimenpiteet tulee suunnitella kohteisiin sopiviksi. Ensi kesää ajatellen toimialalla sovitaan tavoitteet torjuntaan, suunnitellaan tavoitteiden mukaiset toimenpiteet keskeisimpiin valkoposkihanhien suosimiin puistoihin. Samalla sovitaan toimenpiteiden seurannasta, joilla voidaan arvioida toimenpiteiden vaikuttavuutta. Hanhien torjumiseksi toimenpiteitä kohdistetaan erityisesti Kaivopuistoon, Arabianrantaan, Munkkiniemen rantapuistoon sekä Töölönlahden puistoon.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Vesa Koskikallio, metsävastaava: 310 38452
vesa.koskikallio(a)hel.fi

Liitteet

1 Otto Meren aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite



Valtuutettu Otto Meri ja 15 muuta valtuutettua ovat tehneet 10.6.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Valkoposkihanhiin määrä pääkaupunkiseudulla on kasvanut vuosittain vaihteen alle sadasta yksilöstä vuonna 2019 laskettuun yli 16 000 hanheen. Valkoposkihanhiin määrän kasvu oli pitkään tasaista, kunnes lajin hallitsemattomasta kasvusta johtuneet taudit alkoivat vähentää kantaa. Viime vuosina valkoposkihanhiin määrä on taas lähtenyt nousuun. Yksin Kaivopuistossa on laskettu pesivän lähes 500 yksilöä Arabianrannassa yli 600. Näillä ja monilla muilla valkoposkihanhiin suosimilla alueilla helsinkiläisten kärsivällisyys alkaa olla koetuksella. Hanhet aiheuttavat monenlaisia ongelmia. Hanhet ja niiden ulosteet ovat monin paikoin laskeneet kaupungin puisto- ja viheralueiden viihtyvyyttä ja näin vähentäneet käytössä olevien viheralueiden määrää. Tämä aiheuttaa kansanterveydellistä haittaa, kun ihmiset eivät pysty enää käyttämään puistoja liikkumiseen. Jätösten siistimisestä aiheutuu kaupungille vuosittain merkittäviä kuluja, kun laajat katu- ja puistoalueet pyritään pitämään kaupunkilaisten käyttöön kelpaavina. Kaupungin toimenpiteistä huolimatta valkoposkihanhiin aiheuttamia haittoja ei ole kyetty riittävästi vähentämään. Espoossa aloitettiin vuonna 2019 valkoposkihanhiin hättistely koirien kanssa. Ruotsissa on monissa kaupungeissa vähennetty valkoposkihanhiin määrää keväisin lintujen munia rikkomalla. Helsingin tulee ottaa käyttöön Espoossa ja Ruotsissa tehokkaiksi havaittuja menetelmiä vähentää valkoposkihanhiin aiheuttamia ongelmia.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki ryhtyy tehokkaiisiin toimenpiteisiin valkoposkihanhiin määrän ja niiden aiheuttamien haittojen vähentämiseksi".

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.9.2020 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisää aikaa 27.10.2020 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Vesa Koskikallio, metsävastaava: 310 38452
vesa.koskikallio(a)hel.fi

Liitteet

1 Otto Meren aloite



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 612



§ 628

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pakilantie 54, 71, 76, 77 ja 78:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12631)

HEL 2018-013370 T 10 03 03

Hankennumero 0741_28

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12631 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34083 tonttia 23, korttelin 34145 tonttia 21, korttelin 34154 tonttia 30, korttelin 34155 tontteja 11 ja 12 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Ann Charlotte Roberts. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



27.10.2020

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuvat
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12631 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12631 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuvat
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 3.8.2020, täydennetty 27.10.2020 ja kaavapäivityksen muistio 16.9.2019
- 8 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee viittä tonttia, jotka sijaitsevat Länsi-Pakilassa Pakilantien varrella, Kehä I:n etelä- ja pohjoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa enintään nelikerroksisten asuin-kerrostalojen rakentamisen Pakilantien varteen. Tonttien käyttötarkoitus muuttuu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi ja kaikilla tonteilla nostetaan tonttitehokkuutta. Autopaikoitus järjestetään tonttiratkaisusta riippuen joko rakenteellisesti maantasossa, maanalaisesti pysäköintihallissa tai maantasopaikoituksena. Pakilantien varren asuin-kerrostalojen maantasokerrokseen tulee sijoittaa Pakilantielle avautuvia liike-, toimisto- tai työtiloja. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkamista.

Asemakaavamuutos osoittaa kerrosalaa 7 585 k-m², josta asumista on 6 845 k-m² ja liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa on 740 k-m². Uutta kerrosalaa muodostuu 5 698 k-m². Laskennallinen tehokkuus asuin-kerrostalojen korttelialueella on $e = 1,0$. Laskennallinen asukasmäärän lisäys on noin 130 uutta asukasta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että asuntotuotantoa edistetään ja yrityksille mahdollistetaan monipuolisia sijaintipaikkoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uusia asuntoja ja monipuolistaa alueellista asuntotyyppitarjontaa. Keskeisen alueellisen keskuskadun varrelle rakennusten sisääntulokerrokseen on toteutettavissa tilaa erilaisille yrityksille.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Asemakaavamuutos on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.11.2014 hyväksymien Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutos koskee viittä tonttia. Tontilla 34155/11 on kaksi yksikerroksista pientaloa. Tontilla 34155/12 on neljän perheen yksikerroksinen rivitalo. Tontilla 34154/30 sijaitsee yksikerroksinen tasakattoinen liikerakennus. Tontilla 34145/21 sijaitsee kaksikerroksinen, pääosin tiiliver-



hoiltu toimistorakennus. Tontilla 34083/23 sijaitsee puolitoistakerroksinen puuverhoiltu asuintalo.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1982 ja 1988.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavamuutoksen valmistelussa. Helen Oy:llä ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että johtokujamerkintä on osoitettu tontille 34155/29 olemassa olevien johtokujien mukaan.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asemakaavamuutoksen lainmukaisuuteen, suunnitteluperiaatteiden ohjausvaikutukseen, kerrostalorakentamisen vastustamiseen ja vaikutuksiin, kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja pysäköintipaikkojen järjestämiseen, liiketilojen tarpeellisuuteen, luontoarvoi-



hin, kaavam muutoksen taloudellisiin vaikutuksiin, viitesuunnitelmien informatiivisuuteen, toteutussuunnitteluun ja rakennusaikaiseen häiriöön.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavamuutosta on ohjattu suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita ohjataan kaavamääräyksin. Parvekkeiden suuntausta rajoitetaan kaavamääräyksin niillä rakennuksen julkisivuilla, jotka ovat lähellä pientalotonttien rajaa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.8.– 1.9.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin samoihin aiheisiin, joita asemakaavamuutosalueen lähiasukkaat toivat esiin jo mielipiteissään. Muistutuksissa kyseenalaistettiin muutoksen lainmukaisuus ja suhde kaupungin rakennusjärjestykseen. Asemakaavan mahdollistamaa laskennallista tehokkuuslukua $e = 1,0$ ja nelikerroksista rakentamista vastustettiin. Vaadittiin muuttamaan kaavaehdotusta vähemmän tehokkaaksi ja kerrosluvultaan alemmaksi. Kritisoitiin sitä, että asemakaavamuutos hyödyntää taloudellisesti muutoskohteita mutta toteutuessaan laskee lähitonttien ja -asuntojen arvoa. Muutos koettiin kaupunkilaisten tasa-arvoisen kohtelun vastaisena. Kaavam muutoksen vaikutuksia naapurustoon pidettiin kohtuuttomina. Asemakaavan mahdollistavien rakennusten parvekkeiden suuntaamisesta oltiin edelleen huolissaan ja niihin liittyvän asemakaavamääräyksen ja havainnekuvan ristiriitaa kritisoitiin. Lisäksi koettiin, ettei osallistumis- ja arviointivaiheessa jätettyihin mielipiteisiin oltu vastattu kaikilta osin. Lintujen elinoloista oltiin huolissaan, kun uusiin toteutettaviin rakennuksiin on tulossa heijastavia ikkunoita ja mahdollisesti lasitettuja parvekkeita. Joukkoliikenteen riittävydestä oltiin huolissaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavam muutoksen valmistelussa sekä lisäksi siihen, että kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Maankäytön tiivistämistä pidettiin kannatettavana vanhoilla asuinalueilla, joilla on jo olemassa palvelut. Pakilantie on suunnittelun alueen keskeinen joukkoliikenneväylä, missä on jo valmiiksi



hyvät joukkoliikenneyhteydet kantakaupungin suunnan lisäksi myös poikittaisliikenteessä. Suunnittelualueen ympäristössä on myös olemassa olevat kävely- ja pyöräily-yhteydet lähialueelle sekä kantakaupungin suuntaan ja Kehä I:n suuntaisesti. Ajoneuvoliittymien sijoittuminen sivukaduille on tärkeää kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden sekä Pakilantien joukkoliikenteen sujuvuuden varmistamiseksi.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(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

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuvat
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12631 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12631 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Havainnekuvat
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 3.8.2020, täydennetty 27.10.2020 ja kaavapäivityksen muistio 16.9.2019
- 8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



§ 629

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12421) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2014-004718 T 10 03 03

Hankennumero 1483_5, 1483_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Leena Holmila ja liikennesuunnittelija Jussi Jääskä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333

leena.holmila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 31026323

milja.halmkrona(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Havainnekuva, 29.4.2020
- 6 Mellunpuisto korttelisuunnitelma, A-insinöörit Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy / Arkkitehtipalvelu Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 29.4.2020



7	Liikennesuunnitelma nro 6521/27.10.2020
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 25.5.2020, täydennetty 27.10.2020
11	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Eesitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47201 tontteja 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Asunto Oy Ounasvaarantie 2: 2 000 euroa
 - Asunto Oy Pallaksentie 1: 2 000 euroa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Asunto Oy Ounasvaarantie 2:n ja Asunto Oy Pallaksentie 1:n tontteja 47201/2 ja 47201/3, katualueita sekä Mellunmäentien eteläpuolella sijaitsevaa viheraluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävästi lisää uutta asuntokerrosalaa



Mellunmäen keskusta metroaseman viereen sekä suunnitellun pikaraitotielinjauksen (Raide-Jokeri II) varrelle. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin tavoitteena on lisätä täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja kaavamutosta hakeneilla asunto-osakeyhtiöillä on tavoitteena kehittää omistamiensa tonttien maankäyttöä purkavan uudisrakentamisen keinoin.

Tavoitteena on suunnitella alueelle uudisrakentamista siten, että nykyiset asuinrakennukset puretaan ja korvataan uudella tehokkaammalla rakentamisella. Pääasiallinen käyttötarkoitus on edelleen asuminen. Mellunmäentiellä varaudutaan pikaraitiotieyhteyteen (Raide-Jokeri II).

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että erinomaisen joukkoliikenneyhteyksien äärelle Mellunmäen keskustaa täydentämään rakentuu elävä, viihtyisä ja monimuotoinen kaupunkikortteli.

Uutta asuntokerrosalaa 57 300 k-m², josta 1 400 k-m² on maantaso-kerrokseen sijoitettavaa liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa ja 7 800 k-m² pysäköintitilaa. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on noin $e=3,1$. Asukasmäärän lisäys on n. 1 750 henkeä. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina, eli asuntoina joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila. Korkeintaan 30 % asuntojen kokonaismäärästä voi olla yksiöitä ja niiden keskipinta-ala tulee olla vähintään 28 m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6521), jonka mukaan Mellunmäentielle tehdään riittävä tilavaraus linjan 560 muuttamiseksi raitiotieksi. Mellunmäentien jalkakäytävät / pyörätiet muutetaan erotelluiksi. Korttelin pohjoisreunalle tehdään tilavaraus jalkakäytävälle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaava-alueen nykyinen avokorttelirakenne muuttuu kantakaupunkimaiseksi tiiviiksi korttelirakenteeksi. Myös korttelin asukasmäärä kasvaa merkittävästi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi 15.12.2015 sen selvittämiseksi, olisiko hanke taloudellisesti toteuttamiskelpoinen jonkin verran pienemmällä rakennusoikeudella sekä uuden pysäköintiohjeen huomioimiseksi (§ 406).



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee välittömästi Mellunmäen metroaseman vieressä. Alue on rakennettu ja siihen sisältyvät kahdesta tontista muodostuva korttelialue, Mellunmäentien, Pallaksentien ja Ounasvaarantien katualueita sekä Mellunmäentien eteläpuolella sijaitseva kapea viheralue. Korttelissa sijaitsee seitsemän III - IV-kerroksista 1960-luvulla valmistunutta asuinrakennusta. Korttelialue on ilmeeltään vehreä. Pallaksentien ja Ounasvaarantien varrelle sijoittuvat laajat pysäköintialueet. Ympäristön muut asuinkerrostalot ovat korkeudeltaan kolmesta kymmeneen kerroksisia, Mellunmäentien eteläpuolella sijaitsee pientaloalue. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat päivittäistavarakauppa, alakoulu ja päiväkot.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1968 sekä vähäiseltä osin asemakaava vuodelta 1986. Kaavojen mukaan kaava-alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä katu- ja puistoaluetta. Korttelialueen enimmäiskerroslukua on III ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 400 k-m², mikä on pääosin käytetty.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman (04/2020, alv 0) arvonnäköveroä seuraavasti:

- 1. vaiheen liikennesuunnitelman toteuttamisesta arviolta noin 0,8 milj. euroa
- Lisäksi kaukolämpöverkon lisärakentamisesta aiheutuu kustannuksia n. 0,1 milj. euroa. Kustannukset kohdistuvat verkon haltijalle.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



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

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

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta:

- Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui Raide-Jokeri 2 pikaraitiotiehen varautumiseen ja siihen liittyviin liittymäjärjestelmiin sekä liityntäpysäköintiin.
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseon kannanotto kohdistui suunniteltuun täydennysrakentamisen tapaan suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja olemassa olevan rakennuskannan dokumentoimiseen ennen purkutöitä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaavaratkaisussa on huomioitu tilavaraus pikaraitiotielle soveltuvalla risteysratkaisulla. Mellunmäentien ja Pallaksentien risteys on mahdollista rakentaa myös liikennevaloilla ohjattuna.
- kaavaratkaisussa edellytetään korttelin rakennushistoriallista dokumentointia ennen rakennus- tai purkuluvan myöntämistä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- alueen yleiseen kehitykseen ja Mellunmäen keskukseen
- rakentamisen tapaan ja laatuun
- kaavaratkaisun vaikutuksiin ympäristöön ja naapurustoon
- liiketiloihin



- purkamiseen
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- maaperään
- tulevaan asukasrakenteeseen
- kaavaprosessiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekstisisältöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- kaavaratkaisussa rakentamista on porrastettu siten, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat pääosin korttelin eteläreunalle Mellunmäentien puolelle ja matalammat korttelin pohjoisreunalle Ounasvaarantien puolelle
- viitesuunnitelmasta on laadittu varjostustutkielma
- kaavaratkaisussa on annettu rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä ja edellytetään Helsingin viherkertoimen käyttöä
- kaavaratkaisussa edellytetään liiketilojen sijoittamista katutasoon Pallaksentiellä ja Mellunmäentiellä
- osana hanketta tutkitaan kiertotalousratkaisuja ja edellytetään purkukartoituksen laatimista
- kaavaratkaisussa edellytetään perheasuntojen toteuttamista ja yksiöiden enimmäismäärää on rajoitettu sekä on annettu määräys koskien yksiöiden keskipinta-alaa
- kaavaselostukseen on korjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman virheellinen ilmaus korttelin tonttien omistajista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.5.–23.6.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat

- täydennysrakentamisen määrään ja korkeuteen



- lähiympäristön merkitykseen ja pihatiloihin
- pysäköintiin ja metroasemaan
- purkamisen ja rakentamisen haittoihin
- asukasrakenteeseen
- hiilijalanjälkilaskelmiin
- kaavaprosessin lainmukaisuuteen

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat yleisiin vesihuoltolinjoihin ja täydennysrakentamisen määrään.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



27.10.2020

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 31026323
milja.halmkrona(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12421 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Havainnekuva, 29.4.2020
- 6 Mellunpuisto korttelisuunnitelma, A-insinöörit Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy / Arkkitehtipalvelu Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 29.4.2020
- 7 Liikennesuunnitelma nro 6521/27.10.2020
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 25.5.2020, täydennetty 27.10.2020
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



27.10.2020

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

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.6.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 29.11.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.05.2020 § 28

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2015 § 406



§ 630

Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen ehtojen tarkistaminen ja muuttaminen (Kalasatama, korttelit 10620 - 16023)

HEL 2014-012503 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä seuraavat muutokset kiinteistölautakunnan 20.4.2017 (§ 180) tekemään päätökseen, joka koskee SRV Yhtiöt Oyj:n ja Helsingin kaupungin välistä Kalasadaman keskuksen toteutussopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta:

- SRV Yhtiöt Oyj:lle asetettua määräaikaa ostaa tonttien 10620/6 (877/1000) ja 10621/6 (768/1000) määräosat jatketaan kahdella vuodella eli 26.3.2022 asti. Samalla muutetaan toteutussopimuksen mukaisia vuotuisia kauppahintojen korotuksia siten, että edellä sanottujen tonttien vielä myymättä olevien määräosien osalta toteutussopimuksen mukainen vuotuinen korotus nousee kahdella prosenttiyksiköllä 27.3.2020 alkaen. Kaikkien tilalajien osalta kauppahintoihin lisättävä vuotuinen korotus on siten neljä (4) prosenttia 27.3.2020 ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.
- Kalasadaman keskuksen yksityisten osien kokonaisaikataulu muutetaan siten, että SRV Yhtiöt Oyj on velvollinen toteuttamaan keskuksen yksityisten osien koko kerrosalan valmiiksi 31.12.2027 mennessä sen sijaan, että aiemman ehdon mukaan 95 % yksityisten osien kerrosalasta tuli olla valmiina 31.12.2024 mennessä.
- Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sopimusmuutoksen ehdoista poistetaan tontin 10620/6 määräosan käyttötarkoituksimuutoksesta aiheutuvalle lisäkauppahinnalle asetettu vakuusehto.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi seuraavat Kalasadaman keskuksen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen tarkistukset:

- Kalasadaman keskuksen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisen välitavoitteiden kohdan 8 mukaista määräaikaa on jatkettu viidellä (5) kuukaudella siten, että 26.3.2015 allekirjoitetun Kalasadaman toteutussopimuksen muutoksen mukaisesta yksityisten osien kerrosalasta oli 50 % rakennettu 30.11.2019 mennessä.
- Kalasadaman keskuksen kiinteistön kauppojen vakuus on tarkistettu 1 200 000 euron suuruiseksi. Vakuus toimii sopimussakkona, mikäli SRV Yhtiöt Oyj ei osta tai maksa toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti tonttien 10620/6 ja 10621/6 vielä



myymättä olevia määräosia tai maksa 31.5.2016 allekirjoitetun kauppahintojen tarkistamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaisesti lisäkauppahintaa Kalasataman keskuksen tonteista ja pysyviä käyttöoikeuksista.

Edellä kuvatut muutokset ja tämän päätöksen yhteydessä tehdyt tekniluonteiset sopimustekstin ja suunnitelmien päivitykset sisältyvät liitteenä oleviin toteutussopimuksen (Liite 1) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (Liite 2) muutossopimusten ehtoihin.

Muilta osin ei kiinteistölautakunnan 20.4.2017 (§ 180) antamaa päätöstä muuteta.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön allekirjoittamaan edellä mainitut muutossopimukset (Liite 1 ja 2) ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutossopimukset tulevat voimaan vasta, kun molemmat sopimusmuutokset on allekirjoitettu ja kaupanvahvistaja on vahvistanut kiinteistökaupan esisopimuksen sopimusmuutoksen.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Hannu Asikainen ja tiimipäällikkö Laura Mäkituomas. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi
Hannu Asikainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 79787
hannu.asikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kalasataman toteutussopimuksen muutos
- 2 Esisopimus T7 ja T8

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



SRV	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta Liite 1 Liite 2
KYMP/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.5.2011 Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n (jäljempänä "SRV") välillä Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen, joka allekirjoitettiin 16.8.2011. Toteutussopimusta ja sen liitännäistä kiinteistökaupan esisopimusta muutettiin 26.3.2015 kaavavalituksen ja jatkosuunnittelun seurauksena.

SRV:n tulee allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen sisältämän suunnitteluratkaisun mukaisesti toteuttaa yksityisistä ja julkisista osista muodostuva iso ja monimuotoinen keskus Kalasatamaan Itäväylän ja metroraitteiden ympärille ja alle. Kokonaisuus käsittää mm. kauppakeskuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen, kahdeksan tornitaloa sekä terveys- ja hyvinvointikeskuksen.

Sittemmin on kaupunki myynyt toteutussopimuksen mukaisesti Kalasataman keskuksen toteuttamisen edellyttämät kortteleiden 10620 -10623 tontit ja yleisille alueille osoitetut pysyvät käyttöoikeudet lukuun ottamatta tontin 877/1000 suuruista määräosaa tontista 10620/6 (jäljempänä myös "Torni 8") ja 768/1000 suuruista määräosaa tontista 10621/6 (jäljempänä myös "Torni 7"). Jo myytyjen tonttien ja käyttöoikeuksien kauppahinta on ollut yhteensä 145,4 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi kaupungilla on oikeus myöhemmin periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli keskuksen alueelle toteutetaan enemmän tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahintaa määritettäessä oli käytetty.

Toteutussopimuksen lähtökohtana on ollut, että SRV sitoutuu kehittämään, suunnittelemaan, rakentamaan ja toteuttamaan kohteen täysin valmiiksi. Kaupunki myötävaikuttaa osaltaan sopimuksen tavoitteiden toteuttamisessa. Kaupunki ja SRV pyrkivät toimimaan hyvässä yhteistyössä keskuksen toteuttamiseksi.



Toteutussopimuksen mukaisesti alueelle on laadittu asemakaava, joka tuli lainvoimaiseksi 28.6.2013. Sen mukaan tontin 10620/6 (Torni 8) kaavamerkintä on KL-1 (hotellirakennusten korttelialue) ja tontin 10621/6 (Torni 7) kaavamerkintä on KT toimistorakennusten korttelialue).

SRV tuli jatkosuunnittelun yhteydessä siihen tulokseen, että Tornista 8 tulisi rakentaa hotellitornin sijasta toimistoja ja huoneistohotellin käsittävä hybriditorni ja Tornista 7 toimistotornin sijasta päiväkodin ja asuntoja käsittävä asuintorni.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 20.4.2017 (§ 180) edellä sanotut muutokset sisältävät toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.11.2017 kyseiset muutokset mahdollistavan asemakaavamuutoksen, joka sittemmin tuli lainvoimaiseksi.

Vakuusehdon poistaminen muutossopimuksesta

Kiinteistölautakunnan 20.4.2017 antamaan päätökseen sisältyy ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus saada tontin 10620/6 (Torni 8) määräosan omistajalta lisäkauppahintaa huoneistorakennusoikeuden ja asuntorakennusoikeuden välinen hintaero, mikäli tontin omistajalle myönnetään käyttötarkoitusmuutos huoneistohotellista asuinkäyttöön 10 vuoden kuluessa tontin määräosan kaupasta.

Edellä kuvatun ehdon vakuudeksi lautakunta asetti erillisen vakuusehdon, jonka mukaan SRV:n tulee antaa kaupungille tontin 10620/6 määräosan (Torni 8) käyttötarkoitusmuutosta koskevan lisäkauppahinnan vakuudeksi laskennallinen huoneistohotellirakennusoikeuden ja asuinrakennusoikeuden välisen hintaeron suuruinen kiinnitys.

Asemakaavamuutoksen johdosta nähtiin tarpeellisena jatkaa neuvottelua toteutussopimuksen ja muutossopimuksen yksityiskohtien tarkistamisesta ennen kiinteistölautakunnan 20.4.2017 päätöksen mukaista täytäntöönpanoa.

Tontin 10620/6 asemakaavamuutos sisältää lisämääräyksen, jonka mukaan tontin 10620/6 asuintilat tulee rakentaa huoneistohotellina. Tämän kaavamääräysmuutoksen johdosta huoneistohotellin muuttaminen asuintiloiksi edellyttää kaavamuutosta tai poikkeamispäätöstä. Näin ollen erillinen lisäkauppahinnan turvaava vakuus ei ole kaupungin kannalta välttämätön. SRV:n mukaan se haittaa kohteen sijoittajakantaa. Tämän johdosta päätösehdotuksessa esitetään ko. vakuusehdon poistamista.

Aikataulumuutokset muutossopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen



Sopimusneuvotteluissa SRV on pyytänyt aikataulumuutoksia ostovelvoitetta koskevaan aikatauluun ja kokonaisaikatauluun.

SRV:ltä saatujen perustelujen mukaan kauppakeskus REDIn ja ensimmäisen asuintornitalon toteutus muodostui sille ennakoitua haasteellisemmaksi. Asuintornitalon rakennusvaiheessa tapahtunut laaja vesivahinko viivästytti rakennuksen valmistumista.

Samaan aikaan rakentamisen rahoitus on vaikeutunut pankkien kiristyneiden vakavaraisuusvaatimusten johdosta. Osasyynä tähän ovat euroalueen vaikutukset rakentamisaikana myytävien RS-kohteiden rahoitukseen. Suuren kokoluokan vuoksi kunkin RS-kohteena toteutettavan asuintornin rakentaminen edellyttää rahoitusta useammalta pankilta. Jokaiseen asuintornitaloon tulee vähintään 200 asuntoa.

Useamman tornirakennuksen rakentaminen on teknisesti ja taloudellisesti haastavaa toimivan kauppakeskuksen päällä. Nyt esitetyt aikataulumuutokset antaisivat SRV:lle sen toivomaa joustoa ja tukisivat rakentamisen sujuvaa etenemistä ja valmistumista.

Vaikka rakentaminen kestää pidempään, tornien rakentaminen vuoronperään saattaa vähentää kauppakeskukselle ja alueella liikkuville aiheutuvaa haittaa, kun liiketiloja ja katuja ei tarvitse sulkea yhtäaikaisesti useassa korttelissa.

Edellä mainituin perustein välitavoitetta ja yksityisten osien kokonaisaikataulua sekä määräaikaa vielä myymättä olevien tonttien ostamiseen esitetään päätösehdotuksen mukaisesti siirrettäväksi.

Kiinteistökauppojen vakuuden tarkistaminen

Vuonna 2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen mukaisesti SRV on luovuttanut kaupungille kiinteistökauppojen tekemisen vakuudeksi SRV:n antaman tarjouksen perusteella lasketusta tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien (jäljempänä "Redin kiinteistöjen") kokonaiskauppahinnasta viiden (5) prosentin suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Vuonna 2011 annetussa tarjouksessa arvioitiin Redin kiinteistöjen kauppahinnaksi n. 115 miljoonaa euroa, josta laskettiin kiinteistön kauppojen vakuuden arvo eli n. 5,7 milj. euroa (5 %).

Rakennusoikeuden määrän kasvusta johtuen SRV on ostanut kaupungilta Redin kiinteistöjä jo n. 145,4 miljoonalla eurolla, eli n. 30,5 miljoonalla eurolla yli alkuperäisen toteutussopimuksessa arvioidun kauppahinnan, jolle 5%:n vakuus aikoinaan annettiin. SRV:n jo ostamien kiinteistöjen osuus on koko ostettavasta Redin kiinteistökokonaisuudesta 89 %.



27.10.2020

Redin kiinteistökokonaisuudesta vielä ostamatta olevien kahden ns. tornikiinteistön (tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosat) arvo on toteutussopimuksen mukaan nyt yhteensä n. 18 miljoonaa euroa.

Edellä sanotun johdosta esitti SRV sopimusneuvotteluiden yhteydessä, että n. 5,7 miljoonan euron vakuuden arvoa tulisi tarkistaa 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen mukaisessa suhteessa vielä myymättä olevien tonttien määräosien arvoa mukaillen.

Ottaen huomioon, että edellä mainitun kiinteistökauppoja koskevan vakuuden lisäksi SRV on antanut kaupungille 4 miljoonan euron vakuudet hankkeen sopimuksen mukaisen toteutuksen osalta, kaupunki näkee kohtuulliseksi tarkistaa kiinteistökauppoja koskevan vakuuden määräksi 1,2 miljoonaa euroa, joka on n. 6,7 % vielä saamatta olevasta kahden tornikiinteistön kauppasummasta (n. 18. milj. euroa).

Kaupunkiympäristölautakunnan toimivalta

Kaupunginvaltuusto oikeutti 26.11.2014 (§ 367) kiinteistölautakunnan tekemään kaupungin ja SRV:n välisiin Kalasataman keskuksen toteutussopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa myöhemmin muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

Kiinteistölautakunnan lakattua 1.6.2017 voimaan astuneen Helsingin kaupungin johtamisjärjestelmän uudistamisen myötä on Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta vastannut muun muassa kiinteistölautakunnan entisestä toimialasta lukuun ottamatta kaupunkiympäristölautakunnan jaostoille määrättyjä tehtäviä. Kaupunkiympäristölautakunnan toimivaltaan kuuluvat niin ikään hallintosäännön mukaisesti maankäyttöä koskevat päätökset, kuten kiinteistöjen myynnit kaupunginhallituksen määräämissä rajoissa. Nyt tehtävässä päätöksessä on kyse toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksista, jotka eivät olennaisesti muuta Kalasataman keskuksen sopimuskokonaisuutta toisenlaiseksi. Näin ollen voidaan katsoa kaupunkiympäristölautakunnan tulleen kiinteistölautakunnan sijaan päätösehdotuksen mukaisessa asiassa ja olevan siitä myös toimivaltainen päättämään.

Lopuksi

Vuoden 2017 kaavamuutoksen ja neuvotteluiden jälkeen Kalasataman keskuksen kauppakeskusosa, pysäköintilaitos ja puistokansi sekä julki-set osat (mm. itäväylä ja ympäröivät kadut) on otettu käyttöön. Ensimmäinen tornirakennus Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka on valmistunut ja asukkaat muuttaneet sisään loppuvuodesta 2019. Toinen asuintorni Asunto Oy Helsingin REDIn Loisto on rakenteilla ja valmis-



27.10.2020

tumassa marraskuussa 2021 ja myös keskuksen pohjoispuolelle sijoituvan kolmannen tornin (Lumo Uno) rakennustyöt ovat käynnistyneet. Muidenkin tornien suunnittelu on osin jo edennyt rakennuslupavaiheeseen. Alkuperäinen toteutussopimuksen muutos ja siihen tehty muutossopimus eivät enää kaikilta osin vastaa tämänhetkistä käsitystä toteutuksesta ja sen aikataulusta. Tämän johdosta ovat esitetyt muutokset tarpeellisia ja niillä varmistetaan edelleen monipuolisen kokonaisuuden toteuttaminen Kalasataman keskuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 36546
laura.makituomas(a)hel.fi
Hannu Asikainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 79787
hannu.asikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kalasataman toteutussopimuksen muutos
- 2 Esisopimus T7 ja T8

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
SRV

KYMP/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.04.2017 § 180

Kiinteistölautakunta 03.05.2016 § 180

Kiinteistölautakunta 12.11.2015 § 495

Kaupunginvaltuusto 26.11.2014 § 367



27.10.2020

§ 631

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tapulikaupunki, Kämnerintie, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12653)

HEL 2018-006608 T 10 03 03

Hankennumero 0742_56, 7046

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 40. kaupunginosan (Suutarila, Tapulikaupunki) korttelin 40134 tonttia 3 ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111) sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Asunto Oy Helsingin Kämnerintie 8, c/o Taitokaari Oy: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi



27.10.2020

Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7046)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 23.6.2020, täydennetty 27.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 7.11.2018
- 8 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kämnerintien varteen suunniteltua asuntojen täydennysrakentamista. Suunnitelmassa korvataan nykyiset kolme kaksikerroksista kerrostaloa kahdella 5- ja 8 -kerroksisella asuinkerrostalolla.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa nykyisiä korkeampien ja esteettömien asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärelle. Tontinkäytössä on huomioitu viereinen korttelin yhteiskäytössä oleva alue, jota voi käyttää vapaa-aikaan, leikkiin ja oleskeluun.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 650 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 75 asukasta. Tonttitehokkuus on noin e=1,7.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 12653), jonka mukaan Kämnerintiellä järjestetään liikenne vastaamaan uutta maankäyttöä. Ajorataa levennetään hieman.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kävelytaeisyydellä Puistolan asemasta sijaitsevan alueen asukasmäärä kasvaa ja alueen 1970–80 luvun vaihteen rakennuskantaa voidaan uudistaa.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 9225 (vahvistettu 30.3.1987). Kaavan mukaan Kämnerintien katualueen varrella oleva tontti on asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia asemakaava-alueen osalta. Kaavamutoksen yhteydessä on laadittu



27.10.2020

kaava-alueeseen rajautuva Kämnerintien liikennesuunnitelma, jonka toteuttamisen kustannusarvio on 160 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa osan arvonnoususta maankäyttösopimuksen kautta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Sähköverkko Oy

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että aluetta palvelevat tontilla 40134/7 sijaitsevat vesihuoltolinjat sekä linjan päässä oleva paloposti tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja rakennusten suunnittelussa.

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Vastine kannanottoon on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten liian suureen korkeuteen, viihtyisyyden laskuun ja lisääntyvän vuokra-asumisen aiheuttamiin häiriöihin ympäristölleen, liikenteen lisääntymiseen, osallistamisen määrään ja laatuun, jatkoselvitystarpeeseen ja kehitysehdotuksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusmassoittelua on kehitetty kaupunkikuvan, näkymien ja valoisuusolosuhteiden parantamiseksi. Kerroslukua on pienennetty ja etäisyyttä pohjoispuolen naapuriin on kasvatettu sijoittamalla molemmat rakennukset Kämnerintien varteen. Rakennuksista on muokattu kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.



Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.6.– 21.8.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Nähtävilläolon jatkamisesta ilmoitettu 29.6.2020.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- osallistumismahdollisuuksiin
- kaupunkikuvaan ja rakentamisen määrän sekä vaikutukseen naapurustoon
- hiilijalanjälkeen
- leikki- ja oleskelutiloihin
- autopaikkoihin
- liikenteeseen ja sen häiriöihin
- katuvihreään
- lumitiloihin
- yhteispihan järjestelyihin
- purku- ja rakennustyön häiriöihin

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat alueelliseen suunniteluun; Osa huomautuksista kohdistui varsinaista Kämnerintien kaava-muutosta laajempiin Tapulikaupungin kaupunkirakenteeseen ja alueelliseen maankäytön suunnitteluasioihin: asuinrakentamiseen, liikenteen järjestämiseen, palveluiden sijoittumiseen sekä puistojen, koulujen, päiväkotien ja leikkipuiston sijoittumiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi ja sijaitsevat tontilla 40134/7. Olemassa olevat vesihuoltolinjat sekä linjan päässä oleva paloposti tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan Kämnerintien liikennesuunnitelmaan liittyvä kadun leventäminen saattaa aiheuttaa muutostarvetta olemassa oleviin hulevesikaivoihin. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Kaupungin hulevesistrategian mukaisesti tulee selvittää alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioida niiden vaatimat tilavaraukset.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



27.10.2020

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy

Helen sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaan.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Aineistoon tehdyt täydennykset:

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

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
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



27.10.2020

- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7046)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 23.6.2020, täydennetty 27.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 7.11.2018
- 8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset
- 3 Kirje

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



27.10.2020

§ 632

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Patolan kerrostalotonttien (Hirsipadontie 6, Kisällintie 1, Kivipadontie 6) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12630)

HEL 2019-010366 T 10 03 03

Hankenro 0741_29

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12630 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelia 28309, korttelin 28305 tonttia 6 ja kaualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - As Oy Kivipadontie 6,
c/o Provia Isännöinti Oy: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi



27.10.2020

Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12630 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12630 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, tontti 28305/6 ja katualue, 27.10.2020
- 6 Havainnekuva, kortteli 28309, 27.10.2020
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 8.6.2020, täydennetty 27.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hirsipadontien, Kisällinkujan ja Kisällinpolun rajaamaa korttelia, Kivipadontien ja Risupadontien kulmatonttia sekä Kivipadonpolkua.

Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja uuden päiväkodin rakentaminen lähelle Raide-Jokerin linjaa. Nykyiset liikerakennukset ja päiväkoti on tarkoitus purkaa.

Uutta asuntokerrosalaa on 3 050 k-m² ja yleisen rakennuksen kerrosalaa 1 800 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 80. Korttelin 28309 tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,67$. Korttelin uusien rakennusten tonttien ja pysäköintitontin tehokkuusluku yhteensä on $e=0,75$. Korttelin 28305 kaavatonttien keskimääräinen tehokkuus on $e=0,93$ ja uusien rakennusten tontin tehokkuus $e=1,47$. Korkea luku selittyy pysäköinnin sijoittumisella toiselle tontille.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen päiväkotipalvelut paranevat ja uusia asuntoja rakentuu Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen. Uusi päiväkoti sijoittuu Raide-Jokerin yhteydessä rakennettavan yhtenäisen kävelyn ja pyöräilyn reitin, Kisällinpolun, varteen. Kisällinpolku ulottuu Oulunkylän keskustasta Helsingin keskustaan ja mahdollistaa lähitulevaisuudessa sen varren palveluilta sujuvan yhteyden Raide-Jokerin ja bussien pysäkeille.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1970 ja 2012.

Tontti 28305/6 on yksityisomistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa muun alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hake muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Uuden päiväkodin arvioitu rakentamiskustannus on n. 7 milj. euroa. Kustannus täsmentyy jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavasta uudesta kerrosalasta osa sijaitsee kaupungin maalla ja osa yksityisellä maalla. Kaupungin maalla sijaitsevasta uudesta kerrosalasta kaupunki saa tu-



loja maanvuokratulojen kasvun muodossa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta mahdollisia maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että olemassa oleville johtoverkostoille ja tontin 28309/7 mahdolliselle tonttivesijohdolle on esitetty kaavakartalla johtokujat tonttiosuuksille.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kehitykseen, mikä nähtiin positiivisena sekä liikenteeseen kaava-alueen ulkopuolella. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.6.– 7.7.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Hirsipadontien varren uusiin asuinrakennuksiin ja tonttien vehreyteen.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat johonkin ja hulevesien hallintaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, että se on ollut kaavatyössä mukana, ja että sillä ei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoehdotuksen nro 12630 kartta, päivätty



27.10.2020

	27.10.2020
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12630 selostus, päivätty 27.10.2020
5	Havainnekuva, tontti 28305/6 ja katualue, 27.10.2020
6	Havainnekuva, kortteli 28309, 27.10.2020
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 8.6.2020, täydennetty 27.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
10	Päätöshistoria

Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



§ 633

Eteläinen Kuvernörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue, asemakaavan muuttaminen (sisältää liikennesuunnitelman) (nro 12652)

HEL 2020-004180 T 10 03 03

Hankenumero 4388_11

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12652 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49036 tonttia 4, osaa korttelia 49039 ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 49343)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



27.10.2020

2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12652 kartta, päivätty 27.10.2020
4	Asemakaavan muutoksen nro 12652 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
5	Asemakaavan viitesuunnitelma korttelin 49343 tontille 1 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy)
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7081)
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 27.10.2020
10	Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 25.4.2017 ja sen päätöshistoria
11	Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 29.11.2016 ja sen päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Puolustusvoimat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9



27.10.2020

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 9

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos nro 12652 (kaavaratkaisu) koskee Laajasalon-tietä Koirasaarentieltä Yliskyläntielle ja Laajasalontien, Reposalmentien, Kuvernöörinpolun ja Eteläisen Kuvernöörinkujan rajaamaa aluetta pohjoisessa Yliskylässä ja alueella sijaitsevaa osittain Reposalmentien eteläpuolista korttelia 49036.

Laajasalontien katualueella raitiovaunuliikenteelle varattu ”liikimääräinen katualueen osa” -merkintä (rv) on nykykäytännön mukaisesti lisätty kaavakarttaan. Raitiotie on ollut suunnitelmissa ja vaikutusten arvioinnissa mukana Laajasalon kauppakeskuksen kaavahankkeen valmistelun ajan. Reposalmentien katualueen osalta tarkistetaan kadulle osoitettavien toimintojen tarvitsema tilavaraus. Kaavamuutoksen katualueet ovat pääosin katualueita myös nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa. Katualueiden ohjeelliset merkinnät on päivitetty vastaamaan raitioliikenteelle suunniteltua katua.

Pikaraitiotieyhteyttä varten vuosina 2016–2020 valmistellut asemakaavat muodostavat yhtenäisen katualueen raitiotielle lännestä Henrik Borgströmin tien kulmuksesta Reposalmentien päätepysäkille saakka. Jatkossa valmisteltavissa Laajasalon kauppakeskuksen ja Yliskylänlahden kaavoissa tullaan osoittamaan rakentuvan kaupunkibulevardin varten tuleva rakentaminen ja tarkemmin määrittämään tonttien katualueiden rajan yksityiskohdat.

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen Reposalmentien ja Laajasalontien risteuksen tuntumaan pikaraitiotien varten. Kaavamuutoksen mukainen kerrosala on 11 700 k-m², joka vastaa noin 300 asukkaan lisäystä. Uusi kerrosala sisältää 200 k-m² kivijalkaliiketilaa. Kerrosalan lisäys on 8 900 k-m². Asuintontin tonttitehokkuus on e=2,08.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Asemakaavamuutos on tehty kaupungin aloitteesta.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7081).

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kantakaupungista pääsee raitiotietä pitkin Yliskylään ja mahdollistaa täydennysrakentamista.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaavan nro 11743 (kaupunginvaltuusto 12.12.2012) hyväksymisen yhteydessä hyväksyttiin ponsi, jonka perusteella Laajasalontielle tulee suunnitella niin kutsuttua kaupunkibulevardia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 25.4.2017 kaupunginhallitukselle lähetettäväksi Laajasalon kauppakeskuksen alueen tarkistetun asemakaavaehdotuksen (nro 12430, hankenro 4388_5, HEL 2015-001115), joka palautui uudelleen valmisteltavaksi asemakaavoituspalvelun aloitteesta ilmanlaatuselvityksen korjaustarpeen ja kauppakeskusta koskevan osan muutostoiveiden vuoksi. Tämän jälkeen Eteläinen Kuvnöörikuja 6:n ja Laajasalontien asemakaavan muutos (nro 12652) on irrotettu omaksi asemakaavakseen Laajasalon kauppakeskuksen kaavaehdotuksesta. Kaava jaettiin kahteen osaan Laajasalon kauppakeskuksen kaavaehdotuksessa olevien hankkeiden eri aikataulutoiveiden vuoksi. Kauppakeskuksen viereen tulevan asuntorakentamisen kohdalla tutkitaan vielä mm. asuntojen avautumiseen ja työmaajärjestelyihin liittyviä kysymyksiä. Kaavaehdotuksessa mukana olevan korttelin ratkaisu on jo selvillä ja hanke pyritään toteuttamaan mahdollisimman pian. Kaavan jakamisesta on sovittu hankkeisiin ryhtyvien kesken.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueen itäreunassa on marraskuussa 2018 avattu uusi paikallis-keskus, joka korvasi 1970-luvulla rakennetun ostoskeskuksen. Leveä nelikaistainen moottorikatu, Laajasalontie, kulkee suunnittelualueen pohjois-eteläsuunnassa. Laajasalontielle johtavat rampit leventävät liikennealuetta ja hallitsevat maisemaa. Reposalmentie ylittää Laajasalontien sillalla. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi Reposalmentien eteläpuoleinen Laajasalontien, Kuvnööripolun ja Eteläisen Kuvnöörikujan välissä oleva metsäinen alava alue.

Alueella on voimassa oleva asemakaava (2015), jossa alue on merkitty katualueeksi tai asuinrakennusten korttelialueeksi (A).



Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (06/2020, Alv 0 %) seuraavasti:

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen	1,5 milj. euroa
Katualueet ja yleiset alueet	9,0 milj. euroa
<u>Kunnallistekniikka</u>	<u>6,5 milj. euroa</u>
Yhteensä	17,0 milj. euroa

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaisesti karkeasti arvioiden 6–9 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana ja kaavan julkisen nähtävilläolon aikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja lausunnoista sekä osallisten mielipiteistä ja muistutuksista ja vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Vuorovaikutusraportti on tehty koskien aiemmin valmisteltua laajempaa asemakaavan muutosta nro 12430, joten mielipiteet, kannanotot, muistutukset, lausunnot ja kirjeet on käsitelty ja niihin on vastattu siten myös Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualueen (nro 12652) asemakaavan muutoksen osalta kaavaprosessin vaatimalla tavalla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialalla ja aiemmissa vaiheissa lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL)



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- puolustusvoimat
- Kruunusillat-hanke ja allianssi
- kaupunginmuseo
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- sosiaali- ja terveysvirasto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikkumisesteettömän ympäristön suunnitteluun, ilmanlaatu- ja meluselvityksen laatimistarpeeseen, käytössä olevia vesihuoltolinjojen huomiointiin kaavoituksessa, kaavamuu- toksen liikenteellisen ratkaisun vastaavuuteen raitiotieyhteydestä laadit- tua yleissuunnitelman kanssa sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksien tärkeyteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koske- vissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että ilmanlaatu- ja meluselvitysten valmistelua oli ohjaamassa ryhmä, jossa oli mukana kaupunkisuunnitteluviraston li- säksi myös ympäristökeskuksen ja HSY:n edustajia. Alueen eri vai- heissa olevien suunnitelmien yhteensovittamiseksi on tehty tiivistä yh- teistyötä kaupunginkanslian, kiinteistöviraston/maankäyttö ja tontit - palvelun sekä rakennusviraston/rakennukset ja yleiset alueet palvelu- kokonaisuuden kanssa. Laajasalon kaupunkiympäristön ja liikkumisen suunnittelumenetelmistä ja -ratkaisuista laadittiin erillinen selvitys, jossa selvitettiin rakennetun ympäristön ja liikkumismahdollisuuksien yhteyk- siä asukkaiden elämänlaatuun, ja jossa on kehitetty muun muassa pe-



riaatteellisia kaupunkisuunnittelun ratkaisuja liikkumisen mahdollisuuksien kehittämistä monilla tavoilla.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat Laajasalontien liikenteen sujumiseen, raitiotien tarpeellisuuteen ja sen vaikutuksiin, raitiotien linjaukseen, raitiotien rakentamiseen nykyiselle katualueelle, raitiotien ja bussien vaihtopysäkkiin, nykyisten bussilinjojen tarpeeseen, liikenne- ja käyttöturvallisuuteen, Kiiltomadonpolun sillan tarpeeseen ja sen uusimisen aikatauluun, rakentamisen määriin ja tehokkuuteen, suunnitelmasta aiheutuviin ilmanlaadun muutoksiin katualueilla ja niiden tuntumassa, moottorikadun kaupunginosaa jakavaan vaikutukseen, uudisrakentamisen, nykyisen rakentamisen ja luontoarvojen yhteensovittamiseen, Laajasalontien kattamiseen sekä vuorovaikutukseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 11 kpl, yksi adressi allekirjoittajana 242 nimeä ja sen liitteenä 5 mielipidekirjettä ja lisäksi saapui 3 nähtävilläoloajan ulkopuolista kirjettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.12.–31.1.2017

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

Valmistellusta Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta (nro 12430 / kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2016) tehtiin 8 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat uuden kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen ominaisuuksiin, nykyisen Laajasalontien kaupunginosaa jakaviin vaikutuksiin ja niiden korjaamiseen, uudisrakentamisen ympäristöön sovitamiseen, täydennysrakentamisen määriin, korttelin 49036 tontin 6 itäisimmän rakennuspaikan sijaintiin ja korkeuteen, Laajasalontien kadun varren toimintoihin, katupuuston merkityksiin, liikenneturvallisuuteen, liikenteen välityskykyyn ja sujuvuuteen, jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksiin suunnittelualueella, Kuvernöörintien toimintoihin välillä Reposalmentie–Sarvastonkaari, raitiotien rakentamiseen, vuorovaikutukseen sekä kaavamutoksen taloudellisiin vaikutuksiin.

Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Kirje kohdistui Laajasalontien liikenteen sujumiseen tulevaisuudessa.



27.10.2020

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymän lausunto kohdistui bussiliikenteen sujuvuuteen bussikaistoin järjestettynä ja portaiden suunnitteluun Kiiltomadonpolun sillalta suoraan raitiovaunupysäkille. Kiinteistö-
lautakunnan lausunto kohdistui asuntotontin 49036/8 alueille suunniteltujen kevyen liikenteen väylien (pp/h) tarpeeseen olla yleisinä alueina, ei tonttien osina. Rakennusvalvontaviraston lausunto kohdistui asuntokortteleiden pihakansia koskevan istutuksen vähimmäispinta-alan määrittelyyn sekä raitioliikenteen tärinän melutasoa koskevaan kaavamääräykseen. Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui y-1-alueen laajuuteen, raitiotien tilavarauksen mitoituksen pienuuteen kaistojen kääntyessä Laajasalontieltä kohti Ollinvainio-puistoa (nyk. Ollinraitio), istutuskaidtojen suunnitteluohjeen vastaiseen kapeuteen Laajasalontielle sekä Yliskyläntien ja Yliskylän puistokadun risteuksen mitoituksen riittävyteen.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymä
- Helsingin Seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- Puolustusvoimat
- Helen Sähköverkko
- nuorisoasiainkeskus
- kaupunginmuseo
- opetusvirasto
- kaupunginkirjasto
- kiinteistölautakunta
- ympäristökeskus
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- varhaiskasvatusvirasto

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: asuntotuotantotoimisto, sosiaali- ja terveysvirasto ja Helsingin kaupungin liikenne -liikelaitos (HKL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



27.10.2020

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Toimenpiteet kaavan jakamisen jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin kaavan jakamisen ja uudelleen valmistelun jälkeen pääasiasta kaavan laajemmasta kokonaisuudesta irrottamisen johdosta muutoksia, jotka on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12652 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12652 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Asemakaavan viitesuunnitelma korttelin 49343 tontille 1 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy)
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7081)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 27.10.2020
- 10 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 25.4.2017 ja sen päätöshisto-



- 11 ria
Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 29.11.2016 ja sen päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje (Kslk 25.4.2017)
2 Mieli-pidekirjeet ja adressi liitteineen (Kslk 29.11.2016)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Puolustusvoimat

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Tiedoksi



KYMP/Aska/ Rutqvist, Salmi, Hirvonen (kuulutus)
KYMP/Palu/Kai Miller, Rya/Seidi Kivisyrjä, Maka/Peter Haaparinne,
Maka/Jussi Luomanen, Palu/Päivi Kippo-Edlund
KASKO/Mia Kuokkanen, Carola Harju
KUVA/Katri Vääntinen, Kulttuuri/Museo/Reetta Heiskanen, Nuori-
so/Mikko Vatka
PEL/Joonatan Suosalo
SOTE/Taltu/Pirjo Sipiläinen
HKL/Simo Karjalainen

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.05.2020 § 29



§ 634

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle varavaltuutettu Tapio Klemetin ym. valtuustoaloite koskien auto-
paikkojen rakennuskustannusten huomioimista maankäyttökor-
vauksissa asuntotuotannon vauhdittamiseksi**

HEL 2020-008034 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Varavaltuutettu Tapio Klemetti ja 16 muuta allekirjoittajaa ehdottavat valtuustoaloitteessaan, että vapaaehtoista täydennysrakentamista edistetään kompensoimalla autopaikkojen rakentamiskustannuksia nykyistä voimakkaammin määrättäessä maankäyttömaksuja ja täydennysrakentamiskorvauksia. Aloitteessa esitetään huoli siitä, että asemakaava-
muutoksen tuoma nettoarvonnousu yksityisille maanomistajille ja kaupungin asuntotonttien vuokralaisille maksettavat täydennysrakentamiskorvaukset usein jäävät kannustavuudeltaan heikoiksi ja hankkeet toteutumatta, jos täydennysrakentaminen vaatii nykyisten maantasossa sijaitsevien autopaikkojen uudelleen rakentamista pysäköintilaitoksina.

Lautakunta toteaa, että Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen maankäyttökorvausmenettely perustuu kustannusvastaavuuteen. Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksena vain asemakaavan toteuttamisen kaupungilta vaatimat keskimääräiset infrainvestoinnit. Ilman katu- ja muiden yleisten alueiden hankkimista ja rakentamista, niillä tehtäviä johtosiirtoja ja melusuojauksia jne. maanomistaja ei voisi uutta rakennusoikeuttaan hyödyntää. Teknisesti maankäyttökorvaus on sidottu asemakaavan tuomaan markkinaperusteiseen arvonnousuun.

Merkittävien uusien alennusten myöntäminen maankäyttökorvauksiin vaatisi joko korvausten perustason nostamisen kustannusvastaavuuden säilyttämiseksi tai suoran, kaupungin vero- tai muista tuloista maksettavan erillisen tuen myöntämistä yksityisten kerros- ja rivitalotonttien omistajille kaavoitettavan täydennysrakentamisen toteuttamiseksi.

Vastaavasti merkittävä lisätuki kaupungin vuokratonttien haltijoille vaatisi nykyisen määrärahatason nostamista. Vuokratontin haltijan samaa korvaustaso ei tasapuolisuussyistä kuitenkaan voi vastaavassa kaavamuu-
tuoksessa ylittää yksityisen maanomistajan saaman nettoarvonnousun tasoa.



Viimeistelyvaiheessa olevassa maapoliittisten linjausten toisessa osassa on haettu parannusta aloitteentekijöiden kuvaamiin tilanteisiin, jotka korostuvat asuntorakennusoikeuksien alhaisen tason alueilla. Koska alennusten tai lisätuen tarpeen arviointi ja niiden kaupungille aiheuttamien lisäkustannusten määrän arviointi on erittäin vaikeaa, linjauksissa esitetään määräaikaista alueellista kokeilua alueilla, joiden täydennysrakentamisen edistäminen on katsottu erityisen tärkeäksi. Kokeilun jälkeen kaupunki analysoi toimenpiteiden vaikuttavuutta, kustannuksia ja palautetta, jotka antavat hyvän pohjan mahdollisten jatkotoimenpiteiden valmisteluun.

Maankäyttösopimusmenettelystä

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 12 a –lukuun sisältyvät säännökset maankäyttösopimusmenettelystä on säädetty kannustamaan kuntia yhdyskuntarakenteensa mielekkääseen kehittämiseen tilanteissa, joissa kunnilla ei ole omistuksessaan siihen soveltuvaa maata. Menettely mahdollistaa kaavan toteuttamisen kunnille aiheuttamien investointien perimistä niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavoituksen myötä merkittävää taloudellista hyötyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi nykyisen menettelyn 9.6.2014 (§ 685). Merkittäväksi taloudelliseksi hyödyksi se määrittä kerros- ja rivitalotonttien asemakaavojen muutoksissa 1 000 000 euroa ja muulle maalle 700 000 euroa. Kaupungille aiheutuvat keskimääräiset yhdyskuntarakentamisen kustannukset arvioitiin MRL:n pohjalta, ottamatta kuitenkaan huomioon kaavan toteuttamisesta ennalta suoritettuja toimenpiteitä. Asemakaavamuutoksissa keskimääräisiksi kaupungin kustannuksiksi arvioidaan 155 euroa/k-m² uutta rakennusoikeutta.

Kaupunki teki vuosina 2015-2019 yhteensä 87 maankäyttösopimusta. Ne koskivat yhteensä 850 000 k-m² uutta rakennusoikeutta, josta asumiseen 700 000 k-m². Korvaukset olivat yhteensä 150 milj. euroa eli keskimäärin 175 euroa/k-m².

Maankäyttökorvausta määritettäessä kaupunki ottaa huomioon kaikki rakennusoikeuden markkina-arvoon vaikuttavat tekijät, myös asemakaavan autopaikkaratkaisut. Siten esimerkiksi edullinen autopaikkaratkaisu nostaa ja kallis laskee rakennusoikeuden arvoa, mikä vaikuttaa arvonnousun määrään ja maankäyttökorvauksen suuruuteen. Autopaikkaratkaisuja otetaan siis jo nykyään huomioon maankäyttökorvauksissa. Lisäksi kerros- ja rivitalotonttien korvauskynnys on 300 000 euroa yleistä korvauskynnystä korkeampi.

Täydennysrakentamiskorvauksista

Menettely on kaupungin itse luoma. Erillislainsäädäntöä ei ole säädetty.



Kaupunki teki vuosina 2015–2019 yhteensä 11 sopimusta, jotka mahdollistivat uutta asuntorakentamista yhteensä 30 000 k-m². Maksetut korvaukset olivat yhteensä 6,3 milj. euroa, joten kaupunki maksoi saamastaan vuokraoikeudesta keskimäärin 215 euroa/k-m², eli noin 33 % asemakaavoituksen tuomasta markkina-arvoperusteisesta arvonnousta. Kaupunki on talousarvioissaan viime vuosina osoittanut 3,5 miljoonan euron suuruisen määrärahan täydennysrakentamiskorvauksia varten.

Maapoliittisten linjausten toisessa osassa menettelyä esitetään muutettavaksi maankäyttösopimusmenettelyn kaltaiseksi, jotta vuokralaisen kannusteita ja toteuttamisen sitovuutta voidaan lisätä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloitte Klemetti, autopaikkojen rakennuskustannusten huomioiminen maankäyttömaksuissa asuntotuotannon vauhdittamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Tapio Klemetti ja 16 muuta allekirjoittajaa ovat 17.06.2020 tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

”Täydennysrakentaminen on tärkeä keino riittävän asuntotuotannon saavuttamiseksi Helsingissä. Kaupunki vaikuttaa täydennysrakentamisen houkuttelevuuteen perimällä maksuilla ja maksamillaan korvauksilla. Kaupunki perii tontinomistajalta osan kaavamuutoksella saadusta hyödystä maankäyttömaksuna. Kaupunki maksaa täydennysrakentamiskorvausta kaupungin vuokratontilla olevalle taloyhtiölle, joka edistää täydennysrakentamista tontillaan.



Usein luonteva paikka täydennysrakentamiselle on olemassa oleva parkkialue, minkä seurauksena tarvittavat autopaikat joudutaan rakentamaan pihakannen alle tai pahimmassa tapauksessa talojen alle. Rakennusliike vähentää rakennettavien autopaikkojen hinnan rakennusoikeudesta maksamastaan hinnasta. Jos rakennusliike joutuu rakentamaan kalliita pysäköintipaikkoja, sen rakennusoikeudesta taloyhtiölle maksama kauppahinta jää niin pieneksi, että taloyhtiön ei kannata toteuttaa myyntiä ollenkaan ja täydennysrakentaminen jää toteutumatta.

Vastaavasti vuokratontilla olevan taloyhtiön kiinnostus edistää täydennysrakentamista lopahtaa, jos se joutuu käyttämään lähes koko saamansa täydennysrakentamiskorvauksen rakentaakseen itselleen korvaavat autopaikat täydennysrakentamisen alle jääville paikoille.

Allekirjoittaneet kaupunginvaltuutetut ehdottavat, että vapaaehtoista täydennysrakentamista edistetään kompensoimalla autopaikkojen rakentamiskustannuksia nykyistä voimakkaammin määrättäessä maankäyttömaksuja ja täydennysrakentamiskorvauksia.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnonle lisäaika 27.10.2020 asti. Asia tulee käsitellä tässä kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloitte Klemetti, autopaikkojen rakennuskustannusten huomioiminen maankäyttömaksuissa asuntotuotannon vauhdittamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 635

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otto Meren toivomusponnesta jääurheilun ja jalkapallon harrastamisen toimintaedellytysten selvittämisestä Garden Helsinki -hankkeen rakennustöiden aikana

HEL 2020-001941 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että jääurheilun ja jalkapallon pe-
li- ja harrastusmahdollisuudet säilyvät nykyisellä tasolla Garden Helsin-
ki -hankkeen rakennustöiden aikana.

Jalkapallo

Suunniteluvarauksessa hankkeelta edellytettiin, että jalkapalloilun toi-
mintamahdollisuudet alueella eivät saa hankkeen vaikutuksesta hei-
kentyä.

Garden Helsinki -hankkeen toteuttaminen edellyttää, että nykyinen
vuokrasopimus Helsinki Stadion Management Oy:n (HSM Oy) kanssa
Pallokentästä 7 puretaan, jolloin kentällä 7 sijaitseva ylipainehalli pois-
tuu käytöstä. Tilalle HSM Oy:lle vuokrataan viereinen Pallokenttä 6, jo-
ka mahdollistaa 60 m x 100 m:n kokoisen kentän sijoittumisen uuteen
ylipainehalliin. Nykyistä Pallokentän 6 lämmitettävää tekonurmea vas-
taava kenttä rakennetaan Pallokentälle 1:lle. Pallokentän 1:n suunnitte-
lutyöt on aloitettu ja kentän arvioidaan valmistuvan vuoden 2021 ke-
vällä tai alkukesästä. Lisäksi Pallokentälle 7 voidaan sijoittaa noin 40
m x 60 m oleva kenttä Garden Helsinki -hankkeen valmistuttua. Koska
uusi ylipainehalli on merkittävästi nykyistä ylipainehallia suurempi talvi-
harjoitusolosuhteet paranevat huomattavasti ja kesäolosuhteet säilyvät
vähintään ennallaan.

Jääurheilu

Jääurheilun harrastaminen on pyritty turvamaan siten, että Jääkenttä-
säätöille on myönnetty suunniteluvaraus uudelle jäähallille Herttonie-
meen Abraham Wetterintien, Linnanrakentajantien ja Johan Sederhol-
mintien kulmaan. Jäähalli käsittäisi kaksi täysimittaista kenttää. Jäähallin
suunnittelu on aloitettu ja tavoitteena on, että halli valmistuu vuoden
2022 syyskaudeksi.



27.10.2020

On ilmeistä, että vanhan jäähallin (Nordis) voi jatkaa Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen alkuvaiheessa.

Lisäksi Garden Helsinki -hankkeen varausehdoissa edellytetään, että Jääkenttäsaatiolla halutessaan on oikeus vuokrata Garden Helsinki -hankkeen tiloista kenttiä normaalein vuokrin ja ehdoin.

Näin ollen jääurheilun harrastusmahdollisuudet ei Garden Helsinki -hankkeen rakennusaikana heikkene.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

1 Meri Otto, toivomusponsi, Kvsto 12.2.2020 asia 8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuutettu Otto Meri on tehnyt 12.2.2020 toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet turvata jääurheilun ja jalkapallon harrastamisen toimintaedellytykset kaupungissa Garden Helsinki -hankkeen rakennustöiden aikana. Toivomusponsi kokonaisuudessaan on liitteenä nro 1.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.9.2020 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisääaikaa 31.10.2020 saakka.

Toivomusponnesta on pyydetty lausuntoa myös kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Liitteet

1 Meri Otto, toivomusponsi, Kvsto 12.2.2020 asia 8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 636

Maankäyttösopimuksen tekeminen Senaatti-kiinteistöjen kanssa 5. kaupunginosassa Punavuoressa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12637

HEL 2020-011310 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä tontin 91-5-94-14 omistajan Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteen 3 mukaisen sopimuksen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA105-5)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 11.8.2020
- 2 Asemakaavaehdotus 12637
- 3 Sopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt

KYMP Maankäyttösopimukset

KYMP Sopimushallinta

KYMP Asemakaavoitus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 3

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Voimassa oleva asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9107, joka on vahvistettu 13.4.1987 ja jossa tontti on merkitty kuulumaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 3 280 k-m², ja sille on rakennettu 6 005 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 11.8.2020 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12637 hyväksymistä.

Muutosehdotuksen mukaan tontti 91-5-94-14 merkitään kuulumaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 5 630 k-m².

Maankäytösopimus

Asemakaavan muutos korottaa tontin 91-5-94-14 arvoa merkittävästi, joten tonttiyksikkö on käynyt maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimus, jonka mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille 1 970 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvaus on maksettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa.

Esittelijä katsoo, että sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen mukainen, ja puoltaa sen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 11.8.2020
- 2 Asemakaavaehdotus 12637
- 3 Sopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt

KYMP Maankäytösopimukset

KYMP Sopimushallinta

KYMP Asemakaavoitus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 3

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho
Kymp/Maka/Aska/Sinikka Lahti



§ 637

Kiinteistötoimitusmaksutaksan vahvistaminen 1.1.2021 alkaen

HEL 2020-011085 T 02 05 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 1 olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan voimaantulevaksi 1.1.2021 alkaen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi

Liitteet

1 Kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2021 alkaen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kunnan kiinteistönmuodostusviranomaisen suorittamista asemakaava-alueen kiinteistötoimituksista ja toimenpiteistä perittävistä maksuista säädetään kiinteistötoimitusmaksulaissa (558/95). Lain 4 §:n mukaan maksut määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, josta päättää kunta. Helsingin kaupungin hallintosäännön (luku 10, 1 §) mukaan päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle. Taksa perustuu keskimääräisten kustannusten perusteella laskettuihin toimituskohtaisiin maksuihin, toimituskorvauksiin.

Voimassa oleva Helsingin kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 23.10.2018 502 § ja se on ollut voimassa 1.1.2019 lähtien. Taksan mukaisia tuloja kerättiin viime vuonna noin 501 000 euroa. Niillä katettiin noin 65 % taksan mukaisten kiinteistötoimitusten kustannuksista.



27.10.2020

Liitteenä 1 olevassa taksaehdotuksessa toimituksista ja toimenpiteistä perittäviin maksuihin on tehty kahden vuoden kustannustason nousun huomioiva noin 3,5 %:n korotus.

Ehdotuksen mukaisen uuden kiinteistötoimitusmaksutaksan perusteella veloittavien maksujen hintataso on joidenkin maksujen osalta jonkin verran korkeammalla tasolla ja joidenkin osalta alemmalla tasolla kuin Vantaan vastaavat maksut 1.1.2018 ja Espoon vastaavat maksut 1.1.2019 alkaen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi

Liitteet

1 Kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2021 alkaen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Palu/Kami/Mansner



§ 638

Koulutontin uudelleen vuokraaminen Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:lle (Lauttasaari, tontti 31084/8)

HEL 2020-011252 T 10 01 01 02

Isokaari 19

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:lle (y-tunnus 0116665-1) opetustoimintaa varten Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31084 tontin nro 8 (pinta-ala 16 279 m², os. Isokaari 19) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(L2131-6)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Maka/Make

Esitysteksti

Liite 1



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on vuokrannut usealle yksityiselle koululle tontin asemakaavan mukaisesti koulutoimintaa varten. Edelliset vuokrasopimukset on laadittu pääosin 1950-luvun loppupuolella ja yhden 1960-luvun puolivälissä. Rakennukset ovat koulujen yksityistä omaisuutta ja joiden hallintaa varten on usein perustettu oma kiinteistöosakeyhtiö.

Koulujen vuokrasopimusehdoissa on ollut maininta, että tontinvuokraa ei peritä niin kauan kuin tontit ovat koulujen käytössä tai vuokranperintä on lähes nimellinen. Koska koulutoiminta on jatkunut edelleen tonteilla, on ollut tarkoituksenmukaista, että kaupunki vuokraa tontit uudelleen koulujen toimintaa varten ehdolla, että tonteista peritään kohtuulliseksi katsottua vuokraa sekä käyttämällä muutoin soveltuvin ehdoin liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeita.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Lauttasaaren yhteiskoulun kannatusyhdistys ry pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 31084/8 vuokraamista uudelleen opetustoimintaa varten.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.2.1963-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9239 (1987), jossa se on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 16 279 m² ja rakennusoikeus 16 279 k-m².

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 10 968 k-m²:n suuruinen koulurakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2020 saakka opetustoimintaa varten.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoi-



tettu opetustoimintaa varten. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleen-
vuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset
velvoitteensa.

Vuokra ja vuokrausehdot

Tontin nykyinen vuosivuokra on 86 858,80 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 12 064,80 euroa elinkus-
tannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indek-
sissä noin 238 038,50 euroa (ind. 1973).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten
kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Vuosivuokrasta peritään sopimuksen ensimmäiseltä vuodelta 50 %,
toiselta 60 %, kolmannelta 70 %, neljänneltä 80 % ja viidenneltä 90 %,
jonka jälkeen kuudennesta vuodesta alkaen peritään täyttä vuokraa.
Vuodelta 2021 perittävä vuokra olisi siis 117 519,25.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötar-
koituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan opetus-
tarkoitukseen osoitettujen yleisten rakennusten tonttien rakennusoikeu-
teen 22 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä
vastaa tämän päivän indeksissä 442 euroa/k-m² (ind. 1973) sekä kau-
punginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu
puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec/ Arviokirja 25.5.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu yksityisten koulujen vuokrauk-
sissa käytettyyn toteutuneeseen rakennusoikeuteen, mikä tällä tontilla
on 10 968 k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2016 § 14 vuokrata yksityisille kouluille
niillä pitkään vuokralla olleet tontit 50 vuodeksi vuokrausperusteinaan
mm. toteutunut rakennusoikeus sekä vuosivuokran porrastus viidelle
ensimmäiselle vuodelle. Porrastus oli perusteltua, koska tontinvuokraa
ei oltu tätä ennen peritty niin kauan kuin tontit olivat koulukäytössä.

Muutoin esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokraso-
pimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättä-
mien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot



Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin liike- ja toimistoaluetta koskevin maanvuokrasopimusehdoin lisäehdolla asemakaavan mukaisten autopaikkojen ja maanalaisen tilan rakenteiden sijoittamisesta tontille.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



§ 639

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2020 § 105 (autovaurio)

HEL 2020-006289 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2020 (105 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 2.6.2020 (105 §) päätöksellään hylännyt Eteläranta 8 kohdalla 2.4.2020 tapahtuneeseen autovaurioon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Eteläranta 8 kohdalla 2.4.2020 kello 21.32 tapahtuneeseen autovaurioon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Perustelut

Lautakunta viittaa yksikön päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyy yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Betoniporsaan sijainti jalkakäytävällä ei yksistään perusta kaupungin vahingonkorvausvastuuta. Vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää, että kadun kunnossapito on ollut virheellistä tai huolimaton tai että kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Kadun kunnossapitäjältä saadun selvityksen mukaan betoniporsas on viety 31.3.2020 kyseessä olevalle jalkakäytävälle informaatiotaulun tangon jalustana hiekannostoa varten. Informaatiotaulu on haettu pois 2.4.2020 ja betoniporsas 3.4.2020.



Betoniporsaat eli ajoesteet ovat tieliikennelain mukaan kadun rakenteita eikä niiden käytöstä tarvitse varoittaa liikennemerkkein tai muutoin erikseen osoittaa, mikäli kadun nopeusrajoitus on korkeintaan 30 kilometriä tunnissa. Tilapäiseen tarpeeseen jalkakäytävälle reunakivetyksen yläpuolelle pystytetty betoniporsas oli havaittavuuden parantamiseksi maalattu heijastavin värein punakeltaiseksi, ja liittymäalueella oli katuvalaistus. Kaupungille ei ole myöskään saapunut muita ilmoituksia tai vahingonkorvausvaatimuksia koskien kyseistä pysäköintihallin liittymäaluetta ja jalkakäytävällä sijainnutta betoniporsasta. Betoniporsas ei siten ole haitannut pysäköintihallin normaalia ajoreitin käyttöä eikä kaupunki ole näin ollen laiminlyönyt kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain mukaisia tehtäviään.

Alueen kunnossapidosta vastaava on tässä tapauksessa todennut, että betoniporsas on sijainnut jalkakäytävällä pysäköintihallin johtavan ajoradan ulkopuolella, ja siihen osuminen on edellyttänyt normaalilta ajoradalta poikkeamista. Selvityksen mukaan kuljettaja on oikaissut ajoradalle jalkakäytävän kautta reunakivetyksen yli ajaen. Hakijan oikaisuvaatimuksen liitteenä toimittamista valokuvista käy lisäksi ilmi, että kuljettaja on oikaissut ajoradalle jalkakäytävän puolelta ajaen tyhjänä olleen pysäköintiruudun kautta ajoradalle. Mikäli kuljettaja olisi ajanut pysäköintihallin ulosajoon tarkoitettua normaalia ajoväylää pitkin kadulle, ei ajoneuvo olisi osunut betoniporsaaseen.

Vahingonkorvausvastuuta voidaan rajoittaa tai se voidaan evätä, jos vahingonkärsijä on itse myötävaikuttanut vahinkoon. Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi.

Asiassa on jäänyt myös näyttämättä syy-yhteys vahinkoseuraamuksen ja kaupungin kunnossapitotoimien välillä. Auton vauriot ovat syntyneet normaalista ajoreitistä poikkeamisen seurauksena.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheutta aikaisemman päätöksen muuttamiseen.

Lopputulokset

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa haki-ajan ajoneuvossa ilmenneestä vauriosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-yksikön päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §, 6.1 §



Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669) 1-4 §, 14 §

Tieliikennelaki (267/1981) 3 §, 23 §

Tieliikenneasetus (5.3.1982/182) 16 §, 46 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 2.6.2020, saate
- 2 Oikaisuvaatimus 2.6.2020
- 3 Oikaisuvaatimus 2.6.2020, liite, kuva
- 4 Oikaisuvaatimus 2.6.2020, liite, kuva 2

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätöseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. 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 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa



päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 2.6.2020. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 2.6.2020 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 2.6.2020, saate
- 2 Oikaisuvaatimus 2.6.2020
- 3 Oikaisuvaatimus 2.6.2020, liite, kuva
- 4 Oikaisuvaatimus 2.6.2020, liite, kuva 2

Oheismateriaali

- 1 Kunnossapidon lisäselvitys
- 2 Lisäselvitys

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 02.06.2020 § 105

HEL 2020-006289 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut



Hakija on 5.5.2020 esittänyt kaupungille vielä täsmentymättömän korvausvaatimuksen. Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo on vaurioitunut 2.4.2020 kello 21.32 osoitteessa Eteläranta 8, kun hakija on ajanut pysäköintihallista ulos. Vaatimuksen mukaan auton reuna on osunut tiellä olevaan betoniporsaseen.

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

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan betoniporsas on sijainnut jalkakäytävällä pysäköintihallin johtavan ajoradan ulkopuolella. Betoniporsas on maalattu keltapunaiseksi havaittavuuden parantamiseksi.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli kadun kunnossapitäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kadun kunnossapitovelvollinen voi vapautua vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi osoittaa, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti.

Vahingonkorvausvastuuta voidaan rajoittaa tai se voidaan evätä, jos vahingonkärsijä on itse myötävaikuttanut vahinkoon. Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin liikenneturvallisuus edellyttää huomioon ottaen muun ohella tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä liikenneolosuhteet. Nopeus on pidettävä sellaisena, että kuljettaja säilyttää ajoneuvon hallinnan. Ajoneuvo on voitava pystyä pysäyttämään edessä olevan ajoradan näkyvällä osalla ja kaikissa ennalta arvattavissa tilanteissa.

Betoniporsas on sijainnut jalkakäytävällä pysäköintihalliin johtavan ajoradan ulkopuolella, ja siihen osuminen on edellyttänyt normaalilta ajolinjalta poikkeamista.

Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, ettei ole asiassa korvausvelvollinen.



Sovelletut oikeusohjeet

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

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta
(669/1978) 1–4 §, 14 §

Tieliikennelaki (267/1981) 3 §, 23 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 21.6.2017 § 57

Lisätiedot

Katri Lindman, lakimiesharjoittelija, puhelin: 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi



§ 640

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
15.10.–21.10.2020 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 15.10.–21.10.2020 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, yhteiskuntavastuu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, talotekniikka, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



27.10.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



27.10.2020

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628 (Kustannusten osalta:), 629, 631, 632, 634, 635 ja 640 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 628 (Kustannusten osalta:), 631 (Kustannusten osalta:) ja 632 (Kustannusten osalta:) §:t.

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 ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisella saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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



27.10.2020

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

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.



27.10.2020

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.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 630, 636, 637 ja 638 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä



27.10.2020

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



27.10.2020

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.

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 633 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

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



27.10.2020

- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvis-
sa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan vii-
meisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö



27.10.2020

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero (09) 655 783

Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11–13



27.10.2020

Puhelinnumero (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 639 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen 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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet



27.10.2020

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 seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa 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.



27.10.2020

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.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)



27.10.2020

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



27.10.2020

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
622-629 §

Risto Rautava
puheenjohtaja
630-640 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jape Lovén

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.11.2020.