



26.04.2022

Kokousaika 26.04.2022 15:30 - 19:18

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Borgarsdottir Sandelin, Silja	
Kaleva, Atte	läsnä § 242-251, poistui klo 18:45
Kivekäs, Otso	
Kuusela, Sami	
Nevanlinna, Tuomas	läsnä § 243-249, saapui klo 15:43, poistui klo 17:05
Pasanen, Amanda	
Raatikainen, Mika	läsnä § 242-250, poistui klo 17:10
Ahsanullah, Tarik	varajäsen
Koljonen, Olli-Pekka	varajäsen
Laak, Noora	varajäsen
	läsnä § 250-267, saapui klo 17:06
Meri, Otto	varajäsen
	läsnä § 248-267, saapui klo 16:52
Ramachandran, Arvind	varajäsen

Muut

Lehmuskoski, Ville	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Pudas, Kari	tekninen johtaja
Randell, Mari	asiakkuusjohtaja
Laiho, Timo	vs. tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
	läsnä § 248-267, saapui 16:48
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Gustafsson, Kristina	hallintosihteeri
Lawrence, Sanna	hallintosihteeri



26.04.2022

---

	Angelvuo, Petri	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä § 248-249
	Hietanen, Juha	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 250
	Kunnas, Jouko	arkkitehti asiantuntija läsnä § 244
	Linnas, Tuukka	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 245-246
	Pirhonen, Eeva	johtava arkkitehti asiantuntija läsnä § 244
	Saukkonen, Tiina	suunnitteluvastaava asiantuntija läsnä § 248-249
	Tammivuori, Teo	arkkitehti asiantuntija läsnä § 247
	Tarula, Satu	yleiskaavasuunnittelija asiantuntija läsnä § 251
	Ukkonen, Jussi	arkkitehti asiantuntija läsnä § 245-246
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 242-267 §
Esittelijät		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 242 §
	Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 243-267 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Sanna Lawrence	hallintosihteeri 242-267 §



26.04.2022

§	Asia	
242	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
243	Asia/2	Ilmoitusasiat
244	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Onnentie 18:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12765)
245	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Villenkallion tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12740)
246	Asia/5	Broända, asemakaavan muutosehdotus, (12770) ja sen asettaminen nähtäville sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle muutosehdotuksen 12770 hyväksymisestä
247	Asia/6	Jätkäsaaren Kirjon (Länsisatamankatu 43) asemakaavan muutosehdotus (nro 12750) ja sen asettaminen nähtäville sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 hyväksymisestä
248	Asia/7	Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelman hyväksyminen
249	Asia/8	Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelman hyväksyminen
250	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikan 2022 hyväksymisestä noudatettavaksi ohjeellisena
251	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan periaatepäätös helikopterikentän sijoittamisesta Kivikkoon
252	Asia/11	Eron myöntäminen kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelupäällikölle ja viran haettavaksi julistaminen
253	Asia/12	Selkämerenkatu, katusuunnitelman hyväksyminen, Länsisatama
254	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauseriaatteiden määrittämiseksi asuntotontille (Oulunkylä, tontti 28320/12)
255	Asia/14	Toimitilatonttien vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistaminen (Länsisatama, Jätkäsaari, kaavatontit 20026/8 ja 12)
256	Asia/15	Kahden määräalan myynti Jollaksesta
257	Asia/16	Varikkotontin uudelleenvuokraus Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:lle (Ruskeasuo, tontti 16725/1 ja lisäalue tontilta 16725/3)



26.04.2022

- 
- |     |         |  |
|-----|---------|--|
| 258 | Asia/17 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi  |
| 259 | Asia/18 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnosta, joka koskee Koivusaaren ja Lauttasaaren lähipalveluiden mitoitusta   |
| 260 | Asia/19 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään toivomusponnosta, joka koskee Koivusaaren liittymän toteutusta   |
| 261 | Asia/20 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Nygård-Peltolan toivomusponnosta, joka koskee Koivusaari-hankkeen hiilineutraaliustaseen laskemista   |
| 262 | Asia/21 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Eva Biaudétin toivomusponnosta, joka koskee Koivusaaren rantojen luonnonmukaisuutta, saavutettavuutta ja käytettävyyttä   |
| 263 | Asia/22 | Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit-tiimin päällikön päätöksestä 27.1.2022 (16 §) olla vuokraamatta uudelleen määrääalaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41011 tontista 13 |
| 264 | Asia/23 | Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 1.12.2021 § 201 (autovaurio)   |
| 265 | Asia/24 | Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 15.12.2021 § 28 (autovaurio)   |
| 266 | Asia/25 | Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 22.4.2021 § 68 (autovaurio)  |
| 267 | Asia/26 | Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 14.4.-20.4.2022 tekemien päätösten seuraaminen  |



## § 242

### 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 Arvind Ramachandranin ja varatarkastajaksi jäsen Olli-Pekka Koljosen.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan tarkastajaksi Tuomas Nevanlinnan sijasta Arvind Ramachandranin ja varatarkastajaksi Eveliina Heinäluoman sijasta Olli-Pekka Koljosen.

#### Esittelijä

apulaispormestari  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

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

#### Esittelijä

apulaispormestari  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku



26.04.2022

Asia/1

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



26.04.2022

Asia/2

## § 243 Ilmoitusasiat

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 21.3.2022 § 219

Alueen varaaminen Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöille kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Mellunmäki, liike- ja toimistorakennustontti 47200/10)

HEL 2021-007070 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja 21.3.2022](#)

Khs 4.4.2022 § 243

Alueen varaaminen Rakennusliike Lapti Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Toukola, tontit 23905/8 ja 10)

HEL 2020-002970 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja 4.4.2022](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

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  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



26.04.2022

Asia/2

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano





26.04.2022

Asia/3

## § 244

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Onnentie 18:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12765)

HEL 2018-010697 T 10 03 03

Hankenumero 0824\_7

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.4.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25899 tonttia 18.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana 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](http://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.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Eeva Pirhonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319  
eeva.pirhonen(a)hel.fi  
Jouko Kunnas, arkkitehti, puhelin: 310 37070  
jouko.kunnas(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21344



26.04.2022

Asia/3

inka.lappalainen(a)hel.fi

Mia Kajan, erityisasiantuntija (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 15820

mia.kajan(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 kartta, päivätty 12.4.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 selostus, päivätty 12.4.2022, päivitetty Kylk:n 26.4.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 12.4.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.11.2021, täydennetty 12.4.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa entistä Metropolian tonttia ja kiinteistöä, joka sijaitsee Käpylässä kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Onnenpuiston laidassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen ja alkuperäisestä käytöstään poistuneen koulurakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön.



Tontin kerrosalan määrä 4 340 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus 1,06 pysyvät ennallaan. Kerrosala on kokonaisuudessaan asuinkerrosalaa ja siitä 2 360 k-m<sup>2</sup> sijoittuu säilytettävään ja suojeltavaan rakennuksen osaan. Heikoimmin asuinkäyttöön soveltuvat pihasiivet (1 980 k-m<sup>2</sup>) korvataan uudisrakennuksilla, mikä mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen pihakannen alaiseen halliin. Alueelle suunnitellaan uusia asuntoja noin 100 uudelle asukkaalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että vanhan koulurakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävin osa säilyy kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan Onnenpuiston päätteellä. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan uusien asuntojen rakentaminen arvostetulle alueelle, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle, kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Hankkeesta on saatu runsaasti palautetta, joka on kohdistunut osin aiemmin tehtyyn kiinteistökauppaan ja osin kaavaratkaisuun sekä käyttötarkoituksen muuttamiseen. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota uudisrakennettavien osien sopeuttamiseen arvoympäristöön vanhalle rakennukselle alisteisena. Uudisosa on jaettu neljään erilliseen rakennusmassaan ja niiden ylimmät kerrokset on toteutettu sisäänvedettyinä. Kaavamääräyksillä on varmistettu rakennusten sopeutuminen ympäröivän pientaloalueen ominaispiirteisiin. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on varautunut Käpylän, Koskelan ja Kumpulan alueiden palveluiden järjestämiseen ja palvelutarpeen kasvuun talonrakentamisohjelman sekä vuokra- ja osakehanke-esitysten mukaisesti. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittanut, että Onnentie 18:n kiinteistöä ei tarvita toimialan palveluverkossa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta vastaamalla osaltaan Helsingin kasvavaan asuntojen kysyntään ja mahdollistamalla uusien asuntojen rakentaminen vetovoimaiselle asuinalueelle. Asukasmäärän lisääntyminen parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä alueella. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja maanalaisen yleiskaavan 2021 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1994. Siinä tontti on osoitettu opetustoiminnan käyttöön.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta kohdistuivat rakennuksen sekä Onnenpuiston historiallisiin arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kerrosalaa on pienennetty ja jaettu rakennusmassa useampaan, mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvaan osaan. Uudisrakennusten ylin kerros on määrätty kaavassa sisäänvedettäväksi. Koulurakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaukseen sisällytettiin Onnenpuisto sen vuoksi, että suunnitellun rakentamisen aiheuttama liikenteen kasvu saattaisi aiheuttaa muutostarpeita ympäröivään katuverkkoon. Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää on vähennetty, eikä liikenne edellytä katuverkon muutoksia. Asemakaavaehdotuksessa rajausta on tarkistettu, ja Onnenpuisto sekä korttelia reunustavat kadut on rajattu hankkeen ulkopuolelle.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaihanneistosta kohdistuivat hankkeen yleiskaavan ja hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisuuteen, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, viestinnän puutteellisuuteen, käyttötarkoituksen muutoksen perusteisiin, asemakaavaprosessin riippumattomuuteen sekä hankkeen vaikutuksiin liikenteeseen, luonnon-, rakennettuun ja kulttuuriympäristöön. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen laajuutta on supistettu ja uudisosien rakennusmassoja on jaettu pienempiin, ympäristön kaupunkirakenteeseen sopiviin rakennusmassoihin.



Kirjallisia mielipiteitä saapui 48 kpl, joista yksi oli 1178 henkilön allekirjoittama adressi.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.11.2021 – 11.1.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 39 muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 1 815).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen tarpeellisuuteen, hankkeen mitoitukseen suhteessa yleiskaavaan, sopeutumiseen ympäristöön, vuokra-asuntokannan lisääntymiseen alueella sekä vaikutuksiin liikenteeseen ja luonnonympäristöön.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen, siipirakennusten kulttuurihistoriallisten (vanha siipi) ja rakennustaiteellisten (uusi siipi) arvoihin sekä umpikortteliratkaisun sopimattomuuteen alueelle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausui, että alueen verkostot on rakennettu valmiiksi, eikä hanke vaikuta niihin.

Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

#### 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.

Kaavaehdotukseen tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



26.04.2022

Asia/3

## Jatkotoimenpiteet

Tontti sisältyy kaupungin ja maanomistajan väliseen puitesopimukseen, joka koskee Metropolia-ammattikorkeakoulun opetustoiminnasta vapautuneita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319  
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Jouko Kunnas, arkkitehti, puhelin: 310 37070  
jouko.kunnas(a)hel.fi

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

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21344  
inka.lappalainen(a)hel.fi

Mia Kajan, erityisasiantuntija (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 kartta, päivätty 12.4.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12765 selostus, päivätty 12.4.2022
- 5 Havainnekuva, 12.4.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.11.2021, täydennetty 12.4.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



26.04.2022

Asia/3

---

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.04.2022 § 236

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 11.1.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.3.2020



## § 245

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Villenkallion tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12740)

HEL 2019-002374 T 10 03 03

Hankennumero 0592\_16

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Arvind Ramachandran: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi

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

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

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

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 kartta, päivätty 26.10.2021, muutettu 26.4.2022
- 4 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 selostus, päivätty 26.10.2021, muutettu 26.4.2022
- 5 Havainnekuva 3.9.2021





6	Viitesuunnitelma, Rastilantie 2, Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, Aino Landscaping Oy 3.9.2021
7	Viitesuunnitelma, Heka Airoparintie 6.7.2021
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 26.10.2021, täydennetty 26.4.2022 ja asukastilaisuuden muistio 4.6.2019 sekä Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon ja asemakaavoituksen kesken 18.1.2022 pidetyn yhteistyökokouksen muistio
11	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 26.10.2021 päivätyn ja 26.4.2022 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 hyväksymistä. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katualetta ja asemakaavan muutos 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54012 ja 54013 ja sekä puisto-, katu- ja suojaviheralueita.

Lisäksi lautakunta päättää

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

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Keski-Vuosaassa Kallvikintien varressa olevia kortteleita 54012 ja 54013 sekä kortteleiden viereisiä puisto- ja suojaviheralueita sekä niitä ympäröiviä katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin 54012 täyden-



nysrakentamisen kuudella VII-VIII-kerroksisella asuinkerrostalolla nykyisten autosuojien ja pelikenttien tilalle, ja korttelin 54013 nykyisten kaksikerroksisten asuinkerrostalojen purkamisen ja korvaamisen kolmella IV-VIII-kerroksisella puurakenteisella asuinkerrostalolla. Rakennusten purkaminen ei ole todennäköisesti ajankohtaista vielä lähivuosina, mutta myöhempi muutos on kaavaratkaisussa suunniteltu osana suurempaa kokonaisuutta. Puistoalue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja alueen läpikulkuyhteyksiä kehitetään. Myös Kallvikintietä sivuava suojaviheralue ja puistoalue muutetaan lähivirkistysalueiksi. Viheryhteyttä korttelin 54013 länsipuolella levennetään.

Tavoitteena on edistää täydennysrakentamista nykyisen bussiliikenteen runkolinjan 560 varrella, jonka korvaamiseen Raide-Jokeri 2 -pikaraitiotiellä Helsingin yleiskaavassa 2016 varaudutaan. Uusien asuinrakennusten täydennysrakentaminen toteutetaan Keski-Vuosaarelle tunnusomaista 1960-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten Kallvikintien varteen sijoittuva tehokas täydennysrakentaminen sovitetaan Keski-Vuosaaren väljään kaupunkirakenteeseen ja mäntypuustoiseen maisemaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 21 969 k-m<sup>2</sup> ja liiketilakerrosalaa vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=1,18$ . Asukasmäärän lisäys on noin 500 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Keski-Vuosaaren joukkoliikenteeseen tukeutuva kaupunkirakenne tiivistyy samalla, kun asuntokanta monipuolistuu ja alueelle mahdollistetaan lisää kaupallisia lähipalveluja.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa (hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä), vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1970–1985.



Helsingin kaupunki omistaa kaikki alueet lukuun ottamatta kortteliä 54012, joka on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-  
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-  
sa.

#### Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustan-  
nuksia viheralueiden laajentumisesta sekä reitistön parannuksista.

Kaava-alueen kortteli 54012 on yksityisessä omistuksessa. Asemakaa-  
van muutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuk-  
sessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökor-  
vauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa  
neuvotteluissa.

Kaupunki omistaa korttelin 54013. Kortteliin kaavoitettavan lisäraken-  
nusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 5 milj. euroa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.11.– 13.12.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.10.2021 ja  
lautakunta päätti 2.11.2021 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Oy Säästörastin ton-  
tille esitetyn täydennysrakentamisen mittakaavaan, sijoittumiseen ja ul-  
konäköön, liikenteen ja huollon toimivuuteen, pelastamisen järjestelyi-  
hin, pysäköintipaikkojen määrään, nykyisten autosuojien purkamiseen,  
Keski-Vuosaaren ja Säästörastin tontin kulttuurihistoriallisten arvojen  
huomioimiseen, kaupunginmuseon kannanoton ja paikallisseurojen se-  
kä asukkaiden mielipiteiden huomioimiseen, Airoparintien purkavaan  
täydennysrakentamiseen, kaavamutoksen Villenkallio-nimeen, kaava-  
ehdotuksesta tehtyihin lausuntopyyntöihin, Vuosaaren terveydenhuol-  
lon riittämättömyyteen asukasmäärän kasvaessa, kaavaehdotuksen  
MRL:n mukaisuuteen ja lintujen turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-  
sesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kort-  
telin 54012 täydennysrakentamisen tehokkuuteen suhteessa alueen  
väljään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, korttelin  
54013 purkavan täydennysrakentamisen ympäristölliseen ja kulttuuri-  
seen kestävyys, korttelissa 54012 sijaitsevaan muuntamotilaan ja  
siihen liittyviin kaapelireitteihin sekä korttelialueilla sijaitseviin vesi- ja  
viemäriverkoston rakenteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



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

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Erityisesti kulttuuriympäristön huomioimisen osalta ei kuitenkaan kaikkia tavoitteisiin liittyviä risiiriitoja pystytty ratkaisemaan osallisia tyydyttävällä tavalla. Esimerkiksi kaupunginmuseo pitää valitettavana, ettei yleiskaava 2016 tehokkuusmerkintöjä kyetä huolellisemmin räätälöimään maakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristöalueelle.

Kaavaehdotuksesta saadun kulttuuriympäristön huomioimista koskevan palautteen johdosta järjestettiin yhteistyökokous Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon sekä asemakaavoituksen kesken. Kokouksessa arvioitiin erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain toteutumista valmistelussa ja kaavaratkaisussa. Kokouksen muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

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.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



26.04.2022

#### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi  
Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi  
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu),  
puhelin: 09 310 33671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 kartta, päivätty 26.10.2021, muutettu 26.4.2022
- 4 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12740 selostus, päivätty 26.10.2021, muutettu 26.4.2022
- 5 Havainnekuva 3.9.2021
- 6 Viitesuunnitelma, Rastilantie 2, Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy, Aino Landscaping Oy 3.9.2021
- 7 Viitesuunnitelma, Heka Airoparantie 6.7.2021
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 26.10.2021, täydennetty 26.4.2022 ja asukastilaisuuden muistio 4.6.2019 sekä Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunginmuseon ja asemakaavoituksen kesken 18.1.2022 pidetyn yhteistyökokouksen muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10



26.04.2022

Asia/4

---

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 10.12.2021



26.04.2022

Asia/5

## § 246

### Broända, asemakaavan muutosehdotus, (12770) ja sen asettaminen nähtäville sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle muutosehdotuksen 12770 hyväksymisestä

HEL 2020-007904 T 10 03 03

Hankennumero 0592\_20

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 22.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) kortteleita 54037–54045, korttelin 54046 tontteja 4, 6–9 ja 12, korttelin 54141 tonttia 2 ja lähivirkistys-, vesi-, puisto- ja katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355

**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



26.04.2022

janne.antila(a)hel.fi

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

pihla.sillanpaa(a)hel.fi

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

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 310 31534

raimo.pakarinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022
- 5 Havainnekuva AK-korttelista, 25.1.2022
- 6 Kaavamuutoshakemukset, kaavio 7.2.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, asukastilaisuuden (5.6.2019) muistio ja pientaloinfotilaisuuden (31.10.2019) muistio
- 9 Kuvaliite suojelukohteesta ja Broändan pientaloalueesta, 24.1.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Broändan asuinalueita, joka sijaitsee Vuosaaren luoteisosassa Kallvikintien länsipuolella lähellä Vuosaaren pohjoista ostoskeskusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella olevaa rakentumatonta kaupungin asuinrakennusten korttelialueen (A) tonttia 54037/6 koskien on myönnetty suunnitteluvaraus Ra-





kennusliike Reponen Oy:lle sekä Roslings Manor Gardensille asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Kyseessä on viherrakentamisen kehityshanke, jossa toteutetaan uudenlaisia viherkattorakenteita asuinrakennusten kattopinnoille ja parvekkeille. Lisäksi kaavaratkaisussa on päivitetty pientaloalueen kaavamerkinnot nykyisten käytäntöjen mukaisiksi ja tonttitehokkuutta kasvatettu osalla tonteista.

Asuinkerrostalotontin kaavaratkaisussa on erityisesti keskitytty ratkaisemaan, miten asuinkerrostalojen kattopintoihin ja parvekkeisiin liittyvät viherrakenteet toteutetaan poikkeuksellisen laadukkaasti ja runsaasti. Lisäksi asuinrakennukset on sijoitettu erityisen huolellisesti vaativaan rinnemaastoon, jotta viereisten pientalotonttien olosuhteet eivät heikenny merkittävästi.

Uutta asuntokerrosalaa on 3 943 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on n. 90 asukasta. Nykyinen A-tontti muutetaan AK-tontiksi, jolloin tontin kerrosala 2 800 k-m<sup>2</sup> (nykyinen et on 0,47) kasvaa 3 100 k-m<sup>2</sup>. AK-tontin kerrosala on 5 900 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus et = 0,94. Osalla AP-tonteista tonttitehokkuus nostetaan maanomistajan pyynnöstä 0,25:stä 0,30:een, jolloin kerrosala kasvaa 843 k-m<sup>2</sup>:llä.

Kaavaratkaisu vaikuttaa etenkin siten, että alueelle toteutuu uusia asuntoja, joiden ainutlaatuisena vetovoimatekijänä ovat ekologisesti ja toiminnallisesti monipuoliset kattopuutarhat. Lisäksi alueen pientalotonttien täydennysrakentamista joustavoitetaan ja Vartiokylänlahden ekologisen yhteyden edellytykset turvataan.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä. Lisäksi kaavaratkaisussa turvataan arvokkaimmat luontoalueet ja asuinkerrostalotontin suunnittelussa edistetään hulevesiä hallitsevien viherkattojen toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaupunginhallitus on varannut 17.12.2018 tontin 54037/6 Rakennusliike Reponen Oy:lle ja Roslings Manor Gardensille asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Suunnitteluvaraus on uusittu tonttipäällikön päätöksellä 25.1.2022.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alueella on Broändan purolaakson pientaloalue sekä sitä ympäröivät viheralueet Kallvikintien länsireunasta Broändan puron itäreunaan saakka. Alue rajoittuu etelässä Vartiokylänlahteen ja pohjoisessa Kurkimoision 2010-luvun alussa rakentuneeseen asuinalueeseen. Laakso on osa Vartiokylänlahdelta Mustavuorelle jatkuvaa vihersormea, Itä-Helsingin kulttuuripuistoa.

Alue on ollut aiemmin osa laajaa paikallisten kartanoiden ja tilakeskusten maisemaltaan avointa pelto- ja laidunmaata. Alueen vanhin rakennus oli vuodelta 1901 ollut koulurakennus, joka tuhoutui tulipalossa syksyllä 2020. Vanhimmat alueella olevat omakotitalot ovat 1940- ja 1950-luvuilta ja uusimmat ovat pientaloja 2010- ja 2020-luvuilta. Rantakiventien ja Kallvikintien risteyksen pohjoispuolella, on rakentumaton 2000-luvun alussa kaavoitettu asuinrakennusten tontti 54037/6, jolla on aiemmin ollut soranottoa.

Vartiokylänlahteen rajoittuva alueen eteläreuna on hyvin lähellä merenpintaa. Tonttien ja asuinrakennusten suojaksi on Vartiokylänlahden pohjukkaan rakennettu tulvapenger 2010-luvulla.

Suurin osa Keski-Vuosaaresta on pohjavesialuetta. Keskellä Broändan pientaloaluetta on kunnallisten rakennusten ja laitosten korttelialue, jossa on varavedenottamo.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1970–2012.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 54037/6 sekä kunnallistekniikan rakennusten ja laitosten korttelialueet (ET) sekä katu- puisto- ja lähivirkistysalueet. Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueet (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueet (AR) ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. AO-tonttien tonttitehokkuuden nosto on tehty vastaanotettujen kaavamuutospyyntöjen pohjalta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia korttelin 54037 eteläpuolisen yleisen alueen rakennustöistä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungin omistamalle maalle kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden n. 4 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueella oleviin luontoarvojen vuoksi suojeltuihin alueisiin, vanhan koulurakennuksen tontin kehittämiseen, kunnallistekniikan verkostojen toimivuuteen, joukkoliikenteen toimivuuteen, pelastamiseen sekä Vuosaaren sataman kuljetusreittien toimivuuteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että muodostettavaa AK-korttelia koskevia suunnitelmia on täydennetty mm. pelastamiseen liittyen. Kaavaratkaisu ei aiheuta vaikeuksia joukkoliikenteen toimivuudelle. Luontoarvojen vuoksi olemassa olevassa kaavassa suojellut alueet, koulurakennuksen tontti ja sataman kuljetusreitti ovat kaava-alueen ulkopuolella.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui kulttuurihistorialliseen omakotitaloon osoitteessa Kurkimoisio 8. Kaupunginmuseo ehdottaa rakennukselle sr-2-suojelumerkintää.

Kaupunginmuseon kannanotossa esitetty asia on otettu huomioon kaavatyössä siten, että omakotitalolle osoitteessa Kurkimoisio 8 on merkitty sr-2-merkintä ja lisäkaavamääräyksiä.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin 54037/6 täydennysrakentamiseen, Kallvikintien maisemalliseen arvoon ja Jokeri 2 -pikaraitiotieyhteyteen, Rantakiventien koulun tontin täydennysrakentamiseen, julkisten palvelujen riittävyteen, kaavamuutoksen vuorovaikutuksen riittävyteen ja pientalotonttien täydennysrakentamiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontin 54037/6 suunnitelmia on muutettu, Rantakiventien koulutontti on jätetty pois kaavamuutosalueesta, kaavaluonnos on laitettu nähtäville vuoro-



vaikutuksen lisäämiseksi ja pientalotonttien kaavamääräyksiä on väljennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 12 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat lintujen turvallisuuteen, tontin 54037/6 rakentamiseen, jalankulun ja pyöräilyn reitteihin, liikenteen toimivuuteen, Vartiokylänlahden ekologiseen yhteyteen, luonnonsuojelualueisiin, pelastamiseen, pohjavesiolosuhteisiin ja pientaloalueen luonteen huomioimiseen kerrostalohankkeessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavakartalle on kirjattu määräykset koskien Vartiokylänlahden ekologisen yhteyden säilyttämistä, luonnonsuojelualueiden perustamista ja pohjaveden suojelua. Liikenteen vaikutukset ja pelastamisen järjestelyt on selvitetty. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä on lisätty kaavakarttaan. Tontin 54037/6 täydennysrakentamisesta on laadittu viitesuunnitelma, jossa on tutkittu kerrostalorakentamisen sovittaminen pientaloalueen luonteeseen ja mittakaavaan, niin että rakennusten kerrosmäärät laskevat kohti kerrostalokorttelin länsipuolella olevia pientalotontteja.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi



26.04.2022

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi  
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 33671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 310 31534  
raimo.pakarinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 kartta, päivätty 22.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12770 selostus, päivätty 22.3.2022
- 5 Havainnekuva AK-korttelista, 25.1.2022
- 6 Kaavamuutoshakemukset, kaavio 7.2.2022
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.3.2022, asukastilaisuuden (5.6.2019) muistio ja pientaloinfotilaisuuden (31.10.2019) muistio
- 9 Kuvaliite suojelukohteesta ja Broändan pientaloalueesta, 24.1.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mieliidekirjeet OAS- ja luonnosvaiheessa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.03.2022 § 193



---

Kaupunkiympäristölautakunta 22.03.2022 § 179

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.02.2022 § 10

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 11.6.2021



## § 247

### Jätkäsaaren Kirjon (Länsisatamankatu 43) asemakaavan muutosehdotus (nro 12750) ja sen asettaminen nähtäville sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 hyväksymisestä

HEL 2021-010904 T 10 03 03

Hankennumero 3141\_6

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 26.4.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee: 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20835)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Teo Tammivuori. 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



26.04.2022

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192  
teo.tammivuori(a)hel.fi  
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490  
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 kartta, päivätty 26.4.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 selostus, päivätty 26.4.2022
- 5 Havainnekuva 26.4.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.4.2022 ja keskustelutilaisuuden muistio 18.6.2019
- 8 Päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama- ja katualuetta, jotka sijaitsevat 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) Länsisatamankadun, Hyväntoivonpuiston, ja Valtamerilaiturin rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa monikäyttöisen toimitila-, majoitus- ja liike- ja liikuntarakennuksen rakentamisen sekä tähän välittömästi liittyvien julkisten ulkotilojen rakentamisen.

Kaavaratkaisu on tehty, koska rakentaminen tällä paikalla toimii puskurialueena Jätkäsaaren asuinalueen ja satama-alueen välillä ja on syytä





saada toteutettua alueen muun rakentamisen tahdissa. Asuinkerrostalorakentaminen ei tällä paikalla tule kysymykseen ympäristöhäiriöiden takia.

Tavoitteena on luoda Hyväntoivonpuiston päätteenä olevan satamaltaan alueelle seudullisesti merkittävä urheilu-, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen alue.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan tiiviisti rakennetun kaupunkiympäristön, teknisesti haastavan rakennuspaikan sekä monipuolisten vapaa-ajan palveluiden kehittämisen yhdistäminen kumppanuuskaavoituksen keinoin.

Alueelle on suunniteltu kolmen erilaisen toiminnon hybridirakennus. Maantasossa on liike- ja tapahtumatiloja. Näiden yläpuolelle on sijoitettu toimistokerroksia. Ylimpänä on huoneistohotelli, jonka kattokerroksessa on laajemmalle asiakaskunnalle suunnattuja ravintola- ja kokoustiloja.

Uutta toimitilakerrosalaa on 17 000 kerrosneliometriä. Tontin tehokkuusluku on  $e=4,87$ .

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Ahdinallas ja sitä ympäröivä rakentaminen muodostaa toiminnoiltaan aktiivisen ja viihtyisän päätteen Hyväntoivonpuistolle sekä luo mahdollisuuksia monipuoliselle vapaa-ajan toiminnoille alueella.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta mahdollistamalla yrityksille niiden tarpeita vastaavia monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia kaupungissa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta vahvistamalla kaupunkikeskusten ja niissä toimivien yritysten elinvoimaa sekä tapahtumallisuutta. Ahdinaltaan ympäristöstä kehitetään elämyksellinen alue, joissa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä.

Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava-alue rajautuu koillispuolella Länsisatamankatuun, kaakkoispuolella Valtamerilaiturin kortteliin 20836 pysäköintilaitoksen ajoyhteyteen, lounaispuolella Ahdinaltaaseen ja luoteispuolella sen erottaa asuinkorttelista 20830 Melkinlaiturin yleinen jalankulku- ja pyöräilyraitti.



Alueella on käytöstä poistuneen satama-altaan rantarakenteita, tilapäisiä alueen rakentamiseen liittyviä pysäköinti-, varastointi- ja huoltojärjestelyjä. Osa aluetta ympäröivistä katualueista on rakennettu jotakuinkin lopulliseen sijaintiin.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979 - 2019.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Asemakaava on kumppanuuskaavoitushanke. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu suunnitteluvarauksen saaneiden toteuttajayhteisöjen kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaupungille muodostuu kustannuksia yleisten alueiden rakentamisesta n. 400 000 euroa. Arvio käsittää tonttia ympäröivien katualueiden pohja- ja pintarakenteet, mutta ei taitorakenteita. Kaupungin toteutusvastuulle kuuluvat rantarakenteet, tukimuurit, portaat ym. taitorakenteet toteutetaan myöhemmässä rakentamisvaiheessa ja kaavoitetaan myöhemmin Ahdinaltaan asemakaavassa. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 8 - 10 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto (entinen Liikennevirasto)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat osin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nyt rajatun asemakaava-alueen ulkopuolelle. Asemakaava-



aluetta koskevat kannanotot kohdistuivat rakentamisen laatuun ja maisemallisiin vaikutuksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen suunnittelun edetessä on tarkasteltu maisemallisia vaikutuksia ja rakennuksen suhdetta ympäröivään rakentamiseen. Asemakaavassa on määritelty rakennuksen eri osien ylimmät rakentamiskorkeudet sekä annettu määräys rakennusmateriaaleista.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pysäköintiin, pyöräpysäköintiin, massoitteluun, jukisivujen ja toteutuksen laatuun, uimarannan toteutukseen, tuulisuuteen, rakennusten varjostavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, pyöräpysäköintipaikkojen sijaintia ja määrää on tarkistettu, rakennusten massoittelua on tarkistettu, rakennuksen vaikutus tuulisuuteen ja varjoisuuteen on selvitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



26.04.2022

#### Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192

teo.tammivuori(a)hel.fi

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490

teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 kartta, päivätty 26.4.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 selostus, päivätty 26.4.2022
- 5 Havainnekuva 26.4.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.4.2022 ja keskustelutilaisuuden muistio 18.6.2019
- 8 Päätöshistoria

#### Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi



## § 248

### Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-005295 T 10 05 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat suunnitteluvastaava Tiina Saukkonen ja yksikön päällikkö Petri Angelvuo. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Arvind Ramachandran: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508  
tiina.saukkonen(a)hel.fi  
Angelvuo Petri, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87906  
petri.angelvuo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6241/2
- 2 Suunnitelmapiirustus VIO 6241/2
- 3 Vuorovaikutusmuistio

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelman VIO 6241/2 liite numero 2 mukaisesti.

#### Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet



Hiihtoreitin tarve on määritelty kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelussa, joka vastaa reitin kunnossapidosta. Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelman lähtökohtana on vuonna 2020 hyväksytty Keskuspuiston opastuksen yleissuunnitelma, jonka mukaan Paloheinän täyttömäen pohjoispuolinen ulkoilureitti, joka on nykykäytössään talvela latuna, muutetaan talvikunnossapidettäviksi reiteiksi. Taustalla on kaupungin saama runsas asukaspalaute, jossa on toivottu lisää käveltäviä ja pyöräiltäviä talviulkoilureittejä Keskuspuiston pohjoisosaan. Taivitteena on myös vähentää laduilla kävelyä ja pyöräilyä.

### Suunnitelman sisältö

Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelma sisältää suunnitelmaselostuksen VIO 6241/2 liitteen 1 mukaisesti, suunnitelmapiirustuksen VIO 6241/2 liitteen 2 mukaisesti ja vuorovaikutusraportin liitteen 3 mukaisesti.

Keskuspuiston opastussuunnitelman mukainen talvikunnossapidettävä reitti yhdistää Keskuspuiston pääreitit ja Paloheinän majan, jolloin alueen kävely- ja pyöräilymahdollisuudet paranevat talvisin. Paloheinän täyttömäen pohjoispuolinen, ulkoilumajalta länteen sijoittuva uusi latureitti on noin 600 metriä pitkä. Se sijoittuu jatkossa talvisin kävelylle ja pyöräilylle osoitettavan ulkoilureitin reunaan korvaten siinä tällä hetkellä olevan ladun.

Uudelle latureitille on suunniteltu kahden vierekkäisen, perinteisen hiihtotyylin latu, joka sijoittuu olevan ulkoilureitin reunaan kiinni, mistä syystä puiden kaatamistarve on vähäinen. Puiden kaatamisesta ei ole haittaa liito-oraville, mikä on tarkistettu suunnittelun yhteydessä. Latupohja pinnoitetaan puuhakkeella, jolloin sen luiskat maisemoituvat luonnonkasvillisuudella.

Puistosuunnitelman mukainen hiihtoreitti mahdollistaa talvikunnossapidetyn kävely- ja pyöräilyreitit sekä säilyttää hiihtoyhteyden. Mikäli suunniteltua latua ei toteutettaisi, katkeaisi hiihtoyhteys Paloheinän majalta läntisille yhteysladuille. Kävelyä, pyöräilyä ja latua ei ole mahdollista sijoittaa nykyiselle reitille sen kapeuden vuoksi.

### Vuorovaikutus

Suunnittelu tehtiin tiiviissä vuorovaikutuksessa kaupunkiympäristön ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelun kanssa. Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelma laadittiin kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta. Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Kerro Kantasi verkkopalvelussa 23.1. - 13.2.2022 yhdessä Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelmaluonnoksen kanssa. Kummastakin puisto-



suunnitelmasta pystyi antamaan palautetta erikseen. Paloheinän latu-suunnitelman luonnoksesta saatiin 323 kommenttia.

Mielipiteet ryhmiteltiin ja kuvattiin pääkohdiltaan teemoittain varustettuina esimerkkikommentein. Niihin laadittiin vastineet, jotka ovat koottuina vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Suunnitelma kävelyn ja pyöräilyn mahdollistamisesta talvella todettiin monessa palautteessa hyväksi asiaksi ja edistävän alueen monipuolista käyttöä. Vastineessa todetaan, että saadun palautteen perusteella talvellakin hoidetuille kävely- ja pyöräilyreiteille on kysyntää.

Luisteluhiihtäjät toivoivat, että myös luisteluhiihto olisi mahdollista korvaavalla reitillä perinteisen hiihtotyylin lisäksi. Vastineessa todetaan, että luisteluhiihdolle on haastavaa tarjota kattavaa latuverkostoa sen vaatiman tilantarpeen takia. Leveiden reittien rakentaminen tarkoittaisi enemmän puiden kaatamista.

Puiden kaatamista vastustettiin saaduissa mielipiteissä. Vastineen mukaan latu on pyritty linjaamaan ja mitoittamaan niin, että rakentamisen vaikutus puustoon, maisemaan ja luontoon on mahdollisimman vähäinen. Ladun takia joudutaan kaatamaan 13 puuta, joiden rungon halkaisija on yli 20 senttimetriä. Tätä pienempiä puita ei mitattu suunnittelualueelta. Ladun takia joudutaan kaatamaan myös pienempiä puita. Kaadetut puut jätetään maastoon lahopuiksi.

Latureiteille toivottiin opastusta. Se toteutuu tästä vuodesta alkaen Keskuspuiston opastussuunnitelman mukaisesti. Palautteessa annettiin myös kritiikkiä Keskuspuiston opastussuunnitelmassa esitetyistä talvikunnossapidettävistä Paloheinän ja Haltialan ulkoilureiteistä.

#### Kustannukset ja aikataulu

Paloheinän ladun arvioidut rakennuskustannukset ovat 70 000 euroa (alv 0%).

Ylläpidon kustannukset/vuosi vaihtelee talven lumimäärän mukaan arvioidun 200 - 2000 euroa (alv 0%) välillä. Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut vastaa kunnossapidosta.

Ladun rakentaminen voidaan toteuttaa vuoden 2022 aikana.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 02 Liikuntapaikat ja ulkoilualueet.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3 momentti.



26.04.2022

## Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

### Yleistiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajia on yli 30 / henkilöiden lukumäärää ei tiedetä. Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan viranomaisen verkkosivuilla.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508  
tiina.saukkonen(a)hel.fi  
Angelvuo Petri, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87906  
petri.angelvuo(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6241/2
- 2 Suunnitelmapiirustus VIO 6241/2
- 3 Vuorovaikutusmuistio

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

### Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami  
Hallinto- ja lakipalvelut/Krook Tanja  
Rakennukset ja yleiset alueet/tilat/Hilden Sari





26.04.2022

Asia/8

## § 249

### Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-005298 T 10 05 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat suunnitteluvastaava Tiina Saukkonen ja yksikön päällikkö Petri Angelvuo. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Arvind Ramachandran: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508  
tiina.saukkonen(a)hel.fi  
Angelvuo Petri, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87906  
petri.angelvuo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6241/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus VIO 6241/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelman VIO6241/1 liite numero 2 mukaisesti.

#### Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

##### 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



Kuninkaantammentie on osoitettu pyöräliikenteen tavoiteverkon pääreitiksi. Kuninkaantammentien hiihtoreitin puistosuunnitelman lähtökohdanna on vuonna 2020 hyväksytty Keskuspuiston opastuksen yleissuunnitelma, jonka mukaan Kuninkaantammentie muutetaan talvikunnossapidettäväksi reitiksi osana pyöräilyn edistämistä. Taustalla on myös asukaspalaute, jossa on toivottu lisää käveltäviä ja pyöräiltäviä talviulkoilu-reittejä Keskuspuiston pohjoisosaan. Yksi tavoite on vähentää laduilla kävelyä ja pyöräilyä.

### Suunnitelman sisältö

Puistosuunnitelma sisältää suunnitelmaselostuksen liitteen 1 mukaisesti, suunnitelmapiirustuksen VIO6241/1 liitteen 2 mukaisesti ja vuorovaihturaportin liitteen 3 mukaisesti.

Rakennettavan latureitin pituus on noin 600 metriä. Reitti kulkee välillä Pitkäkoskenniitty–Uudentorpanpelto. Uusi latureitti yhdistää useita muita latuja toisiinsa mahdollistaen sujuvan latuverkoston Haltialan alueella. Kulttuuri- ja vapaa-ajan liikuntapalvelut, joka on määritellyt hiihtoreitin rakentamistarpeen, vastaa myös ladun kunnossapidosta.

Suunnittelun aikana etsittiin vaihtoehtoisia latalinjauksia Kuninkaantammentien ja Haltialanmetsän luonnonsuojelualueen välisestä maastokäytävästä. Myös erilaisia ladun leveyksiä tutkittiin ja päädyttiin vaihtoehtoon, joka mahdollistaa kaksisuuntaisen perinteisen hiihtotyylin reitin, joka on ylläpidettävissä nykyisellä kalustolla.

Suunnitelmassa on huomioitu Kuninkaantammentien maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot, mitä myös Helsingin kaupunginmuseon on edellyttänyt kannanotossaan.

Kuninkaantammentien hiihtoreitti on suunniteltu siten, että sen vaikutus metsäiseen maisemaan ja luontoon on mahdollisimman pieni. Luontotietojärjestelmän mukaiset linnuston, lepakoiden ja kääpien alueiden arvot on otettu suunnitelmassa huomioon sijoittamalla latu-ura mahdollisimman kapeana maastoon siten, että sen takia kaadettavien, yli 20 cm läpimitaltaan olevien puiden lukumäärä on mahdollisimman pieni. Kaadettavat puut jätetään maastoon lahopuiksi.

Puiden kaatamisesta ei ole haittaa liito-oraville, mikä on tarkistettu suunnittelun yhteydessä. Latureitti sijoittuu ulkoilureitin eteläpuoleiseen metsään siten, että tien ja ladun väliin jää puustoa. Latupohja pinnoitetaan puuhakkeella, ja sen luiskat maisemoituvat luonnonkasvillisuudella.



Puistosuunnitelmassa esitetty latureitti on sopivin hiihtoyhteyden säilyttämiseksi Pitkälän majan, sieltä lähtevien Keskuspuiston läntisten latureittien ja Niskalan pelloilla olevien latujen välillä.

#### Vuorovaikutus

Kuninkaantammentien hiihtoreitin tarve latuverkoston täydentäjänä määriteltiin kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelussa ja hiihtoreitin puistosuunnitelma laadittiin kaupunkiympäristön toimialan toimiksiannosta. Suunnittelu tehtiin tiiviissä vuorovaikutuksessa kaupunkiympäristön ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen kanssa. Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Kerro Kantasi verkkopalvelussa 23.1. - 13.2.2022 yhdessä Paloheinän hiihtoreitin puistosuunnitelmaluonnoksen kanssa. Kummastakin puistosuunnitelmasta pystyi antamaan palautetta erikseen. Kuninkaantammentien latusuunnitelman luonnoksesta saatiin 925 kommenttia.

Kuninkaantammentien hiihtoreitillä järjestettiin maastokatselmus 27.1.2022 kutsuille sidosryhmätahoille. Maastokatselmuksella käveltiin suunniteltu latulinjaus läpi ja suunnitelmasta keskusteltiin paikalle saapuneiden kanssa. Suunnitelmaluonnoksesta saatiin myös kirjallista palautetta Keskuspuistoryhmältä, Kaupunginmuseolta ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys HELSY:ltä.

Edellä mainittu palaute ja mielipiteet käytiin läpi ja niihin laadittiin vastineet vuorovaikutusraportin mukaisesti (liite 3).

Saadussa palautteessa kävelijät ja pyöräilijät kannattivat hiihdon siirtämistä uudelle hiihtoreitille ja Kuninkaantammentien muuttamista talvisin kunnossapidettäväksi ulkoilureitiksi. Hiihtäjät puolestaan vastustivat Kuninkaantammentiellä tähän asti olevan ladun muuttamista talvisin kunnossapidettäväksi kävelyn ja pyöräilyn reitiksi.

Palautteessa ehdotettiin myös, että Kuninkaantammentiellä voisi jatkossa sekä hiihtää, että kävellä ja pyöräillä rinnakkain. Vastineissa todetaan, että tämä ei ole mahdollista, koska se edellyttäisi Kuninkaantammentien leventämistä, mikä taas ei ole mahdollista, koska tie on muinaismuistona suojeltu. Tämä edellyttäisi myös tien reunassa kasvavien maisemallisesti arvokkaiden kookkaiden puiden kaatamista.

Puiden kaatamista latulinjalta vastustettiin mielipiteissä. Vastineessa tuodaan esiin, että suunniteltu latulinjaus on mahdollisimman kapea ja erityisesti suuria, hyväkuntoisia havupuita väistävä. Lisäksi vastineessa todetaan, että latureitti onnistuttiin sijoittamaan siten, että puita joudutaan kaatamaan 28 kappaletta.



Suunnitellulle hiihtoreitille vaadittiin luisteluhiihtomahdollisuutta. Vastineessa todetaan, että se ei ole mahdollista ilman latu-uran leventämistä, mikä aiheuttaisi enemmän puiden kaatamista.

Latureitille toivottiin opastusta ja oltiin huolissaan ladun ja ulkoilureitin risteyksen turvallisuudesta. Vastineen mukaan uusi Keskuspuistoon rakennettava opastus tulee ottamaan nämä asiat huomioon niin, että reittien käyttö on turvallista.

Mielipiteissä tuotiin ehdotus suunnitellun hiihtoreitin kohdalle tehtävästä kävelyn ja pyöräilyn reitistä, jolloin Kuninkaantammentie jäisi talvisin hiihtäjille. Tämä ei ole mahdollista, koska tällöin uusi ulkoilureitti vaatisi huomattavan laajaa rakentamista ja puiden poistoa, mikä ei ole mahdollista maisemaltaan ja luonnoltaan arvokkaassa ympäristössä.

Ladulle satavan lumen vähyyttä pidettiin ongelmallisena palautteessa. Tähän on vaikea vaikuttaa muuten kuin poistamalla puiden alimpia oksia tarvittaessa.

#### Kustannukset ja aikataulu

Kuninkaantammen ladun arvioidut rakennuskustannukset ovat 181 000 euroa (alv 0%). Ylläpidon vuosikustannukset vaihtelevat talven lumimäärän mukaan arvioidun 500 - 3000 euroa (alv 0%) välillä. Ylläpidosta vastaa kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut.

Hiihtoreitin rakentaminen voidaan toteuttaa vuoden 2022 aikana.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 02 Liikuntapaikat ja ulkoilualueet.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3 momentti

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

#### Yleistiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajia on yli 30 / henkilöiden lukumäärää ei tiedetä.



26.04.2022

Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan viranomaisen verkkosivulla.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508  
tiina.saukkonen(a)hel.fi  
Angelvuo Petri, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87906  
petri.angelvuo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6241/1
- 2 Suunnitelmapiiustus VIO 6241/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami  
Hallinto- ja lakipalvelut/Krook Tanja  
Rakennukset ja yleiset alueet/tilat/Hilden Sari



26.04.2022

Asia/9

## § 250

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikan 2022 hyväksymisestä noudatettavaksi ohjeellisena

HEL 2022-004754 T 08 00 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Juha Hietanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Juha Hietanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37120  
juha.hietanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Loppuraportti
- 2 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Vuorovaikutusraportti
- 3 Pysäköintitutkimus 2020, Pysäköintipolitiikan asukaskysely
- 4 Yrityskysely Helsingin pysäköinnistä
- 5 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022, Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Huomioita Helsingin pysäköintipolitiikkaan liittyvään toimenpideohjelmaan

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin pysäköintipolitiikan 2022 hyväksymistä liite numero 1 mukaisesti ohjeellisena noudatettavaksi.

#### Tiivistelmä

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



Kaupungin toimintaympäristössä on tapahtunut muutoksia voimassa olevan pysäköintipolitiikan hyväksymisen jälkeen (17.2.2014), joten pysäköintipolitiikka on tarpeen päivittää. Digitalisaatio on muuttanut liikenteen ja pysäköinnin toimintakenttää ja tehnyt suosituimmaksi uusia palveluita esimerkiksi mobiilimaksamista ja liikkumista palveluna. Lisääntyvä ympäristötietoisuus ja vähäpäästöisyystavoitteet asettavat uusia vaatimuksia pysäköintipolitiikalle. Kaupunki on hyväksynyt uusia strategioita ja toimintaohjelmia, joiden toteutumisessa pysäköintipolitiikalla on oma roolinsa.

Pysäköintipoliittisia tavoitteita on kuusi kappaletta. Varsinkin kaupungin strategiat ja ohjelmat muodostavat keskeisen perustan pysäköintipoliittisille tavoitteille. Tavoitteissa nousevat esiin laadukas kaupunkielämä ja -ympäristö, elinkeinoelämän saavutettavuus ja kilpailukyky, ilmasto- ja hiilineutraaliustavoitteiden edistäminen, tiiviin kaupunkirakenteen laajeneminen sekä kantakaupungin ja keskustojen vetovoimaisuuden tukeminen, pysäköintiratkaisujen joustavuuden ja monimuotoisuuden lisääminen sekä pysäköintipaikkojen käytön tehostaminen.

Pysäköintipolitiikan toimenpiteet toteuttavat näitä tavoitteita. Pysäköintipolitiikassa on 25 toimenpidettä, jotka sisältyvät 7 teemaan. Teemat käsittelevät pysäköinnin reaaliaikaista tietoa, joustavaa pysäköintiä, ympäristöystävällistä ja kestävää pysäköintiä, kadunvarsipysäköinnin palvelutasoa ja hinnoittelua, pysäköinnin ohjauksen ja maksullisuuden laajentamisen periaatteita, asuin- ja toimitilatonttien pysäköintiratkaisuja sekä jakeluliikenteen lastaus- ja purkupaikkoja.

Tärkeitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi pysäköinninvalvonnan resursien vahvistaminen ja tehokkuuden parantaminen, palvelutason mukaiseen hinnoitteluun siirtyminen asukas- ja yritys- sekä vyöhykepysäköinnissä, asukas- ja yrityspysäköintialueiden sekä maksullisuusvyöhykkeiden laajentaminen sekä askeleittain siirtyminen kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa asuintonttien pysäköintiratkaisuissa. Näistä toimenpiteistä on valittu 10 kärkihanketta. Jotta pysäköintipolitiikan tavoitteet voidaan saavuttaa, ainakin kärkihankkeet tulee toteuttaa.

Pysäköintipolitiikasta tehtiin laaja vuorovaikutus. Vuorovaikutustapoja olivat Kerro kantasi –kysely, lausunnot, Uutta Helsinkiä –tilaisuudet, asukas- ja yrityskyselyt sekä operaattorihaastattelut. Kaupunkilaisten kannalta merkittävin vuorovaikutustapa oli Kerro kantasi –kysely. Pysäköintipolitiikka oli jaettu 11 teemaan, joihin tuli yhteensä 1 414 kommenttia. Vuorovaikutuksen tulokset analysoitiin ja tehtiin pysäköintipolitiikkaan tarpeelliset muutokset.

Yritysvaikutusten arvioinnissa kartoitetaan pysäköintipolitiikan teemojen ja toimenpiteiden vaikutukset yritysten kannalta. Merkittävimmät vaiku-



tukset yrityksille ovat palvelutason mukaisen hinnoittelun käyttöönotolla, aikarajoitusten tai maksullisuuden mahdollisella laajentamisella sekä työpaikka-alueiden laskentaohjeiden päivityksellä. Digitalisaatioon liittyvät toimenpiteet, kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välinen yhteistyö sekä markkinaehtoisen pysäköinnin edistäminen parantavat yritysten toimintaedellytyksiä. Tavoitteena on, että pysäköintipolitiikan kokonaisvaikutus yrityksille on positiivinen.

## Esittelijän perustelut

### Johdanto

Pysäköintipolitiikalla voidaan merkittävästi vaikuttaa Helsingin liikenne-, elinkeino-, ilmasto- ja asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen sekä asukkaiden elämänlaatuun ja elinkeinoelämän kilpailukykyyn. Toimintaympäristön globaalit muutokset edellyttävät tulevaisuuden liikkumisen potentiaalin täysimääräistä hyödyntämistä. Pysäköintipolitiikan avulla valmistaudutaan tulevaisuuden muutoksiin, kuten liikkumiseen palveluna ja ajoneuvojen automatisointiin sekä asumisen ja työelämän muutoksiin. Tulevaisuudessa pysäköintiratkaisut ja katutilan käyttö monipuolistuvat ja tulevat joustavammiksi.

Digitalisaatiosta saatavan tiedon avulla liikennejärjestelmän kehitystä voidaan ohjata haluttuun suuntaan. Tiedon jalostamisella ja tiedon avulla kehitettävillä liikkumisen palveluilla voidaan parantaa pysäköinnin palvelutasoa, edistää katutilan joustavaa käyttöä, ohjata kaupunkilaisia kestäviin liikkumisvalintoihin ja rakentaa tulevaisuuden toimivaa Helsinkiä.

Pysäköinti on merkittävä osa liikennejärjestelmää, koska pysäköintivaihtoehdot ja -ratkaisut määrittävät monesti valittavaa kulkutapaa. Pysäköintipolitiikalla voidaan vaikuttaa paikkojen sijaintiin, määrään, laatuun ja hintaan sekä pysäköinnin helppouteen. Pysäköintipolitiikalla yhdessä muiden liikennejärjestelmätoimenpiteiden kanssa voidaan edistää hiilineutraalisuutta ja siirtymistä kestäviin kulkumuotoihin sekä parantaa kaupungin vetovoimaa.

Helsingin voimassa oleva pysäköintipolitiikka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.2.2014. Se laadittiin, koska pysäköinnin strategisia tavoitteita ei aikaisemmin oltu Helsingissä linjattu. Pysäköintipolitiikka sisältää strategisia linjauksia sekä kärkitoimenpiteitä, jotka on suurelta osin toteutettu. Pysäköintipolitiikka on katsottu tarpeelliseksi päivittää.

### Pysäköintipolitiikka strategiakentässä

Pysäköintipolitiikka –työtä ohjaavat Helsingin yleiskaava ja kaupunkistrategia. Muita huomioitavia strategisia suunnitelmia ovat esimerkiksi





Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelma, Helsingin keskustavision sekä Helsingin liikkumisen kehittämisohjelma.

Pysäköintipolitiikka -työn valmistelun ollessa käynnissä Helsingissä valmistui uusi kaupunkistrategia 2021-2025. Kaupunkistrategiassa todetaan, että jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa. Varmistetaan pysäköintimahdollisuuksien riittävyys asukaspysäköinnissä sekä liityntäpysäköinnissä. Toteutetaan ratkaisuja, joilla voidaan saada maanalaisia pysäköintilaitoksia nykyistä tehokkaammin käyttöön.

Myös keskustan merkitys korostuu kaupunkistrategiassa: teemme keskustasta houkuttelevamman, saavutettavamman ja toimivamman. Strategiassa todetaan myös, että joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan.

#### Toimintaympäristön muutoksia

Pysäköintiin vaikuttaa lukuisia muutosvoimia, jotka vaikuttavat eri tavoilla ja jotka on huomioitu pysäköintipolitiikan laadinnassa. Ilmastonmuutoksen hillintä edellyttää pysäköintipolitiikan roolin kasvattamista osana kestävästä liikennejärjestelmän suunnittelusta. Kaupungistuminen ja liikenteen sähköistyminen luovat haasteita pysäköinnin suunnittelulle osana tiivistyvää ja vähäpäästöisempää kaupunkia. Mikroliikkumisen ja etätyön yleistyminen, uudet liikkumispalvelut sekä henkilöautoliikenteen asteittainen automatisoituminen tuottavat osaltaan sekä haasteita että mahdollisuuksia. Digitalisoituminen ja jakamistalouden kasvu mahdollistavat tehokkaampaa pysäköintijärjestelmää.

Helsingin yleiskaavan ja keskustavision mukaan tavoitteena on laajentaa Helsingin kantakaupunkimaista aluetta. Muutoksen myötä tulee entistä paremmin sovittaa yhteen eri liikennemuotojen tarpeita, huomioida liikkumispalveluiden yleistymisen vaikutus sekä mahdollistaa liikkuminen ja logistiikka kaupunkimittakaavaan soveltuvilla ajoneuvoilla.

Covid 19 -pandemia on vaikuttanut liikenteeseen ja liikkumiseen. Joukkoliikenne on menettänyt matkustajia. Etätyö ja verkkokauppa ovat kasvaneet. Etätyön pysyvä lisääntyminen lisää pysäköintiä kotona ja vähentää pysäköintiä sellaisilla työpaikoilla, joissa etätyö on mahdollista. Toisaalta, jos myös joukkoliikenteen käyttö vähenee pysyvästi, henkilöauton käyttö eri matkatarkoituksiin voi lisääntyä kasvattaen samalla pidemmällä tähtäimellä pysäköinnin kokonaiskysyntää. Monitilatoimistojen lisääntyessä työntekijöiden määrä ja pysäköinnin tarve suhteessa kerrosneliöihin kasvavat. Verkkokaupan ja kotiinkuljetusten pysyvä lisääntyminen kasvattavat lyhytaikaisen jakeluliikenteen pysäköinnin tarvetta kodin läheisyydessä ja noutopisteiden yhteydessä.



## Pysäköintipoliittiset tavoitteet

Pysäköintipoliittisella edistetään kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaupungin strategiat ja ohjelmat muodostavat keskeisen perustan pysäköintipoliittisille tavoitteille. Pysäköintipoliittisissa on kuusi tavoitetta. Jokaiselle tavoitteelle on määritelty seurantamenetelmä. Tavoitteet ovat seuraavat:

1. Pysäköintiratkaisuilla edistetään kaupunkielämän toimivuutta, laatua ja hyvää kaupunkiympäristöä (turvallinen, viihtyisä, käytettävä ja terveyttä edistävä) sekä asuntotuotantotavoitteiden toteutumista,
2. Pysäköintiratkaisuilla edistetään elinkeinoelämän kilpailukykyä ja alueiden saavutettavuutta,
3. Pysäköintiratkaisuilla tuetaan Helsingin ilmasto- ja hiilineutraaliustavoitteiden toteutumista ohjaamalla kestävien kulkutapojen ja vähäpäästöisten ajoneuvojen käyttöön,
4. Pysäköintiratkaisuilla tuetaan tiiviin kaupunkirakenteen laajenemista Helsingin yleiskaavan mukaisesti sekä kantakaupungin ja keskustojen vetovoimaisuutta,
5. Pysäköintiratkaisuissa huomioidaan alueiden erityispiirteet ja pysäköijien erilaiset tarpeet lisäämällä ratkaisujen joustavuutta ja monimuotoisuutta sekä
6. Pysäköintiratkaisuilla tehostetaan julkisten pysäköintipaikkojen, yksityisten pysäköintilaitosten ja tonteilla olevien pysäköintipaikkojen käyttöä kaikkialla Helsingissä.

## Toimenpideohjelma

### Toimenpideohjelman muodostaminen

Toimenpiteet on johdettu tavoitteista. Toimenpiteiden muodostamisessa ovat keskeisessä roolissa olleet asiantuntijaryhmien näkemykset, asukas- ja yrityskyselyn tulokset sekä kaupungin strategiat ja ohjelmat. Toimenpiteitä on myös soveltuvien osien peilattu kansainvälisiin esimerkeihin. Toimenpiteitä on 25 kappaletta 7 teemaan jaoteltuina.

Toimenpiteille on asetettu toteutusaikataulu. Toteutusaikataulun laadinnassa on huomioitu kaupungin asettamien tavoitteiden edistämistarpeet, toimenpiteiden priorisointi sekä toimenpiteiden toteuttamisen vaatimat resurssit.

Toimenpiteille on tehty vaikutusten arviointi. Se on kuvattu positiivisina ja negatiivisina tekijöinä jokaisen toimenpiteen jälkeen. Arvioinnissa on



huomioitu vaikutukset kaupunkilaisille, elinkeinoelämälle ja sen asiakkaille, kaupungissa vieraileville, matkailijoille sekä kaupungin tavoitteille.

#### Kärkihankkeet

Kärkihankkeet muodostavat pysäköintipolitiikan 10 tärkeintä toimenpidettä. Jotta pysäköintipolitiikan tavoitteet voidaan saavuttaa, vähintään kärkihankkeet tulee toteuttaa. Kärkihankkeiden tunnistaminen auttaa myös resurssien priorisoinnissa. Monet kärkihankkeista edistävät kaupunkistrategian mukaista siirtymistä askeleittain kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikka. Kärkihankkeet alustavassa ajallisessa järjestyksessä ovat:

1. Toimenpidekokonaisuus sähköautoiluinfran vahvistamiseksi,
2. Kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välisen yhteistyön lisääminen,
3. Vuorottaispysäköinnin ja täydennysrakentamisen pysäköinnin työkalupakin edistäminen,
4. Pysäköintivirhemaksun porrastaminen teon haitan vakavuuden mukaan,
5. Laaditaan selvitykset nykyisten laskentaohjeiden toteutumisesta sekä markkinaehtoiseen pysäköintipolitiikkaan siirtymisestä,
6. Siirrytään palvelutason mukaiseen hinnoitteluun kadunvarsipysäköinnissä,
7. Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden päivittäminen,
8. Autopysäköinnin reaaliaikaisen tilannekuvan valmistuminen,
9. Toimitilatonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden päivittäminen,
10. Siirrytään reaaliaikaiseen mobiiliseurantaan, käyttöastelaskentaan ja hinnoitteluun.

#### Teema 1 Kohti pysäköinnin reaaliaikaista tietoa

Tavoitteena on, että kaikista Helsingin kaduilla ja pysäköintilaitoksissa tapahtuvista pysäköintitapahtumista saadaan tietoa paikkojen saataavuudesta. Tavoitetilassa pysäköintitapahtumista välittyy tieto avoimeen rajapintaan, josta sovelluskehittäjät voivat hakea tietoa ja rakentaa tietoon pohjautuen sovelluksia. Mobiilisovellusten avulla käyttäjä saa reaaliaikaisen tiedon pysäköinnistä eri kohteissa. Pyöräpysäköinnistä reaaliaikainen tieto on saatavissa valvotuista tiloista, telineissä olevista sensoreista tai esimerkiksi kamerakuvista laskemalla.



Tavoitteena on, että pysäköinti integroituu kiinteämmin osaksi liikkumisen palveluna -alustoja ja pysäköintipalvelun käyttäjälähtöisyys parane. Tällöin matkaketjujen muodostaminen on käyttäjälle vaivatonta. Pysäköinti on tärkeä tapahtuma eri kulkumuotojen vaihdon näkökulmasta.

#### Teema 2. Kohti joustavaa pysäköintiä

Kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välisen yhteistyön asukas-pysäköinnissä ja erityistilanteissa lisäämisen tavoitteena on parantaa pysäköintilaitosten kilpailukykyä ja houkuttelevuutta asukas- ja yrityspysäköintitunnukseen nähden sekä suunnata mahdollisimman suuren osan kantakaupungin varsinkin pidempiaikaisesta pysäköinnistä pysäköintilaitoksiin. Yksityisten pysäköintilaitosten kanssa neuvotellaan myös yhteistyöstä poikkeustilanteiden, esimerkiksi talvikunnossapidon, aikana. Jos laitoksia voisi käyttää nykyistä enemmän poikkeustilanteissa, se tehostaisi talvikunnossapitoa ja säästäisi kaupungin resursseja.

Pysäköinnin tarkastajaresursseja vahvistetaan valvonnan lisäämiseksi ja kiinnijäämisriskin kasvattamiseksi. Digitalisaation avulla valvonnan tehokkuutta parannetaan esimerkiksi kehittämällä nykyisiä järjestelmiä. Pysäköintivirhemaksu tulisi porrastaa teon haitan vakavuuden mukaan siten, että pysäköintivirhemaksu olisi suurempi muun muassa liikenneturvallisuuden vaarantavasta pysäköinnistä. Pysäköintivirhemaksun porrastaminen edellyttää lakimuutosta.

#### Teema 3. Kohti ympäristöystävällistä ja kestävää pysäköintiä

Pyöräliikenteen kehittämisohjelmassa on esitetty kaksi pyöräpysäköintiin liittyvää alatavoitetta: pyörävylien ja -pysäköinnin ylläpito on laadukasta ympärivuotisesti sekä pyöräpysäköintipaikkojen ja -palveluiden määrät vastaavat kysyntää, ja ne ovat laadukkaita. Kehittämistoimenpiteillä varmistetaan hyvin alkaneen kehityksen jatkuminen sekä pyöräpysäköintipaikkamäärien ja pyöräilyn palveluiden vastaaminen tulevaisuuden kysyntään.

Toimenpidekokonaisuus sähköautoiluinfran vahvistamiseksi laaditaan tiiviissä yhteistyössä Hiilineutraali Helsinki -ohjelman päivitystyön kanssa. Siinä tarkastellaan muun muassa latausasemien määrää, sijoittumista ja toteutustapaa. Latausasemien yleissuunnitelma päivitetään toimenpidekokonaisuuden valmistuttua.

#### Teema 4. Kadunvarsipysäköinti: hinnoittelusta palvelutasoon

Nykytilanteessa kaikkien pysäköintityyppien hinta (asukas- ja yrityssikä vyöhykepysäköinti) on kiinteä. Palvelutason mukaisen hinnoittelun ajatuksena on, että pysäköinnin hinta ei enää ole kiinteä, vaan se



muuttuu palvelutason mukaan. Ensimmäisessä vaiheessa palvelutason määrittäminen perustuu käyttöastelaskentoihin. Tulevaisuudessa käyttöasteiden seuranta voidaan tehdä reaaliaikaisesti mobiilisovellusten avulla. Jos käyttöastelaskentojen tekeminen ei jostain syystä onnistu, voidaan ottaa käyttöön NYKY+ -malli, jossa asukas- ja yrityspysäköinnin hinnan määrittää tunnustiheys.

Palvelutason mukaisessa hinnoittelussa pysäköinnin hinta määräytyy käyttöasteiden, tunnustiheyksien sekä eri pysäköintityyppien osuuksien kaikista pysäköijistä avulla. Koska asukas- ja yrityspysäköinnissä voidaan siirtyä palvelutason mukaiseen hinnoittelumalliin aikaisintaan vuoden 2024 alusta, päätetään hinnoista ennen uuden mallin käyttöönottoa kaupunginhallituksessa esimerkiksi kaupungin tuottavuusryhmän linjausten perusteella. Tämän vuoksi asukas- ja yrityspysäköinnin tulevien vuosien maksimihinnat eivät ole tiedossa. Kauempana tulevaisuudessa pysäköinnin hinnoittelussa siirrytään malliin, jossa kaikkien ryhmien pysäköinti on samanhintaista. Vyöhykepysäköinnin hinta on vuonna 2029 maksimissaan vyöhykkeellä 1 7,10 euroa tunnissa ja vyöhykkeellä 2 3,50 euroa tunnissa.

Palvelutason mukaisen hinnoittelun vaikutuksista tehdyn tulotasotarkastelun mukaan asukaspysäköintivyöhykkeiden keskimääräiset asuntokuntien valtionveronalaiset mediaanitulot (47 717 euroa/asuntokunta) ovat noin 11 % korkeammat kuin Helsingissä keskimäärin ja noin 18 % korkeammat kuin koko Suomessa keskimäärin. Johtopäätös on, että palvelutason mukaisen hinnoittelun mahdollisesti tuoma asukaspysäköinnin hinnannousu kohdistuu pääsääntöisesti Helsingin mediaanituloa korkeamman tulotason asuntokuntiin.

Teema 5. Pysäköinnin ohjauksen ja maksullisuuden laajentamisen periaatteet

Pysäköintiä voidaan ohjata maksullisuudella tai aikarajoituksilla. Pidemmällä tähtäimellä pysäköintiä ohjaavia toimenpiteitä laajennetaan vaiheittain ja perustellusti kaikkialle Helsinkiin. Laajentumisen vaikutuksista tehdään kattavat arviot. Maksullisuusvyöhykkeitä laajennetaan tai perustetaan uusia tarvittavien kriteerien täytyessä.

Asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmän käyttöönoton edellytyksenä on, että alueen tonteille ei alun perin ole toteutettu riittävästi pysäköintipaikkoja, jolloin asukkaiden ja yritysten pysäköinti toteutuu ainakin osittain kaduilla ja yleisillä alueilla. Asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmän alueita laajennetaan tarpeen mukaan tarvittavien kriteerien täytyessä.

Helsingissä on vuoden 2022 alkupuolella käytössä noin 550 pysäköinnin maksuautomaattia. Automaattien vähentäminen on linjattu kaupunginhallituksen 25.4.2016 hyväksymässä Helsingin pysäköinnin maksa-



misen kehittämisessä 2016-2020. Maksuautomaattien vähentämisessä ollaan jääty jälkeen tavoitteista, mutta pysäköinnin maksuautomaatteja aletaan vähentää hyväksytyyn suunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on, että perustettaessa uusia maksullisen pysäköinnin alueita niille ei enää asenneta automaatteja.

#### Teema 6. Asuin- ja toimitilatonttien pysäköintiratkaisut

Markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueita ovat Nihdin, Hernesaaren ja Hakaniemenrannan asemakaava-alueet tai niiden osa-alueet asuntorakentamisessa. Markkinaehtoisen pysäköinnin edistäminen nopeammin ennen kuin pilottialueilta saadaan laajemmin kokemuksia edellyttää selvityksen laatimista etenemisen vaiheista, soveltuvista alueista sekä täytettävistä vaatimuksista. Selvityksessä valmistellaan muun muassa linjaus markkinaehtoisesta pysäköinnistä täydennysrakentamisessa asukas- ja yrityspysäköintitunnusten alueilla. Tavoitteena on, että markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa laajennetaan hallitusti kantakaupungista alkaen.

Sekä asuin- että toimitilatonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet päivitetään vastaamaan paremmin ajan vaatimuksia. Päivittämisen taustaksi laaditaan selvitys nykyisten laskentaohjeiden toimivuudesta. Laskentaohjeiden päivitystyössä huomioon otettavia asioita ovat esimerkiksi maantieteellisen aluejaon päivittäminen sekä markkinaehtoisen pysäköinnin integrointi laskentaohjeeseen.

Vuorottaispysäköinnin toteutumisedellytyksiä edistetään, koska tällöin pysäköintipaikat ovat tehokkaammassa käytössä. Täydennysrakentamista pyritään edistämään ja helpottamaan erilaisilla joustavilla pysäköintiratkaisuilla. Täydennysrakentamisella on Helsingin kasvun ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta ratkaiseva merkitys.

Asukas- ja yrityspysäköinnin ehdot päivitetään. Tavoitteena on, että ehdot yksinkertaistetaan, jotta erilaisten digitaalisten sovellusten käyttöönotto on yksinkertaisempaa ja käyttäjälähtöisyys paranee. Ehtojen täytyy kuitenkin edelleen toteuttaa kaupungin liikenne- ja pysäköintipoliittisia tavoitteita.

#### Teema 7. Jakeluliikenteen lastaus- ja purkupaikat

Pysäköintipolitiikassa esitettävillä toimenpiteillä huolehditaan huolto- ja jakeluliikenteen sujuvuudesta sekä tavoitellaan keskustan huoltotunnelin käytön lisäämistä. Seudullisella yhteistyöllä helpotetaan raskaan liikenteen pysäköinti- ja ajantasausalueiden jatkuvaa pulaa.

Lastaus- ja purkupaikkoja tulee olla riittävästi, ja niitä tarvitsevien käyttäjien on tiedettävä niiden sijainnit ja käyttöoikeudet. Informaatiota jake-



luliikenteen lastaus- ja purkupaikkojen sijainneista lisätään sekä tehostetaan niiden käytön valvontaa. Tavoitteena on tarjota jakeluliikenteen toimijoille nykyistä parempia informaatiopalveluita digitalisaation avulla. Logistiikkaratkaisut on tavoitteena saada mahdollisimman toimiviksi jo suunnitteluvaiheessa.

### Vuorovaikutus

Pysäköintipolitiikan vuorovaikutuksen tulokset on kuvattu yksityiskohtaisesti liitteen 2 vuorovaikutusraportissa. Vuorovaikutuksen tavoitteena oli saada monipuolista palautetta pysäköintipolitiikan keskeisestä sisälööstä asukkailta, yrityksiltä ja muilta toimijoilta kaupungin eri alueilta. Pysäköintipolitiikan vuorovaikutustapoja olivat:

- Kerro kantasi –kysely,
- lausunnot,
- Uutta Helsinkiä -tilaisuudet,
- asukas- ja yrityskyselyt sekä
- operaattorihaastattelut.

Kerro kantasi –kysely oli kaupunkilaisten tärkein vuorovaikutuskanava pysäköintipolitiikkaan. Pysäköintipolitiikka oli kyselyssä jaettu 11 teemaan. Kommentteja tuli yhteensä 1 414 kappaletta. Kommenttien vaikutukset pysäköintipolitiikkaan on kirjattu vuorovaikutusraporttiin. Eniten kommentteja tuli teemoihin Kadunvarsipysäköinti: hinnoittelusta palvelutasoon 482 kpl ja Pysäköintipolitiikan tavoitteet 357 kpl. Kerro kantasi –kyselyn perusteella on tehty esimerkiksi seuraavia muutoksia:

- analysoitu kärkihankkeita erityyppisten autoilijoiden kannalta,
- tehty tulotasoselvitys, jolla selvitetään, miten asukaspysäköintitunnuksen omistaminen jakautuu eri tuloluokkiin sekä
- sähköautoiluinfra vahvistamisessa kaupunkistrategian mukaisesti huomioidaan esille nousseet kaupunkilaisten näkökulmat.

Pysäköintipolitiikan lausunnot pyydettiin 19 yhteistyökumppanilta. Lausuntoja saatiin 10 kappaletta. Yksityiskohtaiset kommentit ja vastineet lausuntoihin on kuvattu pysäköintipolitiikan vuorovaikutusraportissa. Muutoksia tehtiin esimerkiksi seuraaviin aihealueisiin:

- selvitetään pysäköintiennusteiden laatimisen tarve ja toteutus sekä
- huomioidaan myös pyöräpysäköinti reaaliaikaisen tilannekuvan yhteydessä.

Syksyn 2021 aikana pysäköintipolitiikkaa esiteltiin neljässä Uutta Helsinkiä –tilaisuudessa. Pysäköintipolitiikka esiteltiin lyhyesti ja samalla markkinoitiin Kerro kantasi –kyselyä, joka oli avoinna samaan aikaan.



Asukaskyselyn tutkimusraportti on liitteenä 3. Oman asuinalueen pysäköintiin oltiin kokonaisuutena varsin tyytyväisiä. Lähellä sijaitsevaa itselle nimettyä pysäköintipaikkaa pidettiin tärkeänä. Pysäköinnin tärkeimpiä ominaisuuksia ovat turvallisuus, vaivattomuus ja edullisuus. Eniten kehitettävää on pysäköintipaikkojen edullisuudessa, riittävydessä ja pysäköinnin vaivattomuudessa.

Yrityskyselyn tutkimusraportti on liitteenä 4. Yritykset pitivät pysäköintijärjestelyjään yleisesti ottaen hyvinä. Kriittisimpiä ovat ydinkeskustan ja itäisen kantakaupungin yritykset, mutta näistäkin noin kuusi kymmenestä pitää järjestelyjä vähintään melko hyvinä. Toimialoitain tarkasteltuna kriittisin on teollisuus, jossa lähes puolet vastaajista pitää yrityksensä pysäköintijärjestelyjä vähintään melko huonoina. Pysäköintipaikkoja pidetään vähintään jonkin verran tärkeinä uuden sijaintipaikan kannalta suuressa osassa yrityksissä (85 %). Hyvät joukkoliikenneyhteydet korostuvat pysäköintimahdollisuuksia enemmän uutta henkilöstöä rekrytoitaessa.

Pysäköinnin nykytilanteesta ja kehittämistarpeista keskusteltiin Helsingissä toimivien pysäköintioperaattoreiden kanssa. Pysäköintilaitosten digitaalisia palveluita on kehitetty. Operaattoreiden näkökulmasta pysäköintilaitosten käyttöasteet ovat olleet alhaisia. Tämän vuoksi operaattorit ovat ottaneet käyttöön uusia palvelumuotoja. Operaattorit ovat halukkaita yhteistyöhön kaupungin kanssa informaation jakamisessa pysäköintipalveluista sekä asukaspysäköinnissä. Yhtenä kehittämistavoitteena nostettiin myös esille keskustaan ja pysäköintilaitoksiin ajon helpottaminen.

#### Yritysvaikutusten arviointi

Yritysvaikutusten arvioinnin tavoitteena on kartoittaa pysäköintipolitiikan teemojen ja toimenpiteiden vaikutukset yritysten kannalta. Raportti on liitteenä 5.

Pysäköintipolitiikan vaikutusten merkittävyys yrityksille vaihtelee esimerkiksi yritysten toimialan, koon, sijainnin ja asiakasprofiilin mukaan. Merkittävin vaikutus on palvelutason mukaisen hinnoittelun käyttöönotolla, aikarajoitusten tai maksullisuuden mahdollisella laajentamisella sekä työpaikka-alueiden laskentaohjeiden päivityksellä. Toimenpiteet voivat aiheuttaa pysäköinnin kustannusten nousua ja joissain tapauksissa pienempää pysäköintipaikkatarjontaa. Mahdollisia positiivisia vaikutuksia ovat pysäköinnin palvelutason sekä kaupallisen pysäköintipaikkatarjonnan edellytysten parantuminen.

Pysäköintipolitiikan sisältämät digitalisaatioon liittyvät toimenpiteet sekä kaupungin ja yksityisten pysäköintilaitosten välinen yhteistyö tuovat yrityksille uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Markkinaehtoisien pysäköin-





nin edistäminen voi parantaa rakennushankkeita toteuttavien yritysten toimintaedellytyksiä.

Pysäköintipolitiikka on osa kaupungin strategioiden kokonaisuutta, joi-  
sa linjataan, mihin suuntaan kaupunkia kehitetään. Teemojen ja toi-  
menpiteiden toteuttaminen aiheuttavat yrityksille sekä positiivisia että  
negatiivisia vaikutuksia. Tavoite on, että koko kaupungin näkökulmasta  
kokonaisvaikutus on positiivinen.

#### Pysäköintipolitiikka taloustieteen näkökulmasta

Aalto yliopiston taloustieteen laitoksen kannanotto pysäköintipolitiik-  
kaan on liitteenä 6. Kannanotto on esitetty puhtaasti taloustieteen nä-  
kökulmasta. Pysäköintipolitiikka on perusteltua arvioida myös taloustie-  
teen näkökulmasta, koska kaupunkistrategian mukaisesti Helsingissä  
pyritään askeleittain kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa. On  
myös huomioitava, että pysäköintipolitiikan valmistelussa on taloustie-  
teellisten näkökulmien lisäksi muita tavoitteita ja käytännössä ratkaista-  
via asioita.

Kannanotossa todetaan, että kokonaisuudessaan toimenpideohjelma  
vie kaupungin pysäköintiä selvästi nykyistä markkinaehtoisempaan  
suuntaan. Markkinaehtoisuuden lisäämisessä voidaan edetä vähitellen,  
kuten toimenpideohjelmassa on esitetty. Markkinaehtoisen pysäköinnin  
alueilla pysäköinninvalvonnan tulee olla tehokasta.

Olemassa olevien pysäköintipaikkojen käytön optimoinnissa oikea lä-  
hestymistapa on taloustieteen näkökulmasta hinnan asettaminen siten,  
että kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Pysäköintipolitiikassa on tavoitteena  
siirtyä askeleittain tähän suuntaan. Uusia alueita rakennettaessa ja  
olemassa olevaa täydennysrakennettaessa kuluttajien maksuhaluk-  
kuuden pitää ylittää parkkipaikan rakentamisen kustannus maan vaih-  
toehtokustannus huomioiden, jotta parkkipaikka kannattaa rakentaa.  
Siirryttäessä askeleittain kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa to-  
teutetaan tätä periaatetta.

Pysäköinnin hinnan tulisi kannanoton mukaan olla saman suuruinen  
kaikille pysäköintiryhmille, esimerkiksi asukas-, yritys- sekä vyöhykepy-  
säköijille. Vyöhykepysäköinnillä tarkoitetaan asiointi- ja vierailupysä-  
köintiä. Jos jonkin ryhmän pysäköintiä välttämättä halutaan tukea, sen  
pitäisi tapahtua antamalla kyseiselle ryhmälle alennuksen suuruinen  
määrä esimerkiksi rahaa alennuksen asemesta. Tällöin toimija voisi it-  
se päättää, käyttääkö rahan pysäköintiin vai johonkin muuhun. Ehdotet-  
tu toimintatapa on mielenkiintoinen, mutta käytännössä vaikeasti toteu-  
tettavissa. Tällä hetkellä kantakaupungissa asukaspysäköintitunnus pe-  
rinteisillä asukaspysäköintialueilla maksaa euron päivä. Sen sijaan  
vyöhykkeellä 1 asiointipysäköinti maksaa 9-21 välisenä aikana 4 euroa



tunti eli 48 euroa päivä. Jos asukaspysäköintitunnuksen hinta nelinkertaistuisi ja asiointiin käytettäisiin keskimäärin tunti päivässä, maksaisivat nämä eri tarkoitukseen käytetyt palvelut pidemmällä aikavälillä saman verran, vaikka tuntitaksa olisikin edelleen erihintainen.

Kannanoton mukaan, jos halutaan edistää markkinaehtoista pysäköintiä, asukaspysäköinnille ei tulisi asettaa kattohintaa. Hinnan pitäisi antaa nousta vapaasti suuren kysynnän alueilla, vaikka seurauksena olisikin pysäköinnin suuret hinnan erot eri alueiden välillä. Pysäköintipolitiikassa hintojen korotukset on kuitenkin pyritty pitämään kaupunkilaisille kohtuullisina ja päättäjien on ymmärrettävä mistä ovat päättämässä.

Kannanotossa todetaan myös, että mikäli pysäköinti hinnoitellaan myös talvella kysyntäperusteisesti, hinnat joustavat ylöspäin siten, että kysyntä vastaa lumen varastoinnin aiheuttaman tarjonnan pienenemiseen. Tässä tilanteessa on kannanoton mukaan vaikea nähdä perusteita sille, miksi kaupungin pitäisi puuttua pysäköintilaitosten toimintaan tai miksi ylipäätään kaupungin pitäisi kantaa huolta autojen talvisäilytyksestä. Eri ajankohtina saatavan kysyntätiedon saamista pidetään kannanotossa edellytyksenä kysyntäperusteiselle hinnoittelulle.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Juha Hietanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37120  
juha.hietanen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Loppuraportti
- 2 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022 Vuorovaikutusraportti
- 3 Pysäköintitutkimus 2020, Pysäköintipolitiikan asukaskysely
- 4 Yrityskysely Helsingin pysäköinnistä
- 5 Helsingin pysäköintipolitiikka 2022, Yritysvaikutusten arviointi
- 6 Huomioita Helsingin pysäköintipolitiikkaan liittyvään toimenpideohjelmaan

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 251

### Kaupunkiympäristölautakunnan periaatepäätös helikopterikentän sijoittamisesta Kivikkoon

HEL 2022-004809 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yleiskaavasuunnittelija Satu Tarula. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37164  
satu.tarula(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Karta alueesta ja voimassa oleva asemakaava
- 2 Tulevaisuuden ilmaliikenne Helsingin metropolialueella
- 3 Ilmailualan tulevaisuus ja Kivikon helikopterikenttä

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa periaatepäätöksen seuraavista asioista:

Kivikossa varataan liitteen 1 mukainen alue ja ilmatilaa mahdollistamaan tulevaisuuden ilmailualan kehittämistä Helsingissä. Samalla varaudutaan toiminnan maankäytöllisten edellytysten verkostomaiseen kehittämiseen Helsingin alueella. Asiassa varaudutaan myös tekemään tarvittavia selvityksiä ilmailun kehittämisspolkujen osalta Kaupungin-



kanslian Elinkeino-osaston ja Kaupunkiympäristön toimialan yhteistyössä.

Vireillä olevaa asemakaavan muuttamista helikopteritoimintaa varten jatketaan pelastuslaitoksen helikopteritoiminnalle jo kaavoitetulla alueella.

## Esittelijän perustelut

Ilmailualan säädösten mukaisia lähestymissektoreita on erittäin haastavaa sovittaa jo valmiiksi rakennettuun urbaaniin kaupunkirakenteeseen. Alueidenkäytön näkökulmasta tulisi ensisijaisesti varata terminaali-alue ilmailualan tulevaisuuden kehityksen tarpeisiin. Muilta osin verkostoa voidaan suunnitella kehittyvän kaluston, markkinatilanteen ja lainsäädännön myötä.

Alueelle on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa mm. kaupallista helikopteritoimintaa sekä muita ilmailualan operoijia, jotka säädösten puolesta sopisivat määriteltäviin lähestymissektoreihin ja melurajoihin (mm. dronet, sähköiset lentolaitteet ja miehittämättömät ilma-alukset).

Osana asemakaavatyötä määritellään toiminnan reunaehdot mm. melun ja liikennöinti-aikojen suhteen, joiden puitteissa toiminta ei aiheuttaisi haitallisia ympäristövaikutuksia läheisille asuin- ja virkistysalueille. Kaavan yhteydessä osoitetaan mm. lähestymissektorit sekä varataan rakennusala tukikohtana toimivalle rakennuskannalle, huolto- ja korjaustoiminnalle sekä latausinfrale. Kaavaa on mahdollista valmistella joko kaupungin aloitteesta tai hankekaavana. Voimassa olevan asemakaavan mukainen lentotoiminta olisi mahdollista ympäristöluvan myöntämisen jälkeen.

## Taustaa

Helikopterioperaattoreiden toiminta Hernesaassa päättyi vuoden 2018 lopussa. Helikopteritoiminnalle on haettu yhteistyössä yrittäjien, Maankäyttö- ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden sekä kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa korvaava sijaintipaikka. Yleiskaavaa 2016 valmisteltaessa laadittiin raportti ”Helsinkiin tulevan helikopterikentän sijaintipaikkaselvitys”. Saavutettavuuden ja lähestymissektorien sijoittamisen kannalta Kivikko osoittautui kaupalliselle toiminnalle soveltuvaksi sijaintipaikaksi Helsingissä.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto (16.9.2019) varasi joukolle helikopterialan operaattoreita Kivikon teollisuusalueelta teollisuustontin nro 47052/13 helikopterikentän toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Yrittäjien tarkoituksena oli mahdollistaa helikopteritoiminta Helsingin alueella.



Hankkeen katsottiin tukevan kaupungin yritysmyönteistä strategiaa ja mahdollistavan kaupallisen helikopteriliikennöinnin pääkaupunkiseudulla. Periaatepäätöstä on valmisteltu yhteistyössä elinkeino-osaston kanssa.

#### Ilmailualan tulevaisuus ja strategiset tavoitteet

Tällä hetkellä ilmailualan kehitys miehitettyjen ja miehittämättömien dronejen näkökulmasta on murrostilassa ja jatkuvan muutoksen alaisena (liite 2). Sekä teknologia että lainsäädäntö kehittyvät jatkuvasti. Tulevaisuudessa on mahdollista, että eri tyyppiset miehitetyt ja miehittämättömät ilma-alukset yleistyvät kaupungeissa. Jo tällä hetkellä droneja voidaan hyödyntää mm. tutkimus- ja valvontakäytössä sekä citylogistiikan tarpeisiin. Kaupungit voivat toimia mahdollistajina parantamalla dronekuljetuksien edellytyksiä ja last mile -ratkaisuja osana liikennejärjestelmää.

Ilmatilan käyttöön urbaanissa ympäristössä olisi järkevää varautua, vastaavalla tavalla kuin maanalaisia tilavarauksia on Helsingissä jo suunniteltu. Tämä tarkoittaa verkoston suunnittelua, joka sisältää eri tyyppisiä operointi- ja laskeutumisaikkoja. Verkoston toiminta edellyttää toiminnalle osoitettua terminaalia, joka sisältäisi mm. huolto-, varastointi- ja latausinfraa.

Helikopterikentän asemakaavamuutos olisi järkevää laatia varautuen samalla ilmailualan tulevaisuusskenaarioihin. Kehittyvän ilmailualuskaluston (dronet ja miehittämättömät alukset) operointi tulee edellyttämään kaupunkitalalta mm. lataus-, huolto- ja laskeutumisaikkoja sekä tietoliikenneyhteyksien toimimista ilmatilassa. Kaupunkisuunnittelussa on varauduttava myös verkoston toimivuuteen ja reittien turvallisuuteen. Kivikon sijaintipaikalle on mahdollista sovittaa sekä tarvittava infra että ilmailualan säädösten mukaiset helikopterien lähestymissektorit. Laadittujen selvitysten mukaan meluvaikutukset jäisivät pääosin Lahdenväylän ja Kehä I:n liikennemelualueille sekä Kivikon teollisuusalueen päälle. Ilmailualan keskittymä voisi houkutelaa Kivikon teollisuusalueelle erityisosaamista, lisätä alueen vetovoimaisuutta sekä kohottaa alueen profiilia.

Mikäli asemakaavan muutoksesta luovutaan, jäisi Kivikon tontille voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pelastuslaitoksen tarpeisiin osoitettu helikopterikenttä.

Asemakaavamuutoksesta luopuminen tarkoittaisi ilmailualan kannalta epävarmaa tulevaisuutta Helsingissä. Pysyvän operointipaikan puute ei mahdollista alan investointeja tai ilmailualan kehittymistä Helsingissä.

Kaupallinen operointi väliaikaisilta laskeutumisaikkoilta on osoittautunut käytännössä mahdottomaksi mm. alueiden vuokrauksen, muun käytön,



26.04.2022

esirakentamisen tai lupakäytänteiden kannalta. Ilmailualan yrittäjiltä on tullut viime aikoina yhteydenottoja operointipaikoista sekä Kaupunginkanslian elinkeino-osastolle että Kaupunkiympäristön toimialalle.

Kivikon tontille jäisi pelastuslaitoksen tarpeisiin osoitettu helikopterikenttä, vaikka pelastuslaitoksella ei ole enää helikopteria. Pelastuslaitoksen tarpeisiin osoitettu helikopterikenttä ei nykyisellään mahdollista kaupallista toimintaa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Satu Tarula, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37164  
satu.tarula(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kartta alueesta ja voimassa oleva asemakaava
- 2 Tulevaisuuden ilmaliikenne Helsingin metropolialueella
- 3 Ilmailualan tulevaisuus ja Kivikon helikopterikenttä

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 252

### Eron myöntäminen kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelupäällikölle ja viran haettavaksi julistaminen

HEL 2022-005489 T 01 01 04 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää Mirka Saarholmalle eron 1.6.2022 lukien asukas- ja yrityspalvelupäällikön virasta.

Asukas- ja yrityspalvelupäällikön virka (vakanssinumero 034954) julistetaan haettavaksi.

Asukas- ja yrityspalvelupäällikön virka kuuluu kokonaispalkkausjärjestelmään.

Viran kelpoisuusvaatimus on ylempi korkeakoulututkinto, kokemusta johtamistehtävissä sekä suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Asukas- ja yrityspalvelupäällikön viran sijaisuusjärjestelyt hoidetaan toimialan toimintasäännön 7 luvun mukaisesti viran täyttömenettelyn ajan.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta kehoitti kaupunkiympäristön toimialaa käynnistämään viran täyttämiseksi julkisen hakumenettelyn.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928  
anne.k.lappalainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Erohakemus 31.5.2022

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Asianosainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asukas- ja yrityspalvelupäällikkö Mirka Saarholma on 13.4.2022 päivällä hakemuksellaan pyytänyt, että kaupunkiympäristölautakunta myöntäisi hänelle eron asukas- ja yrityspalvelupäällikön virasta 1.6.2022 lukien. Hakemus on nähtävänä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa.

Hallintosäännön (19.6.2019 § 212) 23 luvun 3 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan virkasuhteeseen ottava viranomaisen päättää virkasuhteen päättymisestä.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan toimialalautakunta päättää toimialan palvelukokonaisuuden johtajan suoran alaisen virkaan ottamisesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928  
anne.k.lappalainen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Erohakemus 31.5.2022

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Asianosainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Tiedoksi

Kymp/Palu, Mari Randell  
Kymp/Hepa, Anne Lappalainen





## § 253

### Selkämerenkatu, katusuunnitelman hyväksyminen, Länsisatama

HEL 2021-014239 T 10 05 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Selkämerenkadun katusuunnitelman nro 31651/1 liite numero 1 mukaisesti.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Katariina Hämäläinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 20706  
katariina.m.hamalainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31651/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31651/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Asianosaiset

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Lähtökohdat ja tavoitteet

Selkämerenkatu on nykyinen paikallinen kokoojkatu, joka yhdistää Jätkäsaarella sijaitsevan Välimerenkadun ja Ruoholahdessa sijaitsevan Itämerenkadun. Katu ylittää Ruoholahdenkanavan Selkämerensilta-nimisellä sillalla. Kadulla on nykyisin kaksi ajokaistaa, pysäköintikaislat molemmin puolin katua sekä pyöräily ja jalankulku eroteltuina erikseen ajoradasta. Katu sijoittuu rakennettuun kaupunkiympäristöön.



Katusuunnitelma perustuu voimassa oleviin asemakaavoihin nro 9590 (tullut voimaan 22.2.1991), nro 10030 (tullut voimaan 18.6.1993) ja nro 11770 (tullut voimaan 7.8.2009).

Katusuunnitelmassa on huomioitu liikennesuunnitelmaluonnos, jossa esitetyt ratkaisut on tarkennettu yhteistyössä liikenne- ja katusuunnittelupalvelun liikennesuunnittelun kanssa.

Selkämerenkadun rooli alueen liikennejärjestelmässä on muuttunut Selkämerenkadun länsipuolelle valmistuneen Crusellinsillan myötä. Selkämerenkadun rakentaminen tukee kadun luonteen muuttamista autoliikenteen läpiajoa vähentävään suuntaan. Autoliikenteelle ensisijaiset reitit kaupunginosien välillä ovat Tyynenmerenkatu ja Länsisatamankatu.

Vuonna 1992 valmistuneen Selkämerensillan päällysteen kunto on vuonna 2021 tehdyn erikoistarkastuksen mukaan välttävä ja sillan vesieristeen kunto tyydyttävä/huono. Sillan kunnostus suunnitellaan toteutettavaksi samaan aikaan kadun muutostöiden kanssa.

## Suunnitelma

Selkämerenkatu suunnitelmapiirustus nro 31651/1 (liite 2)

Selkämerenkadun ajorataa kavennetaan Selkämerensillalla nykyisestä 6,5 m 5,5 metriin sekä Selkämerenkujan ja Santakujan liittymien kohdalla nykyisestä 8,8 metristä 6,0 metriin. Pyöräily muutetaan kulkemaan ajoradalle sekaliikennejärjestelyinä. Kadun molempien päiden risteyksissä jalankulun ja pohjoispäässä myös pyöräilyn järjestelyt toteutetaan ylijatkettuina. Kaksi Selkämerenkadun ylittävää suojatietä toteutetaan korotettuina, samoin Messitytönkadun risteysalue korotetaan. Selkämerensillan pohjoispään nykyinen liikennevalo-ohjaus poistetaan suojatien korotuksen yhteydessä.

Kadun varren puuriveistä poistetaan neljä vaurioitunutta puuta. Näiden ja kahden jo aiemmin poistetun puun tilalle istutetaan kuusi uutta puuta. Lisäksi Santakadun liittymäalueella puuriviin istutetaan kolme uutta puuta. Kadun länsireunan erotuskaistalle Messitytönkadun eteläpuolella tehdään monilajinen istutus, joka ulottuu poistettavan pyörätien alueelle.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31651/1 (liite 1).

Katu sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

## Vuorovaikutus



Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjake-lu Oy, Cinia Cloud Oy. Myös YKT-sopimukseen kuulumaton Global Connect on ollut mukana suunnittelussa.

Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa koh-teessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen ete-nemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennus-hankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selos-tukset.

Katusuunnitelmaluonnos on ollut esillä Helsingin kaupungin internetsi-vuilla 15.12.2021–4.1.2022 välisen ajan. Tiedote katusuunnitelmien esillä olosta lähetettiin kadun varren kiinteistöille ja Jätkäsaari-seura ry:lle. Suunnitelmaluonnoksen esillä olosta julkaistiin tiedote Helsingin Uutisissa.

Esillä olon aikana saadut asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutus-muistioon. Vuorovaikutusmuistio on liitteenä 3.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut nähtävillä 23.2.–15.3.2022 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnitte-lualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Suunnitelmasta on jätetty yksi muistutus.

## Muistutuksen käsittely

### Muistutus 1

Helsingin yötaiivaalle on ilmestynyt eri puolille sinisävyisiä patsaita. Suositus 3000/2700 K värilämpötilan valaisusta ei ole riittävä. Pyrittävä oranssisävyiseen valaistukseen 2000 K ilman sinisiä aallonpituuksia spektrissä. Valon määrää ja kohdennusta harkittava, tarpeettomat ko-ristevalot pois.

### Esittelijän vastaus muistutukseen

Selkämerenkadun katusuunnitelmassa on esitetty nykyiset kadun pyl-väsvalaisimet korvattavaksi uusilla pylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan kadun erotus-/puukaistalle, pienin sijaintitarkennuksin nykyisien katuva-laisimien paikoille. Kadulle on suunniteltu vain kadun valaistukseen tar-koitettuja valaisimia, ei kohdekohtaista muuta valaistusta. Valaistavat alueet ja niiden valaistustasot suunnitellaan kaupungin ulkovalaistuk-



sen ohjeiden ja periaatteiden mukaisesti, niin että valaistuksen päätehtävät täyttyvät (valaistuksen tarkoituksena on liikenneturvallisuuden lisäksi parantaa viihtyisyyttä sekä yleistä turvallisuuden tunnetta). Keinonvalon mahdolliset haitalliset vaikutukset pyritään minimoimaan mm. häiriövalon osalta kiinnittämällä huomiota valaisimien asianmukaiseen sijaintiin, valonjakoon, suuntaukseen ja rakenteeseen. Lisäksi kaupungin ulkovalaistuksen ohjausperiaatteeseen kuuluu valaistustasojen himmentäminen hiljaisen liikenteen aikoina (yleensä siis öisin). Katuvalaistukselle suunniteltu värilämpötila 3000K ei ole vielä erityisen sininen, vaan kellertävän ja valkoisen rajalla. Katuvalaistuksesta ei pitäisi syntyä taivaalle sinisiä patsaita.

Muistutus ei aiheuta muutoksia laadittuun katusuunnitelmaan.

#### Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 960 000 euroa (alv. 0 %). Samassa yhteydessä on suunniteltu Selkämerenkadun sillan peruskorjausta. Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m <sup>2</sup> (alv. 0 %)
Selkämerenkatu	720 000	74
Selkämerensilta	240 000	492

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 30 800 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset ovat noin 6 000 euroa halvemmat kuin nykyisin.

Katujen rakentamiseen on alustavasti varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2023 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 02 Perusparantaminen ja liikennejärjestelyt.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

#### Toimivalta



26.04.2022

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Katariina Hämäläinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 20706  
katariina.m.hamalainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31651/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31651/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

**Oheismateriaali**

- 1 Muistutus 28.2.2022

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Asianosaiset

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

**Tiedoksi**

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
Rakennukset ja yleiset alueet/Tilat



## § 254

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi asuntotontille (Oulunkylä, tontti 28320/12)

HEL 2022-005287 T 10 01 01 02

Suonotkontie 4

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12198 sisältävän asuinkerrostalotontin (AK) 28320/12 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775  
anni.hautala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta nro 12198

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote** Kympp/Make/Maanvuokrajärjestelmä  
**Otteen liitteet** Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Oulunkylän Maunulan ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12198, joka mahdollistaa täydennysrakentamista mm. korttelin 28320 alueelle.

Kaupunginhallitus varasi 31.1.2022 (87 §) päätöksellään OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle tontin 28320/7 osan, jolle tullaan



kohdistamaan kaikki tontille 28320/7 osoitettu käyttämätön rakennusoikeus. Rakennusoikeus varattiin vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti 28230/7 on sittemmin jaettu tonttijaolla nro 13808 tonteiksi 28230/12 ja 13.

Tontille esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (2/2022 ind. 2084) noin 1 000 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,00 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>. Liiketilaksi tai siihen verrattavaksi tilaksi varattavan tilan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilasta.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutoksen nro 12198 mukaan tontti 28320/12 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 28320/12 pinta-ala on noin 1 575 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Suonotkontie 4. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.3.2022.

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2022 (87 §) varata OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2534625-1) määrälän asuntotontista 28320/7 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka.

### Lyhytaikaiset vuokraukset

Tonttia 28320/12 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan rakennuslupaa on haettu tonttiin kohdistuvan voimassaolevan asuntoalueen vuokrasopimuksen perusteella.

Uudisrakentamisen mahdollistava rakennusala sijaitsee Asunto Oy Suonotkontie 4:n vuokra-alueella. Kaupungin ja Asunto Oy Suonotkontie 4:n välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 7595, joka koskee asuntotonttia (AK) 28320/7. Sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka. OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto omistaa vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön osakekannan kokonaisuudessaan. Asunto Oy Suonotkontie 4:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain siihen osaan tontista 28320/7, jolla sijaitsee jo rakennettu kerrostalo ja sitä palvelevat parkkipaikat eli nykyiseen tonttijaon nro 13808 mukaiseen tonttiin 28230/13. Uudisrakentamisen mahdollistava rakennusala on tonttijaon nro 13808 mukaisella tontilla 28230/12.



## Suunnitelmat ja poikkeamispäätökset

Asemakaavan muutos nro 12198 mahdollistaa täydennysrakentamisen Asunto Oy Suonokontie 4:n nykyiselle vuokra-alueelle. Vuokra-alueelle on asemakaavan muutoksessa osoitettu nykyisen neljäkerroksisen kerrostalon rakennusalan eteläpuolelle rakennusala viisikerroksiselle kerrostalolle, jonka pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 70 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Pysäköinti toteutetaan maanlaiseen pysäköintilaitokseen. Tontilla 28320/12 on rakennusoikeutta 2 100 k-m<sup>2</sup>.

## Maaperä

Tontti 28320/12 on ollut osa tonttia 28320/7. Tontti 28320/7 on ollut vuokrattuna 1.5.1961 lähtien. Maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 (393 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontit (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 45 euroa.

## Esitettävät vuokrausperusteet

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotontin (AK) 28320/12 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 48 euroa (nykyarvo noin 1 000 euroa).

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

## Vaikutukset asumiskustannuksiin

Esitettävän vuokrausperusteen mukaan molempien tonttien maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 4,00 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>.





26.04.2022

## Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2085 saakka.

## Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775  
anni.hautala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta nro 12198

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote** **Otteen liitteet**  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho  
Kymp/Maka/Make/Hautala



## § 255

### Toimitilatonttien vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistaminen (Länsisatama, Jätkäsaari, kaavatontit 20026/8 ja 12)

HEL 2022-003634 T 10 01 03

Länsisatamankatu 20a ja b

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vahvistaa Jätkäsaarella sijaitseville toimitilatonteille 20026/8 (Länsisatamankatu 20a, 5 800 k-m<sup>2</sup>, 1 556 m<sup>2</sup>) ja 20026/12 (Länsisatamankatu 20b, 9 450 k-m<sup>2</sup>, 1 143 m<sup>2</sup>) seuraavat vuokrausperiaatteet:

- vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,62 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- vuosivuokra toimistokäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 26,84 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- tontit voidaan vuokrata 31.12.2051 saakka yritystontit-tiimin päällikön päättämästä ajankohdasta alkaen
- pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2023
- muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Päätös

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitys

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Maka / Make  
Varauksenhaltijat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainituille tonteille vahvistetaan seuraavat myyntiperiaatteet:

- vuokralaisella tai tämän määrämällä on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöönotetuksi
- tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33,67 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12272 ja tonttijaon nro 13232 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainittujen osoittamaa rakennusoikeutta suurempi
- kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan
- kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekvän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja
- mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

L1120-119 ja L1120-120

**Tiivistelmä**

Jätkäsaarella sijaitseville toimitilatonteille 20026/8 ja 12 esitetään vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamista.

Tontti 20026/8 on varattu Vastint Hospitality B.V:lle ja sille on tarkoitus toteuttaa Marriot –brändin Residence Inn –konseptin mukainen hotelli.



Tontin vuokra perustuisi pääoma-arvoon 525 e/k-m<sup>2</sup> (25,62 e/k-m<sup>2</sup>, elinkustannusindeksi 1951 = 100).

Tontti 20026/12 on varattu Keskinäinen koy Sophialle ja sille on tarkoitus toteuttaa liike-, palvelu- ja toimistorakennushanke. Tontin vuokra perustuisi pääoma-arvoon 550 e/k-m<sup>2</sup> (26,84 e/k-m<sup>2</sup>, elinkustannusindeksi 1951 = 100).

Lisäksi molempien tonttien myyntihinta perustuu asemakaavan KL-1 merkinnän mukaiseen pääoma-arvoon 690 e/k-m<sup>2</sup> (33,67 e/k-m<sup>2</sup>, elinkustannusindeksi 1951 = 100).

## Esittelijän perustelut

Tontin 20026/8 hotelli

### Hanke ja varaus

Vastint Hospitality B.V.:n tarkoituksena on toteuttaa tontille 20026/8 noin 5 800 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen hotelli, johon on alustavasti suunniteltu noin 124 huonetta ja monipuolisia yleisiä tiloja, kuten julkinen aula, aamiaisalue, kuntosali ja kokoustiloja. Hakija rakennuttaa ja tulee omistamaan hotellin, ja hotellin operaattorina tulee toimimaan Marriot –brändin Residence Inn –konseptin hotelli.

Vastint Hospitality B.V on Vastint Group:iin kuuluva kansainvälinen kiinteistöalan yritys, joka on toteuttanut kymmeniä hotellihankkeita ympäri Eurooppaa, ja sillä on siten pitkä kokemus vastaavien hotellien toteuttamisesta. Vuoden 2018 lopussa Vastintilla oli noin 1 000 000 m<sup>2</sup> vuokrattavia tiloja ja 1 600 000 m<sup>2</sup> projekteja suunnitteilla.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 9.12.2019 (§ 47) varata Vastint Hospitality B.V:lle kyseisen toimitilatontin hotellihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka (tonttivaraus). Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.3.2022 esittää elinkeinojaostolle, että varausta jatkettaisiin 31.12.2022 saakka.

### Tontin vuokran määräytyminen

Tontin vuokrausperiaatteena esitetään, että tontin vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,62 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 525 e/k-m<sup>2</sup>, ja vuosivuokraksi 5 800 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi noin 152 237 euroa. Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.



Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation oy 30.12.2021).

## Tontin 20026/12 toimisto

### Hanke ja varaus

Tontille 20026/12 on tarkoitus toteuttaa noin asemakaavan osoittaman 9 450 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen toimistohanke. Tontin alkuperäiset varauksen-saajat Haahtela-rakennuttaminen Oy ja Ritz Capital Oy ovat perusta-neet Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Sophian, jonka nimissä hanketta edistetään, ja jolle tontti tullaan myöhemmin vuokraamaan.

Haahtela-rakennuttaminen Oy on rakennushankkeiden projektinjohto-palveluun ja rakennustyömaiden johtamiseen erikoistunut suomalainen konsulttitoimisto, joka kuuluu Haahtela-yhtiöt konserniin. Haahtelalla työskentelee noin 160 työntekijää ja konsernin liikevaihto on noin 24 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on ollut yli 40 toimintavuotensa aikana noin 135 toteutettua tai suunnitteilla olevaa rakennushanketta yhteisarvol-taan yli 2,5 miljardia euroa.

Ritz Capital Oy on suomalainen kiinteistökehitykseen ja -konseptointiin erikoistunut yritys, jonka ydinosaminen painottuu vaativiin ja monipuoliin kehityshankkeisiin pääkaupunkiseudulla. Yhtiö toteuttaa hankkeita tyypillisesti yhdessä rakennusliikkeen, projektinjohtopalvelukonsultin ja institutionaalisten sijoittajien kanssa. Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2020 noin 123 000 euroa ja siinä työskentelee kaksi henkilöä.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 9.12.2019 (§ 46) varata Haahtela-rakennuttaminen Oy:lle ja Ritz Capital Oy:lle kyseisen toimiti-latontin hybridihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka (tontti-varaus). Lisäksi elinkeinojaosto päätti 7.2.2022 (§ 3) jatkaa varausta myöhemmin perustetulle Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Sophialle 31.12.2022 saakka.

### Tontin vuokran määräytyminen

Tontin vuokrausperiaatteena esitetään, että tontin vuosivuokra toimiti-tokäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkus-tannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 26,84 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 550 e/k-m<sup>2</sup>, ja vuosivuokraksi 9 450 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi noin 259 852 euroa. Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.



Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation oy 30.12.2021).

#### Kaava- ja tonttitiedot

Tontit on asemakaavassa nro 12272 (2016) osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15% tontin kerrosalasta saadaan varata asumista varten viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Tontin 20026/8 pinta-ala on 1 556 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 800 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 20026/12 pinta-ala on 1 143 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 9 450 k-m<sup>2</sup>.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupunki (C2) –alueeksi.

Sijaintikartta ja asemakaava ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.

#### Tonttien vuokrausperiaatteet

Esitetään tonttien vuokrausperiaatteiden vahvistamista siten, että tontit voidaan vuokrata yritystontit-tiimin päällikön erillisellä päätöksellä hakijoille 31.12.2051 saakka, jotta lyhytaikainen vuokraus ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus voidaan tehdä ripeästi, kun hanke on valmis eteenpäin.

Tonttien vuokraaminen hakijoille perustuu näiden kanssa käytyihin neuvotteluihin ja varauspäätöksiin. Tontit ovat olleet pitkään avoimesti haettavissa kaupungin nettisivuilla ja lisäksi niitä on markkinoitu useilla kansainvälisillä kiinteistömessuilla.

Hankkeet soveltuvat hyvin tonteille ja neuvottelut hankkeista on aloitettu ennen nykyisiä tontinluovutuslinjauksia, joten vuokraaminen ilman erillistä julkista hakua on perusteltua. Toteutuessaan hankkeet edistävät alueen rakentamista, kehittämistä, ja hankkeet ovat kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukaisia.

Yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tonttien vuokraamista.

#### Tonttien myyntiperiaatteet

Tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin esitetään osto-oikeusehtoa:



”vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöönnotetuksi.

Tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin

”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33,67 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12272 ja tonttijaon nro 13232 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainittujen osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekävän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.”

Tonttien myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu edellä mainitulla arviokirjalla. Myyntihinta on vuokraushintaa korkeampi, koska kaavamerkintä KL-1 mahdollistaa myös asuntojen rakentamisen 15 %:lle kerrosalasta edellä selostetulla tavalla. Myyntihinta 690 e/k-m<sup>2</sup> on painotettu keskiarvo 15 % mahdollisen asuinkerrosalan ja 85 % liike- yms. kerrosalan välillä.

Tällä hetkellä tontin 20026/8 myyntihinta olisi noin 4 002 000 euroa (5 800 k-m<sup>2</sup> x 690 e/k-m<sup>2</sup>) ja tontin 20026/12 noin 6 520 500 euroa (9 450 k-m<sup>2</sup> x 690 e/k-m<sup>2</sup>).

#### Tonttien myyntiä koskevien linjausten noudattaminen

Osto-oikeusehdon lisääminen maanvuokrasopimukseen on perusteltua, koska kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 5) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaan hotelli- ja toimistotontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä, ja vuokraus osto-oikeuksin on mahdollista niillä tonteilla, jotka voitaisiin muutoin luovuttaa suoraan myymällä. Lisäksi tontit ovat kaavallisesti loppuun jalostettuja, eikä myynnille ole esteitä. Tonttien varauspäätöksissä on myös alustavasti todettu, että tontit luovutetaan lähtökohtaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiin-



26.04.2022

teistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kuntontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yli 3 000 kerrosneliometriä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

**Muutoksenhaku**

Päätös

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitys

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Maka / Make  
Varauksenhaltijat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta





## § 256

### Kahden määräalan myynti Jollaksesta

HEL 2022-003330 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myydä määräalat kiinteistöistä 91-412-1-1080 ja 91-412-2-448 Rakennusliike Lapti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1 943 697 euron velattomasta kauppahinnasta liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Ostaja

KYMP Maakaupat

Tarjouksen jättäneet

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



26.04.2022

lautakunta

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Kiinteistö- ja asemakaavatiedot

Myytävät määräalat muodostavat yhdessä Helsingin seurakuntayhtymän omistan kiinteistön 91-412-1-998 kanssa tonttijaon mukaisen tontin 49117/2. Määräalojen pinta-ala on noin 3 161 m<sup>2</sup> ja koko tontin 6 168 m<sup>2</sup>. Kaupunki laskennallinen omistusosuus tontista on noin 51 %:a.

Kaupan kohteen osoite on Vanha sotilastie 18.

Alue on 5.1.2006 voimaan tulleessa asemakaavassa nro 11403 osoitettu asuinpienalojen (AP-1) korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 1 940 k-m<sup>2</sup>.

### Myynti

Yhteisomistuksessa olevan tontin myynnin toteutti Kiinteistömaailma (Saari&Kallio Oy LKV)). Myynti toteutettiin avoimena tarjouskilpailuna käteiskauppaehdoin ilman maksuaikoja. Kohde oli esillä Kiinteistömaailman kotisivuilla ja Oikotiellä. Lisäksi kohdetta markkinoitiin kohdennetulla suoramarkkinoinnilla rakennusliikkeille. Viimeinen tarjouksen jättöpäivä oli 31.1.2022. Määräajassa tehtiin kohteesta 5 tarjousta. Korkeimman myyntiehtojen mukaisen tarjouksen teki Rakennusliike Lapti Oy perustettavan yhtiön lukuun.

Paras tarjous vastaa kohteen markkina-arvoa ja on siten kaupungin kannalta hyväksyttävissä. Markkina-arvo on varmistettu riippumattoman tahon laatimalla arviokirjalla.

### Toimivalta

Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten myymisestä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Alle 1,5 miljoonan arvoisten sopimusten päättämisen kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 3.10.2017 (§ 135) delegoinut viranhaltijatasolle

## 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



26.04.2022

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Kauppakirjaluonnos  
2 Kartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Ostaja

KYMP Maakaupat

Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2



## § 257

### Varikkotontin uudelleenvuokraus Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:lle (Ruskeasuo, tontti 16725/1 ja lisäalue tontilta 16725/3)

HEL 2022-000563 T 10 01 01 02

Nauvontie 3

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:lle (Y-tunnus 0970139-9) Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16725 sijaitsevan tontin 1 bussi- ja raitiovaunuvarikkotar-koitukseen sekä liikuntatoimintaan ja saman korttelin tontilla 3, si-jaitsevan, noin 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen, alueen nykyiseltä varikolta siir-rettävän kaasun paineenkorotusaseman toteuttamista var-ten liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 21951 (L1116-21) päättymään 31.5.2022.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puo-lesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1116-38

## Käsittely

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti: Poistetaan virheelli-nen päivämäärä kappaleesta 6 muokkaamalla kappaletta seuraavaksi: "Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy on Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliik-kenne Oy:n ja siten Helsingin kaupungin tytäryhtiön omistama keski-näinen kiinteistöyhtiö. Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy on vuokrannut varikon bussiliikenteet tilat Helsingin bussiliikenne Oy:lle ja liikuntatilat Helsingin kaupungin liikuntapalveluille."

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuk-sen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 11865

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää:

- vuokrata uudelleen Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:lle (Y-tunnus 0970139-9) Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16725 sijaitsevan tontin 1 bussi- ja raitiovaunuvarikkotar-koitukseen sekä liikuntatoimintaan ja saman korttelin tontilla 3, si-jaitsevan, noin 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen, alueen nykyiseltä varikolta siir-rettävän kaasun paineenkorotusaseman toteuttamista var-ten liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 21951 (L1116-21) päättymään 31.5.2022.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puo-lesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1116-38

## Tiivistelmä

Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:lle esitetään vuokrattavaksi uudelleen Ruskeasuon varikkotontti 31.5.2052 saakka niin, että sille voidaan to-teuttaa 23 131,5 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen raitiovaunuvarikko. Lisäksi vuokra-taan uudelleen viereisestä tontista noin 300 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue varik-



koalueelta siirrettävää kaasun paineenkorotusasemaa varten. Vuokralaiselle annetaan oikeus alivuokrata edellä mainittua lisäaluetta Gasum Oy:lle paineenkorotusasemaa varten.

## Esittelijän perustelut

### Hakija ja hanke

Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy pyytää päätösesityksen mukaisen tontin ja lisäalueen vuokraamista uudelleen 30 vuodeksi niin, että se mahdollistaa raitiovaunuvarikkotoiminnan nykyisen bussivarikko- ja liikuntatoiminnan lisäksi.

Ruskeasuon varikko on tällä hetkellä Helsingin suurin ja yksi pääkaupunkiseudun suurista bussiliikenteen päävarikoista. Varikolta liikennöidään yli 200 linja-auton liikennettä, joka vastaa noin viidesosaa koko seudun liikenteestä. Varikolla on 270 bussin säilytysalue, pesu- ja tankkausrakennus sekä korjaamorakennus, jossa on tilat 31 korjattavalle linja-autolle. Korjaamorakennuksen päällä on salibandyhalleja sekä bussiliikenteen toimistotiloja ja henkilöstöruokala.

Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy on Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n (25.11.2021 saakka Helsingin kaupungin Liikenneliikelaitos) ja siten Helsingin kaupungin tytäryhtiön omistama keskinäinen kiinteistöyhtiö. Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy on vuokrannut varikon bussiliikenteet tilat Helsingin bussiliikenne Oy:lle ja liikuntatilat Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuudelle.

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi 27.8.2018 § 520 Helsingin kaupungin Liikenneliikelaitoksen (jatkossa HKL) laatiman raitiovaunuvarikkojen kehittämissuunnitelman vuosille 2019-2035, jonka mukaisesti nykyiset raitiovaunuvarikot korvataan Ruskeasuolle ja Koskelaan toteutettavilla uusilla raitiovaunuvarikoilla, joilta Helsingin raitiotiet (pois luettuna Kruunusillat ja Raide-Jokeri) operoidaan. HKL:n ja Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:n hankesuunnitelma Ruskeasuon raitiovaunuvarikon toteuttamiseksi valmistui kesällä 2020 ja HKL:n johtokunta puolsi sitä 16.6.2020 § 106. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (jatkossa HSL) ja HKL neuvottelivat hankkeen rahoituksesta syksyn 2020 aikana ja neuvotteluissa saavutetun yhteisymmärryksen pohjalta HSL:n hallitus päätti 15.12.2020 § 209 osaltaan varikkohankkeen hankesuunnitelmasta.

Kaupunginhallituksen, HKL:n johtokunnan ja HSL:n hallituksen päätökset liitteineen ovat päätösesityksen oheismateriaaleina 1-3.

Hankkeessa Ruskeasuon bussivarikon tontille toteutetaan kehittämissuunnitelman mukainen raitiovaunuvarikko, jonka kattotasolle sijoite-



taan bussivarikon toimintoja. Hankesuunnitelman mukaisesti raitiovaunuvarikko sisältää raitiovaunujen säilytyshallin, huolto-, tekniset ja sosiaalitalat, henkilökunnan pysäköintipaikat, bussivarikkotoimintojen edellyttämät tilat sekä väestönsuojan.

Raitiovaunuvarikon arvioidut arvonlisäverottomat rakentamiskustannukset ovat yhteensä 146,1 miljoonaa euroa (kustannustasossa 4/2020) ja sen on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.

Toteutettava raitiovaunuvarikko edistää Helsingin tavoitteita raitioliikenteen laajentamisesta ja mahdollistaa Helsingin yleiskaavan mukaisten pikaraitioteiden kaluston säilyttämisen ja kunnossapidon mm. Länsi-Helsingin raitioteiden osalta. Varikko sallii lisäksi Koskelan varikon kehittämissä aikaisempaa raitioliikenteen toimivuuden vaatimat väistöratkaisut.

Raitiovaunuvarikko mahdollistaa monipuolisesti tulevaisuudessa erityyppisten raitiovaunujen ylläpidon ja käytön. Varikko palvelee sijaintinsa puolesta myös kantakaupungin raitioliikennettä ja sen myötä tulevaisuudessa Töölön raitiovaunuvarikosta voidaan mahdollisesti luopua.

Hankkeen havainnekuvia ja asemapiirustus ovat esityksen liitteenä 2.

#### Nykyinen maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta on 3.3.2009 § 133 päättänyt vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 16. kaupunginosassa (Ruskeasu) sijaitsevan tontin 16725/1 Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:lle bussivarikkotarkoitukseen ajalle 1.1.2009 - 31.12.2038.

Maanvuokrasopimukseen on sittemmin tehty vähäisiä muutoksia yritystontit-tiimin päällikön päätöksillä ennakoiden tulevaa rakentamista. Yritystontit-tiimin päällikkö päätti 27.9.2021 § 108 lisätä vuokra-alueeseen noin 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen rakennukset ja yleiset alueet -palvelun hallinnassa olevasta tontista 16725/3 Gasumin paineenkorotusaseman siirtämisen mahdollistamiseksi ja 22.12.2021 § 160 lisätä maanvuokrasopimukseen vuokralaiselle oikeuden käyttää noin 2 m:n levyistä aluetta tontin 16725/3 rajalla kulkuyhteytenä sekä tulevan raitiotievarikkorakennuksen nauha-anturan sijoittamiseen.

#### Asemakaava ja rakennusoikeuden käyttö

Tontit 16725/1 ja 3 ovat 7.8.2009 voimaan tullessa asemakaavassa nro 11865 osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (ET) ja yleiskaavassa 2016 kantakaupunkialueeksi (C2).

Tontin 16725/1 pinta-ala on 63 357 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 50 686 k-m<sup>2</sup> (mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,8).



Sijaintikartta ja asemakaava ovat esityksen liitteinä 3-4.

Tontin 16725/1 rakennusoikeudesta on käytetty 16 343 k-m<sup>2</sup>, josta 10 970 k-m<sup>2</sup> on bussivarikkokäytössä ja 5 373 k-m<sup>2</sup> on liikuntakäytössä. Suunnitellun rakennushankkeen yhteydessä vuokralaisen tarkoituksena on purkaa bussivarikkokäytössä olevia rakennuksia yhteensä 1 008 k-m<sup>2</sup> ja rakentaa tilalle 23 131,5 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen raitiovaunuvarikko. Tontin käytetty rakennusoikeus on kaikkiaan 38 466,5 k-m<sup>2</sup> raitiovaunuvarikon valmistuttua.

#### Alueen uudelleenvuokraus

Päätösesityksen mukaisen varikkotontin ja lisäalueen uudelleen vuokraaminen hakijalle on perusteltua 30 vuodeksi raitiovaunuvarikon toteuttamiseksi.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt raitiovaunuvarikon hankesuunnitelman edellä sanotulla tavalla.

#### Vuokranmääräytymisperusteen muuttaminen

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra koko vuokra-alueesta on 386 466,88 euroa. Vuokra koostuu tontin 16725/1 vuokras-  
ta 383 411,53 euroa (19 009 euroa elinkustannusindeksissä 1951=100) ja tontilla 16725/3 sijaitsevan lisäalueen vuokras-  
ta 3 055,35 euroa (151,48 euroa elinkustannusindeksissä 1951=100).

Tontin 16725/1 nykyinen vuokra perustuu kiinteistölautakunnan 11.4.2006 § 253 hyväksymään Ruskeasuon bussivarikon uudelleenjärjestelysopimukseen, jossa vuokraa peritään bussivarikosta maapinta-  
alaan perustuen koko tontin alalta siten, että 1.1.2016 lukien vuokra perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaan pääoma-arvoon 6 euroa/m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 1984) yksikköhintaa 125,04 euroa/m<sup>2</sup>. Edellä mainittu tarkoittaa toteutuneelle rakennusoikeudelle jyvitettyä yksikköhintaa 469,21 euroa/k-m<sup>2</sup> (ja kaavan osoittamalle kokonaisrakennusoikeudelle jyvitettyä yksikköhintaa 151,29 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Vuosivuokran määräytymisperustetta esitetään muutettavaksi uudelleenvuokrauksen yhteydessä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) päättämien tontinluovutuslinjausten mukaiseksi siten, että uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoitusten mukaisiin tontin markkinaehtoiisiin yksikköhintoihin. Vuokranmääräytymisperusteen muuttaminen perustuu voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtoihin, joiden mukaan vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokra vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten joh-





dosta. Sopimusta esitetään nyt muutettavaksi siten, että tontin 16725/1 käyttötarkoituksiin lisätään bussivarikkokäytön lisäksi raitiovaunuvarikkokäyttö sekä nykyinen liikuntatoiminta.

#### Tontin 16725/1 vuokran määräytyminen

Tontin 16725/1 uudeksi, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 29 388,87 euroa, joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 2084) 612 464,05 euroa. Kokonaisvuosivuokra kohdistuu eri käyttötarkoituksille seuraavasti: bussivarikko 167 851,20 euroa, liikuntatoiminta 54 866,93 euroa ja raitiovaunuvarikko 389 745,93 euroa.

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

Uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoitusten mukaisesti, tontin markkinaehtoihin, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaaviin, seuraaviin yksikköhintoihin:

- bussivarikkotoiminta 16,17 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 2084) noin 336,98 euroa
- raitiovaunuvarikkotoiminta 16,17 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 2084) noin 336,98 euroa
- liikuntatoiminta 9,80 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 2084) noin 204,23 euroa.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 15.12.2021).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra tontilla 16725/1 perustuu asemakaavan alittavaan 38 466,50 k-m<sup>2</sup>:n toteutettavaan rakennusoikeuteen (bussivarikkotoiminta 9 962 k-m<sup>2</sup>, raitiovaunuvarikkotoiminta 23 131,5 k-m<sup>2</sup> ja liikuntatoiminta 5 373 k-m<sup>2</sup>) niin, että asemakaavan mukaisen rakennustehokkuusluvun  $e=0,8$  sijasta käytetään lukua  $e=0,61$ .  
 $((9\ 962\ \text{k-m}^2 + 23\ 131,5\ \text{k-m}^2) \times 16,17\ \text{euroa/k-m}^2) + (5\ 373\ \text{k-m}^2 \times 9,80\ \text{euroa}) \times 0,05 \times 19,49$

#### Tontilla 16725/3 sijaitsevan lisäalueen vuokran määräytyminen

Lisäksi tontilla 16725/3 sijaitsevasta lisäalueesta esitetään perittäväksi edelleen perusvuosivuokrana 151,49 euroa, joka vastaa nykyrahassa 3 060,00 euroa.

Vuokra perustuu kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (§ 238) vahvistamiin kaupungin omistamien alueiden tilapäisiin vuokraushintoihin, joiden mukaan 1. ja 2. vyöhykkeellä vuokrauksen yksikköhinta on 0,85 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Lisäalue sijaitsee vyöhykkeellä 2, joten yllä esitettä-



26.04.2022

väksi perusvuosivuokraksi virallisessa elinkustannusindeksissä "loka-kuu 1951=100" on muodostunut aluetta lisättäessä sopimukseen (8/2021 pisteluvulla 2020) 151,49 euroa.  
((0,85 euroa/m<sup>2</sup>/kk x 300 m<sup>2</sup> x 12 kk)/ ind. 20,20)

Vuokra on sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä alueen uudelleen vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta jo edellä esitettyä vuokra-alueen uudelleenvuokrausta yli viittä vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan alueen maanvuokrasopimuksen käyttötarkoitusta esitetään muutettavaksi siten, että tontin 16725/1 nykyiseen käyttötarkoitukseen (bussivarikkokäyttö) lisätään myös raitiovaunuvarikkokäyttö ja liikuntatoiminta.

Lisäksi maanvuokrasopimuksen 1 §:ään esitetään erityistä ehtoa, että vuokralaisella on oikeus toteuttaa tontille 16725/1 vain yllä sanottujen vuokranmääräytymisperusteiden suuruiset (yhteensä 38 466,5 k-m<sup>2</sup>) suuruiset rakennusoikeudet, koska tontin vuokra myös perustuu asemakaavan rakennusoikeutta pienempään rakennusoikeuteen.

Maanvuokrasopimuksen 5 §:ään esitetään myös lisäyksenä, että vuokravakuutta ei vaadita vuokralaiselta niin kauan kuin se kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

Muuten uudelleenvuokrattavan alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



26.04.2022

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 11865

Oheismateriaali

- 1 Kaupunginhallituksen päätös 27.8.2018 § 520 liitteineen
- 2 Liikenneliikelaitoksen johtokunnan päätös 16.6.2020 § 106 liitteineen
- 3 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän hallituksen päätös 15.12.2020 § 209

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Make/ Niemeläinen  
Kaupunkikonserni/Köykkä



## § 258

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi

HEL 2022-004454 T 00 01 06

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Arvind Ramachandran: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi  
Mari Randell, asiakkuusjohtaja, puhelin: +358 9 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: +358 9 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi  
Olli Järvinen, projektipäällikkö, puhelin: +358 9 310 33420  
olli.jarvinen(a)hel.fi  
Ari Hietämäki, Taloussuunnittelupäällikkö, puhelin: +358 9 31036567  
ari.hietamaki(a)hel.fi  
Maria Nelskylä, Kaupunginsihteeri, puhelin: +358 9 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi 25032022
- 2 Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta
- 3 Kiinteistövero hallituksen esityksen luonnos 25.3.2022
- 4 Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- 5 Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot
- 6 Kiinteistöverouudistus verkkoinfon 08042022 esitysmateriaalit

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamis uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi.

### Lakiluonnos

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu muutettaviksi varojen arvostamisesta verotuksessa annettua lakia, kiinteistöverolakia, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä verohallinnosta annettua lakia.

Tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kiinteistöverotuksen arvostamisperusteet vastaamaan nykypäivän kustannus- ja hintatasoa sekä alueellisia hintaeroja ja siten parantaa arvostamisjärjestelmän tasapuolisuutta ja neutraalisuutta. Päämääränä on uudistus, jossa verotusarvot kokonaisuutena heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja. Maapohjan arvioinnin valmistelusta ja päivityksestä vastaa Maanmittauslaitos, joka laajan kauppahinta-aineiston analysoinnin avulla alustavasti on määritellyt alue- ja käyttötarkoituksellisia kuvaavia markkina-arvopohjaisia aluehintoja.

Uudistuksessa ei ole tarkoitus luopua siitä peruslähtökohdasta, että verotusarvo ja kiinteistövero määrätään erikseen maapohjalle ja erikseen rakennuksille.

### Yleistä

Kiinteistöverotuksen kokonaisuudistus on kunnianhimoinen, oikeasuuntainen ja tarpeellinen uudistus, joka varsin hyvin korjaa vanhentuneen voimassa olevan lainsäädännön puutteita. Uudistuksella on hyvät mahdollisuudet onnistua sen tavoitteissa. On tärkeää, että esitetty uudistus toteutetaan suunnitellussa aikataulussa.

Sekä maapohjan että rakennusten arvostamisjärjestelmiin sekä uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaikaan liittyy eräitä tässä lausunnossa esitettyjä, muun muassa asunto-, elinkeino- ja ilmastopolitiikkatavoitteisiin vaikuttavia näkökohtia, jotka tulee ottaa huomioon lakiehdotuksen jatkovalmistelussa.

Kiinteistöveroprosentin vaihteluvälin laajuus on perusteltu ottaen huomioon, ettei kuntien käytettävissä vielä ole niitä aluehintoja taikka rakennusten arvostusperiaatteita, joilla olisi mahdollista arvioida lakiuudistuksen verovaikutuksia eri näkökulmista. Kunnilla ei näin ollen vielä ole mahdollisuuksia arvioida Maanmittauslaitoksen suorittamien vaikutusarviointien toimivuutta. Mm. tarkempien kiinteistökohtaisten verotuk-



sen muutoksen vaikutusarvioiden tekeminen on tässä tilanteessa mahdollonta. Lainsäätäjällä tulisi siksi olla kuntien vaikutusarviointien perusteella valmiudet tarvittaessa tarkentaa kiinteistöveroprosenttien vaihteluvälejä ennen uudistuksen toimeenpanoa. Tämän mahdollistamiseksi kuntien tulee kuitenkin saada aluehintaehdotukset nopeasti.

Hallituksen esitysluonnoksen liitteenä oleva vaikutusarviointitarkastelu mahdollistaa periaatteessa kunnalle mahdollisuuden määrittää eri kiinteistöveroprosentit siten, että koko kunnan tasolla kiinteistöverokertymä pysyisi nykyisellään.

Edellä mainittuun liittyen on kuitenkin huomioitava, että verorasitus jakautuisi uudistuksen jälkeen eri tavalla kunnan sisällä. Verotus kiristyy kunnassa niillä kiinteistöillä, joilla verotusarvot nousevat enemmän kuin kunnan sisällä keskimäärin (tai laskevat vähemmän kuin keskimäärin). Verotus laskee niillä, joilla verotusarvot nousevat keskimääräistä vähemmän (tai laskevat km. enemmän). Tähän liittyen on tärkeää todeta, että tämä lausuntomateriaalin mukana oleva materiaali ei mahdollista sitä, että veroprosentin muutoksen vaikutus yksittäisen kiinteistön kiinteistöveroon voitaisiin laskea.

#### Näkökohtia maapohjan verotusarvon määräytymistekijöihin

##### Tonttimaa

Maapohjan verotusarvo perustuisi maapohjan markkinahintaan ja käyttötarkoitukseen. Maanmittauslaitos muodostaisi aluehintakartan, jonka mukaisista hinnoista verotusarvo olisi 70 %. Määräajoin päivitettävät aluehinnat perustuisivat toteutuneisiin kiinteistöjen kauppahintatietoihin, osin myös asuntojen kauppahintatietoihin.

Helsingin maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoerot ovat absoluuttisesti hyvin suuret, vaihdellen esimerkiksi asuinkerrostalotonttien osalta välillä 350–3 000 €/k-m<sup>2</sup>. Aluehintojen rajaustarkkuus on tärkeä, koska hintaerot voivat vaihdella hyvin pienellä alueella. Hintaero Mannerheimintien varren ja melulta suojaavan viereisen, sisäkadun varren asuinkerrostalotontilla voi olla suurempi kuin pienemmän kunnan markkina-arvotaso. Koska Helsingissä on myös asemakaavan ulkopuolisia rakennuspaikkoja, tarvitaan myös m<sup>2</sup>- pohjaisia aluehintoja.

##### Rakennusoikeuden määrittelystä

Lakiluonnoksen mukaan maapohjan verotusarvoa määrittäessä on otettava huomioon muun muassa kiinteistön rakennusoikeus. Esityksen perusteluissa ei ole määriteltä, mitä kiinteistön rakennusoikeudella tarkoitetaan. Tällöin on perusteltua käyttää rakennusoikeuden määrittelyssä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön määrittelyä. Tämä tarkoittaa



26.04.2022

taa asemakaavan määrittelemän kiinteistön pääasiallisen kerrosalan, kuten asuinkerrosalan lisäksi, myös asemakaavassa annetun lisäkerrosalan laskemista rakennusoikeuteen. Jos kiinteistön käytetty rakennusoikeus, esimerkiksi poikkeamisluvalla, ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden, niin tämä ylitys tulee myös huomioida kiinteistöverotuksessa.

Menettelyn heikkoutena on, että tontilla olevan rakennusoikeuden sisäiset arvoerot ovat usein suuret. Maanalaisen tilan, liiketilan ja asunnon yksikköarvo voi etenkin kalliimmilla alueilla poiketa toisistaan merkittävästi.

#### Käyttötarkoitukskohtaisia näkökohtia

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvo on Helsingissä merkittävästi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukeman säännellyn asuntotuotannon enimmäishintaa suurempi, enimmillään noin nelinkertainen. ARA:n tukemien säännellyn asuntotuotannon tonttien verotusarvoksi tulisi siksi aluehinnoista poiketen, määritellä ARA:n hintaperusteiden pohjalta. Jos ARA-tontteja verotetaan vapaarahoitteisten tonttien hinnoilla, mahdollisuudet saada tuotettua säänneltyä asuntotuotantoa yksityismaalle heikkenevät edelleen, mikä lisää kuntien asuntotuotantovelvoitteita ja käytännössä vähentää asuntotuotannon toteuttamismahdollisuuksia, etenkin jos kunnalla ei ole tarjota kohtuuhintaisia tontteja. Kehitys johtaa helposti myös ARA-tonttien keskittymiseen edullisen tonttimaan alueille lisäen merkittävästi segregaaation riskiä.

Asemakaavassa suojellut rakennukset rajoittavat tontinomistajien käyttö- ja muutosmahdollisuuksia, nostavat korjaus- ja hoitokustannuksia ja siten osaltaan alentavat maapohjan/rakennusoikeuden markkina-arvoa. Yksittäisten suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden tulisi olla korkeintaan 55 % aluehinnoista, eli noin 80 % vastaavan suojelemattoman tontin verotusarvosta.

Yleisten rakennusten tonttien veronmäärityspäätökset puuttuvat esityksestä. Ne tulisi jatkovalmistelussa määrittää yhteistyössä kuntien kanssa.

Ne tontit, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia (esim. puuttuu ajokelpoinen katuyhteys taikka liittymismahdollisuus vesi-, viemäri- ja/tai sähköverkkoon) tulisi arvostaa 20 %:iin aluehinnasta, kunnes tontit saadaan rakentamiskelpoiksi. Kiinteistöveron alennus olisi yleisen oikeustajun mukainen ja kannustaisi osaltaan kuntia saattamaan nämä tarvittavat esirakentamistyöt valmiiksi.

#### Muu verotettava maa



Rakennusmaan ulkopuolisen maan määritelmää ja arvostusperustetta tulisi tarkentaa siten, että yleisten alueiden ja asemakaava-alueiden ulkopuolisten odotusarvomaiden rajaukset ja arvoperusteet ovat selkeät, läpinäkyvät ja oikeudenmukaiset. Asemakaavan mukaiset yleiset alueet ja asemakaavoittamat, mutta yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityt maa-alueet arvioidaan raakamaana, jonka määrittäminen tulisi tehdä tonttimaan aluehintoja vastaavalla menettelyllä yhteistyössä kuntien ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitetty haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen mukainen, periaate 20 % aluehinnasta ei ole käyttökelpoinen kaupunkiolosuhteissa, sillä asemakaavoitetun alueen aluehinnat perustuvat rakennusoikeuden markkina-arvoon, jota ei käytännössä voi muuttaa maa-alapohjaiseksi aluehinnaksi. Raakamaan hintataso on hyvin kuntakohtainen ja yliarvioinnin vaara on esitetyn tyyppisen kaavamaisen periaatteen pohjalta ilmeinen.

Verohallinnon tietojärjestelmän tulee mahdollistaa perusteltuja pysyviä muutoksia kohdekohtaiseen kiinteistöveron arvostusperusteeseen tapauksissa, joissa verotuskohteen ominaisuudet ja markkina-arvo selkeästi poikkeavat massa-arvioinnissa huomioon otetuista hintatekijöistä.

#### Näkökohtia rakennusten verotusarvon määräytymistekijöihin

##### Talusrakennukset ja katokset

Lakiluonnoksen mukaan kiinteistövero ei ole suoritettava alle 10 neliömetrin suuruisesta talusrakennuksesta. Ympäristöministeriössä on valmisteilla rakentamislaki. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa kuluvan vuoden syksyllä ja lain on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2024 alusta eli samaan aikaan kun kiinteistöverolainsäädännön muutokset. Lakiluonnoksen mukaan alle 30 kerrosneliömetrin suuruinen talusrakennus ja alle 50 neliömetrin suuruinen katos eivät, kuin eräissä harvoissa tapauksissa, vaatisi rakennusvalvonnan lupaa. Näin ollen rakennusvalvonta ei pysty toimittamaan näitä talusrakennuksia ja katoksia koskevia tietoja digi- ja väestötietotietoviraston väestötietojärjestelmään eikä myöskään verottajalle. Näitä talusrakennuksia ja katoksia koskevat tiedot verottaja saa tällöin vain verovelvolliselta. Edellä mainitut talusrakennukset ja katokset tulisi edellä mainituista syistä jättää kiinteistöverotuksen ulkopuolelle.

##### Rakennuksen verotusarvoon vaikuttavat tiedot

Lainsäädäntöuudistuksessa rakennusten verotusarvoihin vaikuttaviksi tekijöiksi jäävät kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennukselle ja rakennelmalle rekisteröimä käyttötarkoitus, sijaintikunta ja laajuus. Lisäksi verotusarvoon vaikuttaa rakennuksen ikä, jonka pohjalta verotuksessa myönnetään ikävähennyksiä. Rakennusten peruskorjaukset





eivät siten enää vaikuta rakennuksen verotusarvoihin. Peruskorjausten poistuminen rakennusten verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä parantaa verovelvollisten tasapuolista kohtelua, sillä kaikki rakennusten peruskorjaukset eivät vaadi rakennusvalvonnan lupaa ja verovelvolliset ovat ilmoittaneet suorittamiaan rakennusten peruskorjauksia verohallinnolle vaihtelevasti.

On lisäksi kannatettavaa, että rakennusten käyttöikää parantava peruskorjaaminen ei enää johda kiinteistöveron kasvamiseen. Tämä muutos osaltaan kannustaa kiinteistönomistajia pitämään rakennuksensa asianmukaisessa kunnossa. Peruskorjausten ilmoittamista ja huomioimista rakennusten verotusarvoissa voidaan muutoinkin pitää raskaana ja resursseja vievänä toimenpiteenä sekä verovelvolliselle että verohallinnolle, joten niiden poistuminen verotusarvoihin vaikuttavista tekijöistä on siksikin perusteltua.

#### Uuden verojärjestelmän käyttöönoton siirtymäaika

Veroperusteiden ja verotuksen aluehintojen julkistaminen parantaa merkittävästi verotuksen läpinäkyvyyttä. Veron enimmäiskorotuksen rajoitus 30 %:iin kolmen vuoden siirtymäaikana on hyvä ratkaisu. Se kohtuullistaa veromuutoksia ja antaa mahdollisuuksia oikaista sellaiset verotuksen pohjana olevat massa-arvioinnin puutteet, jotka väistämättä paikoin johtavat verovelvollisen kannalta kohtuuttomilta vaikuttaviin tilanteisiin.

Siirtymäaikana on mahdollista havaita puutteita ja tarkentaa säännöksiä sekä arviointituloksia, jotka eivät toimi odotetusti. Verotuksen hyväksyttävyyden kannalta vero-oikaisujen käsittelyn valmisteluun olisi syytä muodostaa paikkakuntakohtaisia kiinteistöarvioinnin asiantuntijaryhmiä. Muutoin vaarana on hidas käsittely ja/tai etenkin maapohjan osalta oikaisujen hylkäyksiä massapäätöksin Maanmittauslaitoksen hintamalleihin viitaten. Tällöin massa-arvioinnissa väistämättä olevia puutteita ja epä johdonmukaisuuksia ei myöskään päästä korjaamaan.

Korjaamisen helpottamiseksi verottajan tietojärjestelmään olisi syytä mahdollistaa tapauskohtaisen kiinteistökohtaisen korjaustekijän määrittäminen.

Kuntalaisten ja verovelvollisten kannalta veron enimmäiskorotuksen rajoitus on muutosvaiheeseen perusteltu, mutta se osaltaan vaikeuttaa kunnan mahdollisuutta asettaa vuoden 2024 kiinteistöverotuksen osalta kunnan tulokertymän näkökulmasta tuottoneutraalille tasolle.

Lopuksi



Helsingin kaupunki korostaa, että kiinteistövero on kokonaistaloudellisesti tehokas verokannon muoto. Rakennusten ja erityisesti maan tarjontaa ei jouta kovinkaan paljon, joten niitä on mahdollista verottaa ilman että verotus vääristää markkinoiden toimintaa. Erityisesti verrattuna työn- ja taloudellisen toimeliaisuuden verotukseen verrattuna kiinteistöveron negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienemmät.

Kiinteistöveroehdotus mahdollistaa kunnille verorasituksen siirtämisen entistä voimakkaammin työnverotuksesta kiinteistöjen verotukseen ja täten lisää mahdollisuuksia pienentää verotuksesta aiheutuvia hyvinvointitappioita.

## Esittelijän perustelut

### Lausuntopyyntö

Uusien arvostamisperusteiden käyttöönoton edellyttämä säädösvalmistelu käynnistettiin valtiovarainministeriössä loppuvuonna 2017 yhteistyössä Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa. Esitys, jonka tarkoituksena oli sisältää arvostamisuudistuksen toteuttamisen edellyttämät lainsäädäntömuutokset, oli kaavailtu annettavaksi vuoden 2018 syksyllä, ensi vaihe. Veroprosenteista oli suunniteltu annettavaksi eri esitys vuoden 2019 syksyllä, toinen vaihe.

Lausuntopalautteen perustella päätettiin kuitenkin, että uudistus toteutetaan yhdellä kertaa kaksivaiheisen toteuttamisen sijasta, jotta verotusarvojen uudistamisesta ja veroprosenttien vaihteluväleistä voidaan päättää yhdellä kertaa. Näin myös vaikutuksia voitiin arvioida tarkemmin. Tämä merkitsi, että uudistusta ei voitu toimeenpanna kaavailusti vuoden 2021 kiinteistöverotuksesta lähtien.

Nyt käsiteltävänä oleva esitysluonnos on vuoden 2018 esitysluonnoksen tapaan valmisteltu valtiovarainministeriössä yhteistyössä Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen kanssa ja pohjautuu arvostamisratkaisujen osalta olennaiselta osin vuoden 2018 esitysluonnokseen. Keskeisinä uusina elementteinä ehdotetaan säädettäväksi veroprosenttien vaihteluväleistä, määritettäväksi eri rakennusluokille ikäalennusprosentit ja ikäalennusten enimmäismäärät. Asuinrakennusten osalta verotusarvon perusteissa otettaisiin lisäksi huomioon markkinahintojen alueelliset erot.

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan lausuntoa asiassa 26.4.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



26.04.2022

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi  
Mari Randell, asiakkuusjohtaja, puhelin: +358 9 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: +358 9 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi  
Olli Järvinen, projektipäällikkö, puhelin: +358 9 310 33420  
olli.jarvinen(a)hel.fi  
Ari Hietämäki, Taloussuunnittelupäällikkö, puhelin: +358 9 31036567  
ari.hietamaki(a)hel.fi  
Maria Nelskylä, Kaupunginsihteeri, puhelin: +358 9 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 2022 HE kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi 25032022
- 2 Tiivistelmä kiinteistöverotuksen arvostamisuudistuksesta
- 3 Kiinteistövero hallituksen esityksen luonnos 25.3.2022
- 4 Liite I VMA rakennusten perusarvon perusteista
- 5 Liite II vaikutusarvioinnin perusteena käytetyt kuntakohtaiset tiedot
- 6 Kiinteistöverouudistus verkkoinfon 08042022 esitysmateriaalit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 259

### **Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnosta, joka koskee Koivusaaren ja Lauttasaaren lähipalveluiden mitoittamista**

HEL 2021-010124 T 00 00 03

Hankennumero 5264\_214

#### **Lausunto**

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Koivusaaren asemakaavan mahdollistama asukasmäärä on n. 5 000 asukasta. Koivusaari ei ole aluekokonaisuutena niin suuri, että sen asukas pohjalla pystyttäisiin järjestämään kaikki julkiset palvelut Koivusaareen. Koivusaareen on suunniteltu ala-aste 1 - 6-luokkalaisille ja päiväkotia. Koivusaaren pohjoisosassa osana asuinkorttelia on lisäksi tilanvaraus toiselle päiväkodille. Koivusaaren eteläosaan Leppäsaaren puistoon on suunniteltu lähiliikuntatiloja, mm. pallokenttä koulun tarpeisiin ja Koivusaaren asukkaiden käyttöön. Koulurakennukseen on suunniteltu liikuntasali. Koivusaaren liikuntapalvelujen erityispiirteinä on veneilyyn ja muuhun vesiturheiluun liittyvät erinomaiset harrastusmahdollisuudet alueella toimivissa venekerhoissa ja niiden toimintaan rakennettavissa satamissa palveluineen.

Koivusaaren kaupalliset palvelut tulevat olemaan tavanomaista paremmat ja palvelevat myös lauttasaarelaisia. Ikea-hankkeen toteutuksessa Koivusaaren keskustaan tulee tavaratalon lisäksi paljon muita kaupallisia palveluita, mm. vähittäistavarakauppa, pienempiä erikoisliikkeitä ja uutta ravintolatarjontaa.

Koivusaaren ruotsinkielisten varhaiskasvatus- ja perusopetuspalveluiden järjestämisessä on mahdollista tukeutua Lauttasaareen sijaitseviin ruotsinkielisiin päiväkoteihin sekä Drumsö lågstadieskolaniin.

Lauttasaareen on rakennettu lähivuotina uusia kouluja ja päiväkoteja. Isokaaren varteen valmistui uusi päiväkotia Lauttasaari-Daghemmet Drumsö (Isokaari 30) v. 2019. Rakennuksessa on 250 päivähoitopaikkaa.

Vattuniemen ala-asteen koulu ja päiväkotia (Vattuniemenkatu 23) valmistuivat v. 2019 ja rakennuksessa on liikuntasali. Rakennuksessa on n. 600 oppilaspaiikkaa 1 - 6-luokkalaisille ja n. 200 päivähoitopaikkaa.



Lauttasaaren yhteiskoulun (Isokaari 19) opiskelutiloja (yläaste ja lukio) on tarkoitus laajentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti n. 2 400 k-m<sup>2</sup>. Laajennus on tarkoitus toteuttaa vuosina 2022 - 2024. Koulurakennukseen valmistui uusi liikuntahalli v. 2019 ja rakennuksessa on myös uimahalli.

Drumsö lågstadietin (Tallbergin puistotie 12) koulun perusparannus on tarkoitus tehdä vuosina 2024 - 2025.

Vattuniemen keskuksen valmistella olevassa asemakaavan muutoksessa (nro 12701) on Särkiniementien varteen (Särkiniementie 28) suunniteltu koulu ja päiväkotit (8 000 k-m<sup>2</sup>). Koulu ja päiväkotit on suunniteltu nykyisen päiväkotit Särjen tontille tonttia hieman laajentaen. Koulurakennus on mitoitettu n. 500:lle oppilaalle ja n. 200:lle päiväkotilaiselle. Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti 31116/3 on merkitty Y-korttelialueeksi. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 16.11.2021.

Lisäksi koulu- ja päiväkotitilojen laajentamisen mahdollisuuksia tulevaisuudessa on tutkittu Lauttasaaren kirjaston tontilla (Pajalahdentie 10) ja sen ympäristössä. Palvelutilojen tarpeen kasvaessa alueelle voitaisiin käynnistää asemakaavan muutos, jolla mahdollistettaisiin monitoimitalon sijoittaminen alueelle. Uudessa rakennuksessa voisi olla koulu, päiväkotit, kirjasto ja nuorisotiloja.

Koulu- ja päiväkotitilojen riittävyttä asukasmäärän kasvaessa Koivusaassa ja Lauttasaassa tarkastellaan jatkuvasti yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kaupunkiympäristön toimialan tilapalveluiden kanssa.

Koivusaassa ja Lauttasaassa asuvien sosiaali- ja terveystilapalvelut on suunniteltu sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkkosuunnitelman mukaisesti toimipisteisiin, jotka sijaitsevat metroaseman lähellä tai ovat muuten helposti saavutettavia joukkoliikenteellä.

Terveys- ja hyvinvointikeskuksen peruspalvelut, kuten terveysasema ja suun terveydenhuollon palvelut tarjotaan Lauttasaaren terveysasemalla. Laajemmat terveys- ja hyvinvointikeskuspalvelut tullaan tarjoamaan Kampin terveys- ja hyvinvointikeskuksessa (Salomonkatu 8 a). Kampin terveys- ja hyvinvointikeskus valmistuu vuonna 2027 metroaseman viereen hyvien yhteyksin päähän Koivusaaresta ja Lauttasaaresta. Lapsiperheiden palveluista äitiys- ja lastenneuvolan palvelut tarjotaan Lauttasaaren terveysasemalla ja muut perhekeskuspalvelut Kampin perhekeskuksessa (Malminkatu 3 F). Palvelut mitoitetaan siten, että ne kattavat palvelualueen väestönkasvun.



Senioripalveluiden palvelukeskustoimintaa tuotetaan Kampissa. Kivälän korvaava seniorikeskustoiminta tulee sijoittumaan Kalasatamaan. Koivusaaren ei ole suunniteltu erillisiä sosiaali- ja terveystoimen palvelutiloja. Koivusaaren asemakaavassa Koivusaaren keskustan kortteleissa 31164 ja 31165 (K-1, K-2) korttelialueille saa sijoittaa palvelutiloja.

Lauttasaaren liikuntapalveluja on viime vuosina lisätty mm. uuden liikuntasalin rakentamisella Lauttasaaren yhteiskoulun yhteyteen (2020). Lauttasaaren urheilupuistoa (Pyrkka) on jatkuvasti kehitetty monipuolisemmaksi. Uusimpia toteutettuja hankkeita ovat mm. tekojäärata kaukaloon ja kuntoportaat. Padel-kentät on toteutettu urheilupuiston viereen yksityisenä hankkeena. Ruukinlahdenpuistoon on suunniteltu tekonurmikenttä, joka talvisin katetaan kuplahallilla. Kentän ja kuplahallin mahdollistava asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 22.3.2022.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Asko-Seljavaara Sirpa, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Lausuntoehdotus**

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

**Toivomusponsi**

Hyväksyessään 8.9.2021 Koivusaaren asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan valtuutettu Sirpa Ask-Seljavaaran toivomusponnen:

Koivusaarella ei ole kaupungin kaikkia lähipalveluja tarjolla, joten valtuusto kehottaa kaupunginhallitusta tutkimaan, onko tarvetta lisätä palveluiden mitoitusta Lauttasaarella kuten mm. terveys-, koulu-, kirjasto-, liikuntapalvelut, joiden tarve alueella lisääntyy.



## Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 31.3.2022 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisääaikaa 3.5.2022 saakka.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Asko-Seljavaara Sirpa, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9

## Oheismateriaali

1 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto 22.3.2022, § 68  
2 Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto 15.3.2022, § 55

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 260

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään toivomusponnosta, joka koskee Koivu- saaren liittymän toteutusta

HEL 2021-010132 T 00 00 03

Hankennumero 5264\_216

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-  
le.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Jukka-Pekka Tarkkala, projektinjohtaja, puhelin: 310 37302  
jukka.tarkkala(a)hel.fi  
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
olga.veikkolainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kivekäs Otso, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupungin-  
hallitukselle:

Koivusaaren eritasoliittymää on suunniteltu yhteistyössä valtion (ELY-  
keskus, Väylävirasto) Koivusaaren osayleiskaavasta lähtien. Liittymä-  
ratkaisua on suunniteltu Länsiväylän aluevaraussuunnitelmassa ja sen  
jälkeen tiesuunnitelman luonnoksessa ja liittymän tilanvarausta on  
osayleiskaavavaiheessa pienennetty mm. poistamalla risteyksen läpi





kulkevat rinnakkaisrampit ja pienentämällä liityntäramppien geometriaa. Asemakaavassa esitetty tilanvaraus Länsiväylälle (LT) on valtion kanssa neuvotellun mukainen.

Länsiväylällä tulee olla eritasoliittymä suurten liikennemäärien vuoksi, joten vaihtoehtona ei voi olla tasoliittymä. Länsiväylä on moottoritie. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittu alustava tiesuunnitelma ei liittymäramppien osalta täytä kaikkia suunnitteluohjeen mukaisia vaatimuksia, mutta tällainen ratkaisu on hyväksytty ELY-keskuksessa ja Väylävirastossa. Valtio on osoittanut asemakaavoituksen aikana halukkuutta neuvotella eritasoliittymän toteutustavasta.

Risteys on sijoitettu Koivusaaren länsipuolelle niin, että Lauttasaaresta Koivusaaren johtava Vaskilahdenkatu voidaan rakentaa suunnitellulle paikalleen Länsiväylän eteläpuolelle ja Länsiväylän liityntäramppit eivät sijoitu liian lähelle Lauttasaaresta sijaitsevia asuinkortteleita. Valittu risteystyyppi Länsiväylälle on Koivusaaren kaupunkirakenteen kannalta luonteva, koska liittymäramppit eivät pilko Koivusaaren keskustakortteleita liian pieniin osiin ja Koivusaaren puistokatu jatkuu Länsiväylän yli yhtenäisenä katutilana korttelirakenteen rajaamana.

Koivusaaren tarvitaan katuyhteys Lauttasaaresta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, joten Vaskilahdenkatu rakennetaan niin pian kuin mahdollista. Katu sijoittuu moottoritien erkanemisrampin kohdalle. Kadun rakentamisen aikana Espoosta ajetaan läntiseen Lauttasaaren Lemislahden liittymän ja Lauttasaarentien kautta. Se miten Länsiväylältä järjestetään väliaikainen ajoyhteys Vaskilahdenkadulle, ei ole vielä tiedossa. Tähän vaikuttavat muut rakennustyöt ja liikenteelliset tarpeet.

Koivusaaren eritasoliittymän pohjoispuoleisten ramppien rakentaminen ajoittuu väistämättä muutamaa vuotta myöhemmäksi, sillä alueella on tehtävä paljon esirakentamista. Pysyvää ajoyhteysttä ei myöskään tarvita ennen kuin Koivusaaren puistokatu ja risteyssilta on rakennettu Länsiväylän kohdalla.

Vuonna 2016 on selvitetty mahdollisuutta muuttaa liittymän muotoa katumaiseksi sellaisessa tilanteessa, että Länsiväylä ei olisi enää maantie ja ramppien liikennemäärät olisivat pienemmät. Katumainen liittymä johtaa liikennevaloihin rampeilla. Tämä vaikuttaa ramppien pituuksiin ja vilkkaan liikenteen aikana suureen nopeuseroon vierekkäisten kaistojen välillä. Suurten erikoiskuljetusten reitti Länsisatamasta lännen suuntaan vaikuttaa myös väylägeometriaan.

Kaupunkiympäristön toimialalla on käynnistetty Länsiväylän ympäristön osayleiskaavan laatiminen, jonka tarkastelualue ulottuu aina Salmisaa-  
resta Koivusaaren liittymään asti. Osayleiskaavatyössä tarkastellaan



edelleen liikennejärjestelmää ja mahdollisuuksia maankäytön ja väylän suunnitteluun Länsiväylän varrella.

## Esittelijän perustelut

### Toivomusponsi

Hyväksyessään 8.9.2021 Koivusaaren asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan valtuutettu Otso Kivekkään toivomusponnen:

Selvitetään mahdollisuudet vaiheistaa Koivusaaren toteutusta siten, että liittymäratkaisu toteutetaan myöhäisessä vaiheessa, jotta toteutustavasta on mahdollisuus neuvotella, mikäli valtio osoittaisi siihen halukkuutta.

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 11.5.2022 mennessä.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Jukka-Pekka Tarkkala, projektinjohtaja, puhelin: 310 37302  
jukka.tarkkala(a)hel.fi  
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
olga.veikkolainen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Kivekäs Otso, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 261

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Nygård-Peltolan toivomusponnosta, joka koskee Koivusaari-hankkeen hiilineutraaliustaseen laskemista

HEL 2021-010126 T 00 00 03

Hankennumero 5264\_213

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Koivusaaren asemakaavaratkaisu pyrkii noudattamaan ja edistämään Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelmaan tavoitetta. Koivusaaren sijainti metrolinjan varressa on liikenteen energiansäästötavoitteiden kannalta erinomainen. Koivusaarella kaikki asunnot ja työpaikat on suunniteltu kävelymatkan päähän metroasemasta, lisäksi metroasemaa hyödyntää myös merkittävä määrä lauttasaarelaisia kävelyetäisyydellä asemasta. Vain viiden kilometrin päässä Helsingin keskustasta ja vielä lähempänä Keilaniemestä ja Otaniemestä sijaitsevan Koivusaaren rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta olemassa olevaa kaupunkia toiminnallisesti ja fyysisesti täydentäen ja vastaa osaltaan kaupunkistrategian kasvutavoitteisiin.

Kaava-alueella esitetyillä ratkaisuilla on myönteisiä vaikutuksia alueen hiilinieluihin. Viherkattojen ja puurakentamisen toteuttaminen erillisessä puukorttelissa sekä esimerkiksi rakennusten julkisivuissa lisäävät paikan hiilinielupotentiaalia. Luonnonmateriaalit, erityisesti puu, toimivat hiilivarastoina. Istutettavat katupuut sitovat ilmakehän hiilidioksidia ja ylläpitävät maaperän hiilivarastoa. Olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Väylien ja katujen reunakasvillisuus voi yhtä aikaa toimia hiilinieluna, ylläpitää sekä luonnon monimuotoisuutta, maan ravinteikkuutta että hulevesien säätelyä ja tarjota lajeille soveltuvia elinympäristöjä. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisesta muodostuvia ja käytettäviä massoja mahdollisimman tehokkaasti ja varautua rakentamisen aikaiseen massojen välivarastointi- ja käsittelytoimintaan ympäristöluvan ja rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa.

Kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä käynnistetään selvitystyö, jossa tarkastellaan uuden rakentamisalueen koko elinkaaren aikaista ilmastopäästöä. Selvitys voidaan käynnistää, kun



toteutuksen suunnittelu on edennyt riittävästi ja esimerkiksi esirakentamisesta (mm. täyttöjen toteuttaminen) on riittävästi tietoa.

Koivusaaren asemakaavassa on asemakaavamääräys: Alueella/tonteilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntää/ tuottaa uusiutuvaa energiaa. Maalämpökaivojen sijoittumisesta on tehty alustava tarkastelu asemakaavaselostuksessa. IKEA:n hankkeen suunnittelussa on tutkittu meriveden lämmön hyödyntämisestä uusiutuvana energianlähteenä. Uusiutuvan alueellisen energian tuottaminen pidetään osana Koivusaaren toteuttamisen suunnittelua ja arvioidaan sen vaikutukset ilmastopäästöihin.

Alueellisen esirakentamisen (ruoppaus, meritäytöt) osalta tehdään kevään 2022 aikana päästölaskelmat. Toteutuksen ja laskelmien lähtökohtana on se, että meritäytöt toteutetaan lähialueen (kuljetusmatka-arvio 20 km) rakennushankkeista muodostuvilla louheilla.

Muilta osin (mm. rakennusten rakentaminen, käytönaikainen energiankulutus, liikenne, rakentamisen aiheuttama maaperän ja hiilivaraston menetys) selvityksessä hyödynnetään aikaisemmin laadituista rakentamisalueiden elinkaaren aikaisten ilmastopäästöjen arviointitöistä kerättyä tietoa samankaltaisilla alueilla (Puotilanranta, Rastilanranta ja Meri-Rastilan länsiosa).

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Nygård-Peltola Mia, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Lausuntoehdotus**

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Toivomusponsi



Hyväksyessään 8.9.2021 Koivusaaren asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan valtuutettu Mia Nygård-Peltolan toivomusponnen:

Valtuusto hyväksyessään kaavan edellyttää selvitetävään mahdollisuutta laskea Koivusaari -hankkeen hiilineutraalisuustase hankkeen alussa.

#### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 31.3.2022 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisääaikaa 3.5.2022 saakka.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Nygård-Peltola Mia, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 262

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Eva Biaudétin toivomusponnosta, joka koskee Koivusaaren rantojen luonnonmukaisuutta, saavutettavuutta ja käytettävyyttä

HEL 2021-010118 T 00 00 03

Hankennumero 5264\_215

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Silja Borgarsdottir Sandelin: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093  
paula.hurme(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Biaudét Eva, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9
- 2 Koivusaaren havainnekuva

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Koivusaaren rantaviiva on nykyisin osittain luonnonrantaa, mutta vene-  
satamien rannat ja Koivusaaren johtava Länsiväylän kannas ovat ai-  
kaisempien täyttöjen myötä syntyneitä rakennettua rantaviivaa. Nykyi-



nen Koivusaaren maa-alue on syntynyt niin, että alkuperäinen Koivusaari ja sen eteläpuolella sijainnut pienempi Leppäsaari on yhdistetty maatäytöin toisiinsa. Leppäsaaren alkuperäistä rantaviivaa on vielä jonkin verran jäljellä Koivusaaren eteläkärjessä. Koivusaaren alkupe-  
räistä rantaviivaa on näkyvissä esimerkiksi saaren kaakkoisreunalla ja vähäisessä määrin Njk:n pursiseuran rannassa.

Asemakaavan lähtökohtana on ollut, että alueella olevia luonnonrantoja on säilytetty mahdollisimman paljon osana uutta Koivusaarta. Koivusaaren eteläkärjen rantaniitty säilytetään luonnonvaraisena ja säilymi-  
sen edellytyksenä oleva avoin merisektori etelään on otettu suunnitel-  
lun lähtökohdaksi. Rantaniitty on merkitty asemakaavassa suojelualu-  
eeksi (S-1, luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu rantaniitty). Rannalla oleskeluun ja virkistäytymiseen hyvin sopivat avokalliorannat ja niihin liittyvä siirtolohkare säilyvät luonnonmukaisina osana puistoa Leppäsaarenpuiston länsirannalla. Luonnonmukaista rantaviivaa ruo-  
vikkoineen ja rantaan liittyvine puustoalueineen on säilytetty myös Län-  
siväylän pohjoispuolisessa osassa Koivusaarta osana Koivusaaren-  
puistoa.

Koivusaareissa on saaren polveilevan muodon vuoksi paljon rantaviivaa ja tavoitteena on ollut erilaisiin toiminnallisiin lähtökohtiin sopivien ran-  
tojen suunnittelu. Koivusaaren koillisrannalla Kotisatamanpuiston ran-  
taviiva luiskataan ja suunnitellaan luonnonmukaiseksi rannaksi siten, että vesikasvit voivat juurtua helposti rantaviivaan ja pohjaan. Koivu-  
saaren poukaman hiekkaranta on suunniteltu luonnonmukaiseksi ja loi-  
vaksi vesirajaan pääsemiseksi. Koivusaaren eteläkärkeen on suunnitel-  
tu kivisten luotojen sarja, jonka tarkoituksena on vedenalaisen luonnon  
monimuotoistaminen. Uudesta rakennettavasta rantaviivasta merkittä-  
vä osa on suunniteltu luonnonmukaistuvaksi rantaviivaksi.

Koivusaaren kanavan ranta ja Vaskilahden pohjukan ranta ja Koivusaa-  
ren puistokadun pääteaukiot on suunniteltu kaupunkimaisesti rakenne-  
tuksi rannaksi laitureineen ja istuskeluportaineen niin, että lähelle vettä  
on pääsy ja veneellä, yhteysaluksella tai kanootilla voi kiinnittyä ja  
nousta Koivusaareen. Koivusaaren eteläkärjessä olemassa olevat ran-  
takalliot muodostavat rantaoleskeluun erinomaisesti sopivan paikan  
samoin kuin rakennetumpi kanavanranta veden lähelle laskettuine lai-  
turitasoineen. Pohjoisosassa hiekkaranta ja siihen yhdistyvä Koivusaa-  
renpuiston luonnonranta muodostavat omaleimaisen ja suojassa ole-  
van rannalla virkistäytymiseen sopivan paikan niin kuin myös luonnon-  
mukaistettava ranta saaren koillisreunalla. Koivusaareen suunniteltujen  
venesatamien rantaviivalla on omat veneilyyn liittyvät toiminnalliset  
vaatimuksensa ja ne eivät laiturirakenteineen voi olla luonnonmukaista  
rantaviivaa.



Koivusaaren kaarevia kortteleita (ns. korvakorttelit) kiertäviä reittejä on suunniteltu rantaviivaltaan luiskattaviksi. Jatkosuunnittelussa niin luis-  
kia kuin muutakin ranta-aluetta voidaan suunnitella luonnonmukaisem-  
paan suuntaan istuttamalla alueelle monipuolista ja merelliseen ympä-  
ristöön soveltuvaa kasvilajistoa.

## Esittelijän perustelut

### Toivomusponsi

Hyväksyessään 8.9.2021 Koivusaaren asemakaavan ja asemakaavan  
muutoksen kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan valtuutettu Eva Bi-  
audétin toivomusponnen:

Valtuusto pyytää selvittämään mahdollisuudet merkittävästi lisätä Koi-  
vusaaren rantojen luonnonmukaisuutta ja rantojen käytettävyyttä ja  
saavutettavuutta eri ihmisryhmille siten, että niistä tulee mahdollisim-  
man elävät ja monikäyttöiset.

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa anta-  
maan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 30.4.2022 mennessä.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093  
paula.hurme(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Biaudét Eva, toivomusponsi, Kvsto 8.9.2021 asia 9
- 2 Koivusaaren havainnekuva

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano





## § 263

### Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit-tiimin päällikön päätöksestä 27.1.2022 (16 §) olla vuokraamatta uudelleen määräalaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41011 tontista 13

HEL 2022-000978 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit-tiimin päällikön päätöstä 27.1.2022 (16 §) olla vuokraamatta uudelleen Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:lle teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1 518 m<sup>2</sup> suuruista määräalaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41011 tontista nro 13 (osoite Akkutie 26 A).

## Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Yritystontit-tiimin tiimpäällikkö päätti 27.1.2022 (16 §) olla vuokraamatta uudelleen Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:lle (y-tunnus 0956079-2) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1 518 m<sup>2</sup> suuruista määräalaa Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41011 tontista nro 13 (osoite Akkutie 26 A). Edellä yksilöidystä määräalasta voimassaolleen maanvuokrasopimuksen nro 21241 voimassaolo on siten päättynyt 31.12.2021.

Määräalaa ei ole päätetty vuokrata uudelleen vuokralaiselle, koska päätöksen perusteluista ilmenevästi Helsingin kaupungin ympäristökeskus on todennut useissa tarkastuksissa vuokralaisen harjoittaneen luvatonta autojen purkutoimintaa vuokra-alueella ja osin myös vuokra-alueen ulkopuolella. Kehotuksesta huolimatta vuokralainen ei ole hakenut ympäristölupaa toiminnalleen. Vaasan hallinto-oikeus on lainvoimaisella päätöksellään 29.3.2019 hylännyt Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:n valituksen mainitussa ympäristönsuojelulain mukaisessa hallintopakkoasiassa. Toiminnasta on aiheutunut myös maaperän pilaantumista. Helsingin hovioikeus on 24.9.2021 antamassaan lainvoimaisessa tuomiossa katsonut, että Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:n toiminnassa on syyllistytty aikana 1.1.2012 - 2.2.2018 tapahtuneeseen ympäristön turmelemiseen ja lisäksi aikana 1.9.2015 - 9.11.2017 tapahtuneeseen ympäristön turmelemiseen. Maaperän pilaantuminen vuokra-alueella on ollut seurausta luvattomasta autojen purkutoiminnasta. Vuokralainen ei ole myöskään puhdistanut maaperää. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päättänyt 4.2.2021 (päätös ei ole lainvoimainen), että määräalalla si-



jaitsevat rakennukset tulee purkaa, koska rakennuksilla ei ole voimassa olevaa rakennuslupaa.

(T1141-692)

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää oikaisuvaatimuksessaan, että päätöstä muutettaisiin siten, että maanvuokrasopimusta jatketaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy on ollut vuokralaisena kiinteistöllä vuodesta 1996 alkaen, mistä lähtien se on myös maksanut sopimuksen mukaiset maanvuokrat. Oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman toimitilan rakennuslupa uudistettiin edellisen kerran vuonna 2000 ja myös maanvuokrasopimus uudistettiin samassa yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ehjän toimitilan purku vastoin omistajan tahtoa tulee aiheuttamaan kymmenien tonniin poiskuljetettavan jätekuorman. Rakennuksen perustukset ovat hyvässä kunnossa ja rakennus on sen omistajan käyttötarkoitukseen soveltuva. Rakennuksen purkamisen jälkeen samalle paikalle rakennettaisiin samankoinen toimitilarakennus ja sen rakentamiseksi tuotaisiin kymmeniä tonneja uutta betonia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan luvatonta autopurkamotoimintaa ei ole harjoitettu kesäkuun 2017 jälkeen ja tapahtuneista virheistä on otettu opiksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan näin pitkän ajan jälkeen päätös olla uusimatta maanvuokrasopimusta vetoamalla luvattomaan autopurkamotoimintaan on kohtuutonta.

Lupaa autopurkamotoiminnalle ei ole haettu, koska oikaisuvaatimuksen tekijä on lopettanut autopurkamotoiminnan. Oikaisuvaatimuksen tekijä kiistää olleensa osallinen vuokra-alueensa ulkopuolella tapahtuneeseen autopurkamotoimintaan ja jos jotkut vuokra-alueen ulkopuolella harjoittavat luvatonta autopurkamotoimintaa, ei oikaisuvaatimuksen tekijä voi olla sellaisesta vastuussa. Oikaisuvaatimuksen tekijä harjoittaa toimilupansa mukaisesti kuljetustoimintaa ja tätä toimintaa harjoittaessaan oikaisuvaatimuksen tekijä on joutunut erilaisten perusteettomien ilmiantojen kohteeksi ja tällaisesta ilmiannosta on tehty mm. keväällä 2021 tutkintapyyntö poliisille.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on ostanut toimitilarakennuksen vuonna 1996. Kaupantekohetkellä maaperää ei tutkittu eikä asiassa voida varmuudella tietää minkälainen maaperän puhtaus on ollut kaupantekohetkellä. Maaperän puhtautta on tutkittu tammikuussa vuonna 2018 ja oikaisuvaatimuksen tekijä on valmis poistamaan tutkimuksissa ilmen-



neet epäpuhtaudet asiaan kuuluvalla tavalla. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että maaperän puhtautta koskevassa lausunnossaan Ramboll Oy toteaa, että kohteen nykyisenkaltaisella maankäytöllä ei puhdistustarvetta ole ja jos maankäyttö muuttuu esimerkiksi asuinkäytöksi, tulee maanpuhdistustarve ajankohtaiseksi. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että maaperä puhdistettaisiin mieluiten sulan maan aikana ja prosessi edellyttää näytteidenottoa ja analysointia, joiden perusteella pystytään sopimaan maa-aineksen vastaanottopaikat ja oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo, että tällaisesta aikataulumuutoksesta olisi mahdollista sopia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuslupaa ei ole voitu käsitellä, koska rakennuspaikka ei ole hakijan hallinnassa siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää. Maanvuokraoikeuden uudistamista koskeva hakemus on jätetty käsiteltäväksi 30.3.2020 ja hakemuksen käsittely on ollut hidasta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on jättänyt hakemuksen myös rakennusluvan käsittelyä varten, mutta hakemuksen käsitelijä ei ole halunnut käsitellä rakennuslupaa, vaan asian käsittelyssä on vedottu mm. maanvuokrasuhteen liian lyhyeen kestoajaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä on katsonut joutuneensa kohtuuttomaan tilanteeseen rakennusluvan hakemista koskevassa asiassa eikä oikaisuvaatimuksen tekijä ole edellä mainituista syistä saanut haluamaansa rakennuslupaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on valittanut rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä hallinto-oikeuteen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöstä olla jatkamatta maanvuokrasopimusta ilman hallinto-oikeuden päätöstä voidaan pitää asiattomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin toiminta maanvuokraasioissa on taloudellista toimintaa, jolle on asetettu taloudelliset mittarit. Oikeuslaitos ei ole päätöksissään asettanut Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:n toimitilalle konfiskaatiota eli menettämisseuraamusta ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksellä olla jatkamatta maanvuokrasopimusta on otettu oikeuslaitoksen rooli konfiskaation muodossa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tällainen toiminta ei kuulu Helsingin kaupungille maankäyttöasioissa ja kyseistä toimintaa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokra-asioissa pidettävä kohtuuttomana. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokralaisten kohtelu maanvuokra ja rakennuslupa-asioissa on Tattarisuon alueella hyvin vaihtelevaa sekä asettaa hakijat eriarvoiseen asemaan ja oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa päätös on johtanut kohtuuttoman ankaraan lopputulokseen. Suomessa on kunnioitettu periaatetta, jonka mukaisesti yhdestä tapahtumasta ei anneta kahta erillistä seuraamusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo lopuksi esiin, että sen tavoitteena on saada maanvuokrasopimus voimaan ja rakennuslupa uusittua eikä tä-



mä tavoite voi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olla ristiriidassa kaupungin tavoitteiden kanssa.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 19.1.2018 (11 §) päättänyt ympäristönsuojelulain mukaisen määräyksen antamisesta ja uhkasakon asettamisesta Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:lle. Päätöksen mukaan Helsingin kaupungin ympäristökeskus (1.1.2017 alkaen kaupunkiympäristön toimialan ympäristönsuojeluyksikkö) totesi tarkastuksellaan vuonna 2012, että Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy harjoittaa luvatonta autojen purkutoimintaa Akkutie 26 A tontilla. Tontille Akkutie 24 tehdyn tarkastuksen yhteydessä 10.5.2017 havaittiin, että Akkutie 26 A tontin takapihalla hallin takana puretaan autoa. Merkkejä laajemmasta autojen luvattomasta purkutoiminnasta oli sekä Akkutie 26 A tontilla, joka oli kokonaan Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:n hallinnassa, että Akkutie 24 tontilla, jossa yritys on ollut alivuokralaisena. Tarkastuksella oli myös havaittu, että toiminnasta syntyi merkittäviä määriä vaarallisia aineita, kuten jätteöljyä ja että kiinteistöllä oli öljyistä maata, jota oli peitetty soralla. Tonteille on tehty myös useita muita tarkastuksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksen 19.1.2018 (11 §) mukaan Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy on toistuvasti jättänyt noudattamatta annettuja kehotuksia eikä yritykseltä ole pyynnöistä huolimatta saatu kaikkia valvontaa varten tarvittavia tietoja. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti kieltää Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:tä harjoittamasta autopurkamotoimintaa ilman ympäristölupaa todeten, että koska Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy on kehotuksista huolimatta jatkanut autojen purkutoimintaa ilman ympäristölupaa, on ympäristö- ja lupajaoston ollut syytä antaa asiassa ympäristönsuojelulain 175 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen määräys. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myös asettaa päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi 20 000 euron suuruisen uhkasakon ja katsoi, että uhkasakon asettaminen määräyksen tehostamiseksi oli tarpeen, koska päätöksen velvoitettu ei ollut korjannut lainvastaista menettelyään kehotuksista ja neuvonnasta huolimatta

Vaasan hallinto-oikeus on päätöksellään 29.3.2019 hylännyt Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:n valituksen ympäristönsuojelulain mukaisessa hallintopakkoasiassa ja todennut, että Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla on ollut edellytykset kieltää toiminnan harjoittaminen ilman ympäristölupaa ja valvontaviranomaisen on voinut asettaa uhkasakon antamansa määräyksen tehosteeksi. Päätös on lainvoimainen.



Helsingin kärjäoikeus on 5.8.2019 antamassaan tuomiossa todennut, että Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:n toiminnassa on syyllistytty aikavälillä 1.1.2012 - 15.1.2018 tapahtuneeseen ympäristön turmelemiseen, joka on pitänyt sisällään kolme erillistä ympäristön turmelemista käsittänyttä menettelyä. Ympäristön turmeleminen on aiheutunut autojen purkutoiminnasta, asbestijätteen varastoinnista ja säilyttämisestä ilman toiminnan edellyttämää ympäristölupaa sekä vastoin toiminnalle ja sen olosuhteille asetettuja vaatimuksia ja jäteöljyn toimittamatta jättämisestä asianmukaiseen vastaanottoaikaan sekä jäteöljyn polttamisesta tontilla. Kärjäoikeus katsoi asiassa näytetyn, että Akkutie 26 A -tontin teollisuushallia oli lämmitetty jäteöljyllä, joka oli syntynyt luvattomasta autojen purkutoiminnasta.

Kärjäoikeus tuomitsi asiassa toiminnan johtohenkilölle 8 kuukauden pituisen ehdollisen vankeusrangaistuksen ja toiminnan johtohenkilö sekä Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy tuomittiin yhteisvastuullisesti menettämään valtiolle rikoksen tuottamana taloudellista hyötyä ja maksamaan korvauksia mm. tutkimuskuluista sekä oikeudenkäyntikulut. Lisäksi kärjäoikeus päätti vakuustakavarikon voimassapitämisestä.

Kärjäoikeuden tuomion perustelujen mukaan toiminnan seurauksena jäteöljyä ja muita kemikaaleja on päätyneet maahan ja maaperään. Toiminta on ollut omiaan aiheuttamaan ympäristön pilaantumista ja roskaantumista, ja toiminnan seurauksena tonttialueille on aiheutunut roskaantumista ja muun muassa maaperä on pilaantunut. Kärjäoikeuden tuomion mukaan menettely osoittaa suoranaista piittaamattomuutta ympäristön suojelua koskevista säännöksistä ja ympäristöluvista (kärjäoikeuden tuomion s. 16). Kärjäoikeuden tuomion mukaan toiminta osoittaa merkittävää piittaamattomuutta ympäristöarvoista ja lupamääräysten noudattamisesta ja rangaistuksen mittaamisesta on huomioitu se, että ympäristöä on turmeltu varsin vakavalla tavalla, mikä osoittaa vakavaa piittaamattomuutta lain säännöksistä ja viranomaisten käskyistä. Yhtiössä ympäristön turmelemisen aiheuttanut toiminta oli jatkunut viranomaisten kehotuksista, ohjeista ja määräyksistä huolimatta (kärjäoikeuden tuomio s. 39-40).

Asiaa on käsitelty myös hovioikeudessa. Helsingin hovioikeuden 24.9.2021 antaman tuomion mukaan valokuvat ja videotallenteet, tarkastuspöytäkirjat sekä todistajien kertomukset vahvistavat sen, että kärjäoikeuden tuomiossa syyksi luettua ja riidattomaksi jäänyttä autojen purkutoimintaa on harjoitettu useiden vuosien ajan (s. 6).

Hovioikeuden tuomion mukaan syyksi luetussa menettelyssä oli kyse romuautojen tonteilla tapahtuneesta purkamisesta ja tämän purkutoiminnan seurauksena maaperään päässeestä jäteöljystä ja muista kemikaaleista. Edelleen hovioikeuden tuomion mukaan toiminta on ollut



samanlaista ja jatkunut vuodenaajoista johtuvin vaihteluin muutoin keskeytymättömänä ja toiminnalla on saastutettu purkutoiminnan tekopaikan eli syytteessä kerrottujen kahden vierekkäisen tontin maaperää. Lisäksi hovioikeuden tuomion mukaan menettelyssä oli kyse tonttien pihalualueille ulkotiloihin varastoiduista ja säilytetyistä, muualla sijainneelta kiinteistöltä puretuista asbestipitoisista rakennuslevyistä, jolloin asbestijätettä on joutunut maaperään ja tonteilla liikkuneet henkilöt ja eläimet ovat voineet altistua asbestille. Syyksi luettu menettely koski myös autojen purkutoiminnan tuloksena talteen otettua öljyjätettä, jota ei ollut toimitettu asianmukaiseen jäteöljyn käsittelyyn, vaan jota oli poltettu tontilla sijainneen hallirakennuksen lämmityslaitteena olleessa öljypolttimessa (hovioikeuden tuomio s. 10). Hovioikeus katsoi, että menettelyt täyttivät käräjäoikeuden tuomiossa kerrotuin perustein kunkin kohdan osalta ympäristön turmelemisen tunnusmerkistön.

Hovioikeus katsoi, että edellä kuvatuilla syyksi luetuilla menettelyillä on syyllistytty yhteen ympäristön turmelemiseen aikavälillä 1.1.2012 - 2.2.2018, ja ympäristön turmelemiseen aikavälillä 1.9.2015 - 9.11.2017. Hovioikeuden tuomion mukaan rangaistuksen määrittämisessä rikoksen vahingollisuuden ja vaarallisuuden arvioinnissa keskeisessä asemassa on ollut ympäristöön ja maahan päästetyn ympäristöä pilaavien öljyjen ja muiden kemikaalien määrä ja siten ympäristölle aiheutettu vahinko. Edelleen hovioikeuden tuomion mukaan käräjäoikeuden tuomiossa kerrotuin tavoin useita vuosia jatkunut teko ilmentää korostunutta piittaamattomuutta toimintaa koskevista säännöksistä ja määräyksistä sekä ympäristölle aiheutuvista vahingoista. Motiiviksi tällaiselle toiminnalle näyttäytyi hovioikeuden mukaan selkeästi purkutoiminnan asianmukaisen harjoittamisen edellyttämän lupamenettelyn ja siihen liittyvien investointikustannusten välttäminen ja siten taloudellisen hyödyn tavoittelu (hovioikeuden tuomio s. 11). Hovioikeus on katsonut, että rikoksista on tuomittava yhteiseen ehdolliseen vankeusrangaistukseen, jonka pituus on käräjäoikeuden tuomitsema 8 kuukautta.

Hovioikeus on määrännyt vuokralaisen (oikaisuvaatimuksen tekijän) johtotehtävissä toimineen henkilön myös liiketoimintakieltoon. Hovioikeuden tuomion s. 13-14 mukaan syyksi luetut ympäristön turmelemiset ovat aiheuttaneet konkreettista maa-aineksen pilaantumista ja hovioikeus on harkinnassa antanut painoa sille, että syyksi luettu toiminta on jatkunut useita vuosia ja osoittanut korostunutta piittaamattomuutta ympäristölainsäädännöstä ja ympäristöviranomaisten antamista ohjeista ja määräyksistä. Lisäksi hovioikeus katsoi viranomaisohjeista ja määräyksistä piittaamattoman menettelyn osoittavan liiketoiminnan epäasianmukaista harjoittamista ja vaaraa tällaisen toiminnan jatkamisesta. Lisäksi hovioikeus totesi, että kysymyksessä olevaan maaperän turmelemiseen liittyy riski ennallistamiskustannusten jäämisestä yhteiskunnan vastattavaksi. Hovioikeus katsoi, että menettelyä oli kokonai-



suutena arvioiden pidettävä julkisen talouden ja terveen sekä toimivan taloudellisen kilpailun kannalta vahingollisena. Hovioikeus piti lisäksi voimassa käräjäoikeuden määräämän maaperän tutkimuskuluista aiheutuneen vahingonkorvauksen, tuomitsi menetetyksi rikoksen tuottaman taloudellisen hyödyn sekä piti voimassa ja korotti käräjäoikeuden määräämää vakuustakavarikkoa.

Asiassa vuokralaiselle/oikaisuvaatimuksen tekijälle on 2.7.2021 (84 §) tehty päätös alueen vuokraamisesta uudelleen 31.12.2021 saakka, koska käräjäoikeuden tuomiosta oli valitettu hovioikeuteen. Helsingin hovioikeuden 24.9.2021 antama edellä käsitelty tuomio on lainvoimainen. Asiassa luvattoman autopurkamotoiminnan päättymisestä on kulunut verrattain lyhyt aika ja lainvoimainen tuomio asiassa on saatu vasta muutama kuukausi sitten. Päätöstä olla uusimatta maanvuokrasopimusta ei voida pitää kohtuuttomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään, että se ei olisi ollut osallinen vuokra-alueensa ulkopuolella tapahtuneeseen autopurkamotoimintaan on todettava, että hovioikeuden lainvoimaisen tuomion mukaan vuokralaisen/oikaisuvaatimuksen tekijän toiminnassa on saastutettu purkotoiminnan tekopaikan eli syytteessä kerrottujen kahden vierekkäisen tontin maaperää (hovioikeuden tuomio s. 10). Tontit sijaitsevat osoitteissa Akkutie 26A ja Akkutie 24. Käräjäoikeus on tuomiossaan päätenyt vastaavaan ratkaisuun (muun muassa käräjäoikeuden tuomion s. 31).

Oikaisuvaatimuksen tekijän konfiskaatiosta (menettämisseuraamukselta) esittämään sekä oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että päätös olisi johtanut sen kohdalla kohtuuttoman ankaraan lopputulokseen ja Suomessa on kunnioitettu periaatetta, jonka mukaisesti yhdestä tapahtumasta ei anneta kahta erillistä seuraamusta, todettakoon ensinnäkin, että rikoslain 10 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan valtiolle on tuomittava menetetyksi rikoksen tuottama taloudellinen hyöty. Taloudellisen hyödyn käsite on määritelty kyseisessä lainkohdassa

Hovioikeus on tuomiossaan katsonut, että rikoksen tuottamaa hyötyä arvioitaessa voidaan ottaa lähtökohdaksi vuokratonteilla harjoitetusta luvattomasta ja säännösten vastaisesta autopurkamotoiminnasta saatu tulo. Hovioikeuden tuomion mukaan johtotehtävissä toiminut henkilö ja yhtiö vastaavat rikoshyödyistä yhteisvastuullisesti ja he ovat velvollisia yhteisvastuullisesti menettämään valtiolle rikoksen tuottaman taloudellisen hyödyn (hovioikeuden tuomion sivut 22-23).

Tuomiossa on tuomittu menettämisseuraamus. Sen sijaan yhteisösakkoa ei ole tuomittu. Asiassa ei ole perusteita ajattelulle, että koska asiassa on tuomittu rikoshyötyä menetetyksi valtiolle, eli menettämisseuraamus, kaupungin pitäisi tämän vuoksi uusia maanvuokrasopimus.



Rikoshyötynä menetettäväksi on tuomittu vuokratonteilla harjoitetusta luvattomasta ja säännösten vastaisesta autopurkamotoiminnasta saatu tulo. Asiassa ei ole syytä uusia maanvuokrasopimusta sen vuoksi, että vuokralainen/oikaisuvaatimuksen tekijä joutuu palauttamaan luvattomasta ja säännösten vastaisesta autopurkamotoiminnasta saadun tulon.

Kaupungin ja vuokralaisen/ oikaisuvaatimuksen tekijän välisen allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 21241 ehtojen (16 §) mukaan vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Velvoite rakennusten poistamiseen maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättyessä on maanvuokralain säännösten mukainen (maanvuokralaki 76 §). Edelleen, maanvuokrasopimuksen 12 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu ja mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja vuokranantajalle sekä puhdistamaan alueen. Maanvuokrasopimuksen 16 §:n mukaan mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on viimeistään vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin. Ehdot vastaavat ympäristönsuojelulainsäädännön sisältöä.

Rakennusten purkuvelvollisuus ja maaperän puhdistamisvelvollisuus perustuvat voimassaolevan lainsäädännön mukaisiin maanvuokrasopimuksen ehtoihin. Asiassa on lisäksi hovioikeuden lainvoimaisen tuomion mukaan todettu vuokralaisen toiminnassa aiheutuneen maaperän pilaantumista. Maaperän puhdistamisvastuu perustuu siten maanvuokrasopimuksen ehtojen lisäksi lainvoimaiseen hovioikeuden tuomioon.

Tuomioiden mukaan vuokralainen (oikaisuvaatimuksen tekijä) on aiheuttanut kaupungille vahinkoa. Vuokralainen (oikaisuvaatimuksen tekijä) on velvollinen korvaamaan kaupungille aiheuttamansa vahingon eli puhdistamaan pilaamansa maaperän. Kyse ei ole kahden erillisen seuraamuksen asettamisesta, vaan maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisesta. Lisäksi yleisesti ottaen rikosprosessissa langetettujen seurausten lisäksi joutuu myös korvaamaan vahingonkärsijälle aiheuttamansa vahingon.

Kaupungilla on oikeus valita, tekeekö se maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättymisen jälkeen uuden maanvuokrasopimuksen omistamastaan alueesta vai ei.





Asiassa edellä läpikäyty maaperän pilaantumista aiheuttanut toiminta on kestänyt pitkään, noin kuuden vuoden ajan, ja toiminnassa on ollut havaittavissa suoranaista piittaamattomuutta toiminnan vaatimista ympäristöluvista, toiminnalle säädetyistä vaatimuksista sekä sen vaikutuksista ympäristöön. Yhtiön toiminnassa on ilmennyt huolimattomuutta ja piittaamattomuutta ympäristövastuista sekä asianmukaisista ympäristöluvista. Yhtiö on jatkanut ympäristön pilaantumiseen johtanutta toimintaansa sille annetuista suullisista ja kirjallisista kehotuksista huolimatta. Asiassa on jouduttu tekemään hallintopakkoa koskevia päätöksiä. Asiassa on tärkeää saada vuokralaisen/oikaisuvaatimuksen tekijän toiminnassa pilaantunut maaperä puhdistetuksi. Maaperän puhdistaminen taas ei ole mahdollista ilman irtaimen ja rakennuksen/rakennusten poistamista entiseltä vuokra-alueelta, eikä myöskään koko vuokra-alueella ole suuren irtainmäärän sekä sillä sijaitsevan rakennuksen/rakennusten vuoksi pystytty tutkimaan. Asiassa on siten mahdollista, että entiseltä vuokra-alueelta löydetään lisää pilaantunutta maainesta.

Hovioikeuden tuomion mukaan vuokralaisen/oikaisuvaatimuksen tekijän toiminnassa on saastutettu purkutoiminnan tekopaikan eli syytteessä kerrottujen kahden vierekkäisen tontin maaperää (hovioikeuden tuomio s. 10). Käräjäoikeus on tuomiossaan päätenyt vastaavaan ratkaisuun. Käräjäoikeuden tuomion s. 31 mukaan käräjäoikeus katsoo, että maahan on päästetty jäteöljyä ja muita kemikaaleja vastoin maaperän pilaamiskieltoa. Pilaantuneen maa-aineksen poistamisesta aiheutuu Akkutie 24 ja Akkutie 26 A -tonteilta arvion mukaan Akkutie 24 -tontin osalta enintään noin 200 000 euron kustannukset ja Akkutie 26 A -tontin tutkitulta osalta enintään noin 105 000 euron kustannukset. Käräjäoikeuden tuomion mukaan Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy ja sen johtotehtävissä toiminut henkilö ovat velvolliset korvaamaan riikollisella menettelyllään aiheuttamansa asianomistajalle (kaupungille) aiheutuneen vahingon ja asiassa on tullut näytetyksi vahingonkorvausvaatimuksen peruste. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut summat ovat arvioita ja toteutuneet kustannukset täsmentyvät maaperä puhdistettaessa.

Edellä käsitellyllä tavalla sekä käräjäoikeus että hovioikeus katsoivat, että vuokralaisen toiminta on aiheuttanut tonteille mittavaa maaperän pilaantumista. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä siitä, että rakennuksen ja vuokraoikeuden kaupantekohetkellä maaperää ei ole tutkittu, ei siten ole asiassa merkityksellistä. On kuitenkin huomattava, että vuokralainen/oikaisuvaatimuksen tekijä vastaisi maaperän pilaantumisesta myös vuokrasopimuksen ehtojen ja ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisen haltijavastuun perusteella. Vuokraoikeuden ja rakennuksen myyjän tulee aina antaa vuokraoikeuden ja rakennuksen ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdol-



linen maaperän pilaantuminen on tullut huomioida kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen/oikaisuvaatimuksen tekijä on vastuussa kaupunkiin nähden tontin pilaantumisesta myös ostamansa/siirretyn aiemman vuokraoikeuden ajalta. Vastuu maaperästä ei katke rakennuksen ja vuokraoikeuden myyntiin tai muuhun siirtymiseen. Maanvuokrasopimuksen nro 21241 ehtojen (16 §) mukaan mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on viimeistään vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuokranantajalle puhdistuksen loppuraportin. Maanvuokrasopimuksen 12 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu ja mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja vuokranantajalle sekä puhdistamaan alueen. Maanvuokrasopimuksen määräykset vastaavat ympäristönsuojelulainsäädännön sisältöä. Ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saataisi selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tila sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki). Myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa oikaisuvaatimuksen tekijä vastaa kuitenkin alueen pilaantumisen puhdistamisesta sekä pilaantumisen aiheuttajana, että sopimusehtojen mukaan lainsäädännön mukaisen haltijavastuun nojalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä pilaantuneisuustutkimuksen maininnasta, jonka mukaan kohteen nykyisen kaltaisella maankäytöllä välitöntä puhdistustarvetta ei kuitenkaan ole, viittaa raportin sivulla 4 todettuun seikkaan, että kohteen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi on tehty alueen nykyinen maankäyttömuoto huomioiden. 19.3.2018 päivätyn tutkimusraportin ”Akkutie 26, maaperän pilaantuneisuustutkimus” mukaan s. 4 tutkimuskohteen alueella tehdyissä maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa todettiin alemman ja ylemmän ohjearvotason ylittäviä raskaiden öljyhiilivetyjen (C21-C40) pitoisuuksia. Viitearvovertailun perusteella tontin maaperä on paikoitellen pilaantunut. Edelleen tutkimusraportin s. 4 mukaan kaikki alueelta rakentamisen vuoksi kaivettavat maa-ainekset, joiden pitoisuudet ylittävät alemmat ohjearvot, tulkitaan loppusijoitettaessa pilaantuneiksi ja ne on toimitettava asianmukaiseen vastaanottoaikaan. Tutkimusraportin s. 4



mukaan alustavan arvion perusteella tontin maaperässä arvioidaan olevan yhteensä n. 550 m<sup>3</sup> (n. 1 100 tonnia) pilaantuneita maa-aineksia, joista 500 m<sup>3</sup> (n. 1 000 tonnia) on alemman ohjearvotason ylittäviä maa-aineksia ja 50 m<sup>3</sup> (n. 100 tonnia) ylempään ohjearvotason ylittäviä. Tutkimusraportin mukaan laskelmassa ei ole huomioitu alueita, joilta ei ole tutkimustietoa (hallirakennuksen alapuolinen alue, hallin pohjoispuolinen piha-alue ja tontin länsipäässä sijaitsevan varastorakennuksen alapuolinen alue, raportin s. 5).

Entinen vuokra-alue on edellä käsitellyllä tavalla vuokralaisen/oikaisuvaatimuksen tekijän toiminnassa pilaantunut. Pilaantumisen puhdistamisesta laadittujen kustannusarvioiden mukaan entisen vuokra-alueen osalta pilaantumisen puhdistuskulut ovat tontin tutkitulta osin arvioidusti enintään 105 058 euroa. Edellä mainitussa summassa eivät ole mukana entisen vuokra-alueen tutkimaton alue eikä naapuritontin Akkutie 24 pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvat arvioidut kustannukset, jossa vuokralaisen/oikaisuvaatimuksen tekijän toiminnasta niin ikään on aiheutunut pilaantumista. Puhdistuskustannukset aiheutuivat muun muassa kunnostussuunnittelusta, kaivannon kaivuusta, lievästi ja voimakkaasti pilaantuneiden maiden ja jätteiden vastaanottokustannuksista, kuljetuskustannuksista sekä kaivannon täytöstä. Edellä todetusti, kaikki alueelta esimerkiksi rakentamisen tai rakennuksen/rakennusten purkamisen vuoksi kaivettavat maa-ainekset, joiden pitoisuudet ylittävät alemmat ohjearvot, tulkitaan loppusijoitettaessa pilaantuneiksi ja ne on toimitettava asianmukaiseen vastaanottoaikaan. Tontilta on löytynyt maa-aineksia, joiden pitoisuudet ylittävät sekä alemmat ohjearvot että ylempään ohjearvot. Asiassa on myös syytä huomata, että tontti on pystytty tutkimaan vain osittain alueella sijaitsevan hallin ja pienemmän rakennuksen sekä runsaan irtaimen vuoksi. Entinen vuokralainen ei ole tähän mennessä puhdistanut aluetta. Sopimusehtojen mukaisesti, mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä puhdistamaan alueen ja mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on viimeistään vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan alueen. Vuokralaisen/oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa on neuvoteltu vuokra-alueen puhdistamisesta, mitä se ei kuitenkaan ole tehnyt. Alueen puhdistaminen pilaantumisen sekä aiheuttajana että sopimusehtojen nojalla vastaavan tahon toimesta on perusteltua ja entisen vuokralaisen on puhdistettava alue.

Rakennuksen purkamisesta aiheutuvaan jätekuormaan taas on todettava, että maaperää ei voida puhdistaa kokonaan ilman alueen tyhjentämistä irtaimesta ja rakennuksen/rakennusten purkamista. Maanvuokrasopimuksen nro 21241 ehtojen (16 §) mukaan vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset,



rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen/oikaisuvaatimuksen tekijä voi myös selvittää mahdollisuuksia myydä purkamansa rakennus tai sen osia kolmannelle tai muutoin tarjota rakennusta tai sen osia uusio-käytettäväksi. Asiassa ei voida pitää perusteltuna sitä, että maaperä jäisi puhdistamatta, koska maaperän pilaantumisen aiheuttajan raken-nus sijaitsee tontilla. Edellä todetusti, kaikki alueelta esimerkiksi raken-tamisen tai rakennuksen purkamisen vuoksi kaivettavat maa-ainekset, joiden pitoisuudet ylittävät alemmat ohjearovot, tulkitaan loppusijoitet-taessa pilaantuneiksi ja ne on toimitettava asianmukaiseen vastaanot-topaikkaan, mistä aiheutuu merkittäviä kustannuksia. Kustannuksista on laadittu edellä käsitellyt kustannusarviot. Tontilta on löytynyt maa-aineksia, joiden pitoisuudet ylittävät sekä alemmat ohjearovot että ylemmät ohjearovot. Tontti on tähän mennessä pystytty tutkimaan vain osittain alueella sijaitsevan hallin ja runsaan irtaimen vuoksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän rakennusluvasta esittämään on todettava, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päättä-nyt 4.2.2021 juoksevan uhkasakon uhalla, että määräalalla sijaitseva määräaikainen teollisuusrakennus tulee purkaa 1.8.2021 mennessä, koska rakennuksella ei ole voimassa olevaa rakennuslupaa. Kaupun-kiympäristölautakunnan päätöksen perustelujen mukaan määräaikai-nen rakennuslupa on mennyt umpeen 1.1.2020. Uutta rakennuslupaa ei ole haettu ja tontin määräaikainen vuokrasopimus on umpeutunut ei-kä rakennuksen omistaja voi hakea uutta rakennuslupaa ilman uutta vuokrasopimusta. Edelleen päätöksen mukaan tontin länsipäässä on myös luvatta paikoillaan pysytetty varastorakennus, joka niin ikään tu-lee purkaa. Ympäristö- ja lupajaoston 4.2.2021 tekemästä päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Rakennusluvan voimassaolo on maanvuokrasopimuksen voimassaolo-sta täysin erillinen asia, eikä maanvuokrasopimuksen voimassaolo ole sidottu rakennusluvan voimassaoloon. Se, että tontilla sijaitsevalle rakennukselle olisi olemassa voimassa oleva rakennuslupa ei tarkoita sitä, että maanvuokrasopimuksen voimassaoloa tulisi tämän vuoksi jat-kaa. Myöskään se, että tontilla olisi voimassa oleva maanvuokrasopi-mus ei tarkoita sitä, että tontilla sijaitseville rakennuksille tulisi myöntää rakennuslupa, jos rakennusluvan myöntämisen muut edellytykset eivät asiassa täytyisi. Asiassa ei ole syytä uusia maanvuokrasopimusta myöskään sen vuoksi, että rakennuksia koskeva päätös on hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Kaupunki kohtelee maanvuokralaisiaan yhdenvertaisesti ja tasapuoli-esti. Maanvuokralaisen toiminta tontilla vaikuttaa kuitenkin harkintaan siitä, tehdäänkö vuokralaiselle uusi vuokrauspäätös tontin uudelleen vuokraamisesta edellisen maanvuokrasopimuksen voimassaolon pää-



tyttyä. Asiassa kaupungilla on oikeus päättää, tekeekö se uuden yksityisoikeudellisen maanvuokrasopimuksen vuokralaisen (oikaisuvaatimuksen tekijän) kanssa vai ei. Edellä käsitellyn pitkäaikaisen ympäristöarvoista piittaamattoman toiminnan, eri oikeusasteiden päätösten, maaperän pilaamisen ja sen puhdistamatta jättämisen sekä luvattoman rakennuksen/rakennusten purkamatta jättämisen vuoksi edellä esitetyt seikat kokonaisuutena huomioiden asiassa ei ole syytä tehdä päätöstä tontin uudelleen vuokraamisesta eikä uutta vuokrasopimusta Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:lle. Kuljetus ja Keräyspaperi Sydänmaa Oy:n tulee välittömästi käynnistää toimenpiteet rakennuksen/rakennusten purkamiseksi ja pilaamansa maaperän puhdistamiseksi sekä muiden sopimuksen päättymiseen liittyvien toimenpiteiden tekemiseksi.

Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheutta asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esiteyllä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Yritystontit-tiimin päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöstä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464  
henna.vennonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 11.2.2022
- 2 Yritystontit-tiimin päällikön päätös 27.1.2022 (16 §)
- 3 Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 19.1.2018 (11 §)
- 4 Vaasan hallinto-oikeuden päätös 29.3.2019
- 5 Maaperän pilaantuneisuustutkimusraportti 19.3.2018
- 6 Kustannusarvio Akkutie 26A
- 7 Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 4.2.2021 (16 §)
- 8 Maanvuokrasopimus 21241 ja sen muutos



## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

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

## Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta.

Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Päätösote on lähetetty asianosaiselle kirjeitse 1.2.2022. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaimoon 11.2.2022 ja se on saapunut määräajassa.



Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

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

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464  
henna.vennonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 11.2.2022
- 2 Yritystontit-tiimin päällikön päätös 27.1.2022 (16 §)
- 3 Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 19.1.2018 (11 §)
- 4 Vaasan hallinto-oikeuden päätös 29.3.2019
- 5 Maaperän pilaantuneisuustutkimusraportti 19.3.2018
- 6 Kustannusarvio Akkutie 26A
- 7 Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätös 4.2.2021 (16 §)
- 8 Maanvuokrasopimus 21241 ja sen muutos

**Oheismateriaali**

- 1 Helsingin hovioikeuden tuomio 24.9.2021 ja Helsingin käräjäoikeuden tuomio 5.8.2019

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti



---

**Tiedoksi**

Kymp/Maka/Make/Nahi ja Vennonen

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yritystontit Tiimipäällikkö 27.01.2022 §  
16





## § 264

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 1.12.2021 § 201 (autovaurio)

HEL 2021-009990 T 03 01 00

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 1.12.2021 (201 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 1.12.2021 (201 §) päätöksellään hylännyt Nauvontielle tapahtuneeseen ajoneuvon vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

### Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan 297,50 euron suuruisen vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 27.8.2021 klo 9.00 osoitteessa Nauvontie 16-18 tapahtuneeseen auton vaurioitumiseen liittyen. Hakijan auton rengas oli vaurioitunut ajettaessa ajoradalla sijainneeseen kuoppaan. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan, että ajoradalla olleessa kuopassa ei ollut enää kysymys lievistä vaurioista, jollainen olisi kaupungin oman hoitoluokituksen mukaan hyväksyttävissä II hoitoluokan kadulla, vaan kuoppa oli päässyt kasvamaan merkitykselliseksi ja aiheuttanut vaurion. Vaaraa ei oltu merkitty, rajattu tai tilapäisesti estetty. Hakijan käsityksen mukaan kuoppa oli syvempi kuin kaupungin toteama 4-5 senttimetriä. Kuopan väistäminen turvallisesti ei hakijan käsityksen mukaan ollut mahdollista huomioon ottaen muut tienkäyttäjät. Hakija kiittää itse rikkoneensa tieliikennelain mukaista huolellisuusvelvoitettaan tilanteessa.

### Perustelut

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



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

Tuottamusvaatimuksesta johtuen pelkkä asfaltin purkauma ei yksinään aiheuta kaupungin vahingonkorvausvastuuta, vaan edellytyksenä on, että kaupunki on laiminlyönyt velvollisuuttaan pitää katu tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kaupungin vastuu ei ole tuottamuksesta riippumatonta ns. ankaraa vastuuta, joten pelkästään siitä siinänsä riidattomasta seikasta, että epätasainen päällysteen kohta on ollut aiheuttamassa ajoneuvon vaurioitumista, ei yksinään seuraa kunnossapitovelvollisen vahingonkorvausvastuuta.

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten ja kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta.

Katualueen kunnossapidosta vastaavan selvityksen mukaan 16.8.2021 suoritettuna tarkastuskierroksen yhteydessä otetun kuvan mukaan oli kokemukseen perustuen päätelty kuopan syvyydeksi n. 4-5 cm, koska reikä oli sellainen, josta asfaltin päällimmäinen kerros oli irronnut. Näyttöä siitä, että tätä kunnossapidon alueyksikön selvityksessään antamaa arviota olisi aiheita epäillä, ei ole esitetty. Tämän syvyinen kuoppa on sellainen, jonka katsotaan olevan vielä lievä vaurio. Kuoppaan oli kuitenkin saman tien tilattu kuumavalupaikkaus, joka oli saatu suoritettua 1.9.2021. 4-5 cm syvyisen kuopan ei ole käytännössä katsottu edellyttävän erillistäyttyä ennen kuumavalupaikkauksen suorittamista.

Tapahtuma-ajankohtana (27.8.2021 klo 9.00) sää- ja näkyvyysolosuhteet ovat olleet sellaiset, että huolellisuutta noudattaen ajoradan pinnoitteen purkauma on kaupungin käsityksen mukaan ollut kuljettajan helposti havaittavissa ja sopivaa tilannenopeutta noudattaen turvallisesti väistettävissä. Yksikön päällikön päätös perustuu vallinneiden sääolosuhteiden osalta Ilmatieteen laitoksen tietoihin (ei sadetta, lämpötila 13.2 astetta).

Kunnossapito on seurannut ajoradan kuntoa ja tilannut valuasfalttipaikkauksen paikalle heti kuopan havaittuaan. Pinnoitteen purkauma ei kaupungin näkemyksen mukaan ole muodostanut sellaista vaaraa, ettei katualueen kunnan voitaisi sen vuoksi katsoa täyttäneen II-hoitoluokan ajoradalle asetettavia tyydyttävän tason vaatimuksia myös ennen korjauksen suorittamista.

Nauvontien liikennemääräksi on viimeisimmässä mittauksessa (v. 2016) laskettu 3 660 autoa vuorokaudessa (= vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne, KAVL). Kohtalaisen suuresta liikenteen määrästä huolimatta kuopasta ei ole tullut kaupungille ilmoituksia ennen haki-ajan vahinkoa, mikä osoittaa, että kuoppa on ollut huolellisuutta noudat-



taen väistettävissä. Kadun kuntoa on tarkkailtu säännöllisesti ja kuoppa on havaittu ennen vahinkoa kaupungin toimesta. Korjaus on tilattu välittömästi kun vaurio on huomattu. Kaupunki katsoo toimineensa kunnossapidon osalta huolellisesti ja kunnossapitolain ja sen nojalla annettujen alempien normien mukaisesti.

#### Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa haki-  
jan ajoneuvolle aiheutuneesta vahingosta.

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

#### Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku1 §, 6 luku 1 §

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

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 5 §

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512  
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 3.12.2021
- 2 Oikaisuvaatimus 3.12.2021, saate

#### 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 e-kirjeenä 3.12.2021. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 3.12.2021 eli säädetyssä määräajassa.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512  
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 3.12.2021
- 2 Oikaisuvaatimus 3.12.2021, saate

## Oheismateriaali

- 1 HEL2021-009990
- 2 HEL2021-009990

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Päätöshistoria



26.04.2022

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön  
päällikkö 01.12.2021 § 201

HEL 2021-009990 T 03 01 00

## Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

## Päätöksen perustelut

Hakija on 8.9.2021 esittänyt kaupungille 297,50 euron suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo vaurioitui 27.8.2021 klo 9.00 ajettaessa ajoradalla olleeseen kuoppaan osoitteessa Nauvontie.

Kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu 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, kuten moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulun ja polkupyöräilyn, tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys. Kadun kunnossapito käsittää muun muassa katurakenteiden kunnossapidon, kuten rikkoutuneen päällysteen korjaamisen tai uudelleen päällystämisen.

Helsingissä kadut ja kevyen liikenteen väylät jaetaan kolmeen hoitoluokkaan katuluokituksen sekä väylän vilkkauden mukaan. Pääkadun ja erittäin vilkkaan liikenteen väylän (I-luokan kadun) päällysteessä ei ole vaurioita yksittäisiä viivahalkeamia lukuun ottamatta ja urasyvyys on vähäinen. Kokoojakadun ja vilkasliikenteisen kevyen liikenteen väylän (II-luokan kadun) päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava. Tonttikadun ja vähäliikenteisen kevyen liikenteen väylän (III-luokan kadun) päällysteessä sallitaan vaurioita kohtuullisin määrin, mutta ne eivät saa aiheuttaa vaaratilanteita.

Nauvontie on kokoojkatu, ja luokiteltu hoitoluokkaan II. Sen päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta taholta. Selvityksen mukaan vahingon aiheuttanut kuoppa on havaittu kunnossapidon toimesta 16.8.2021, jolloin asfaltin päällimmäinen kerros on ollut irronnut ja kuopan syvyys on tuolloin ollut 4-5 senttimetriä, joten vaurio on ollut vielä lievä. Kuoppaan



26.04.2022

on tuolloin tilattu kuumavalupaikkaus. Kuoppa on paikattu 1.9.2021. Paikkaus on tehty mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kunnossapidosta vastaavat ovat päällysteaurion huomanneet.

Aurinko on noussut vahinkoaamuna kello 6.01. Ilmatieteenlaitoksen Kaisaniemen sääaseman mukaan vahinkohetkellä ei ole satanut ja lämpötila on ollut 13,2°C.

Pelkkä asfaltin päällysteaurio ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen, eli kadun kunnossapidäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kadun kunnossapidäjä vapautuu vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi osoittaa, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti. Asianmukaisen kunnossapidon tasoa arvioitaessa otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet.

Vahingonkärsijän oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa kunnossapidosta vastuussa olevan korvausvastuun. Vaikka päällysteauriot olisivatkin joskus hankalia havaita, ajoneuvojen kuljettajia sitovat silti tieliikennelain säännökset. 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 muut olosuhteet. Ajoneuvo on kyettävä hallitsemaan kaikissa liikennetilanteissa. Ajoneuvo on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa. Kuoppa on ollut myös havaittavissa ja väistettävissä sen sijainti ajoradalla, sää- ja keliolosuhteet huomioiden.

Vahinkopaikka on hoitoluokkaan II kuuluva ajorata, jonka päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava. Asfaltin vauriosta ei ollut tullut kaupungille ilmoituksia ennen vahinkoa, ja se on käyty korjaamassa mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kaupunki on sen havainnut.

Asiassa saatujen selvitysten perusteella kaupunki on ryhtynyt toimenpiteisiin huomattuaan kuopan. Kadun kuntoa on tarkkailtu säännöllisesti, ja kuoppa on havaittu ennen vahinkoa kaupungin toimesta. Kaupunki katsoo toimineensa huolellisesti ja kunnossapitolain mukaisesti, eikä näin ollen ole asiassa korvausvelvollinen.



---

Sovelletut oikeusohjeet

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

Tieliikennelaki (729/2018) 3 §, 5 §

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Marjo Laine, valmistelija, puhelin: 310 38506  
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



## § 265

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 15.12.2021 § 28 (autovaurio)

HEL 2021-012009 T 03 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 15.12.2021 (28 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö on 15.12.2021 (28 §) päätöksellään hylännyt Lutherinkadulla tapahtuneeseen, puun latva- haaran katkeamisesta ja putoamisesta aiheutuneeseen auton vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 21.10.2021-22.10.2021 välisenä aikana osoitteessa Lutherinkatu tapahtuneeseen auton vaurioitumiseen liittyen. Hakijan auto oli ollut pysäköitynä Lutherinkadun varrella paikassa, johon oli tuulen seurauksena pudonnut kookkaasta puusta katkennut latvahaara. Pudonneen oksan alle oli jäänyt kaksi autoa, joista toinen on hakijan. Hakija on vaatinut vahingonkorvauksena ajoneuvon korjauskustannusten määrää 6 429,08 euroa ja lisäksi kultakin auton seisontapäivältä korvausta sen mukaan kuin on asetuksissa määrätty (2,65 €/päivä) vahinkopäivästä alkaen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakijan mielestä puiden kuntoseurantaa on suoritettu puutteellisesti kun on tyydytty silmämääräiseen arviointiin eikä käytetty esim. lavanosturia, puututkaa tai mikroporaa tutkimisessa. Lahot ovat hakijan mukaan jääneet huomaamatta. Pudonnut haara ei ole hakijan käsityksen mukaan ollut elinvoimainen, kuten hallintopäällikön päätöksessä todetaan, vaan kyseessä oli lahopuu. Aikaisemmat toimenpiteet eli vuoden 2005 latvuston harvennus ja 1.12.2021 suoritettu pienennys osoittavat hakijan käsityksen mukaan, että puussa on ollut lahoa jo pitemmän aikaa ja kunnossapitovastuu on laiminlyöty kun puuston kuntoa ei ole riittävästi tarkkailtu eikä lahoja kohtia poistettu.

#### Perustelut





Lautakunta viittasi hallintopäällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyi hallintopäällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aihetta ratkaisun lopputuloksen muuttamiseen.

Tuottamusvaatimuksesta johtuen pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungin vahingonkorvausvastuuta, vaan edellytyksenä on, että kaupunki on syylistynyt johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn, joka on syy-yhteydessä aiheutuneeseen seuraamukseen. Kaupungin vastuu ei ole tuottamuksesta riippumaton ns. ankaraa vastuuta, joten pelkästään siitä, että puu on kaatunut tai oksa irronnut katualueelle, ei yksinään seuraa kunnossapitovelvollisen vahingonkorvausvastuuta.

Kaupungin puistoalueiden puiden kuntoa seurataan silmämääräisesti ympärivuotisesti ja puustolle pyritään leikkausten avulla aikaansamaan ikävaiheittaisten mittasuhteiden mukaisesti mahdollisimman pitkä ja turvallinen täysikasvuinen puun elinvaihe, jonka aikana hoitotoimenpiteet voidaan pitää rutiiniluonteisina. Kyseisessä keskikoisessa kujasalavassa tai sen katkenneessa latvahaarassa ei silmämääräisessä, puukohtaisessa tarkastelussa oltu havaittu mitään huolestuttavaa. Lavanosturia käytetään vain hyvin harvinaisissa erityistapauksissa silmämääräisen arvioinnin antaessa aihetta tai jos suoritetaan oksiston mittavaa harvennusta tms. isompaa kunnostustoimenpiteitä. Puututkan ja muiden teknisten tutkimusmenetelmien käyttäminen ei kuulu rutiiniluonteiseen, jatkuvaan kunnossapitoon, vaan se on myös harvinaisempaa ja tapahtuu yleensä ulkopuoliselta palveluntuottajalta hankittuna ostopalveluna. Saadun selvityksen mukaan myöskään nyt kyseessä olevan kujasalavan kuntoarvioinnissa 20 vuotta sitten ei kaupungilla vielä ole ollut käytössä puututkan tapaisia apuvälineitä. Silloin kyseessä oli ollut laajempi kunnostustyö kyseisellä alueella ja siihen toimitukseen liittyvä puukohtainen kuntoselvitys. Puun kunnossa ei havaittu mitään poikkeavaa. Kaupungin viheralueiden hoito-organisaatiolla on varsin pitkä ja laaja kokemus kaupunkipuistojen ja metsäalueiden kasvillisuuden kuntoselvityksistä ja hoidosta.

Alueen puuston kunnossapidosta vastaavan selvityksen mukaan kujasalavalle vuonna 2005 suoritettussa latvuksen harvennuksessa ja vuonna 2021 suoritettussa pienennyksessä ei ole ollut kysymys lahoppailystä tai muustakaan viallisuusepäilystä vaan toimenpiteillä on pyritty keventämään painetta oksistoa kohtaan, joka puulajin lehvästön tuuheudesta johtuen saattaa olla riskialttiina murtumisille. Tällöin hoitotoimenpiteenä poistetaan ulointa latvuserrosta, koska puun lehtien massa saattaa esim. kosteuden seurauksena moninkertaistua aiheuttaen



tuulen vaikutuksesta repeämisvaaraa. Hakijan autolle tapahtuneen vahingon jälkeen saadun selvityksen mukaan katkennut latvahaara oli ollut lehtevä ja tuuhea eikä siinä ole ollut havaittavissa esim. lahottajaisienten itiöemiä, jotka kielisivät mahdollisesta lahosta. Hakijan valokuvien perusteella pudonneessa haarassa oli vanha haavapinta. Kuvan perusteella repeytymiskohdan leikkauspinnassa oli havaittavissa pehmeää valkolahoa ja kovempaa lahoa sekä värivikaa, mutta saadun selvityksen mukaan manto- eli pintapuu oli kuitenkin terve ja pintavaurion kylestyminen (= pintavaurion kuroutuminen uudelleen umpeen) oli ollut kohtuullisen voimakasta, mikä asiantuntijoiden mukaan kertoo puun elinvoimasta, koska muuten haavapuun kasvua ei olisi esiintynyt näin voimakkaana. Puu on tukenut heikentyntä kohtaa voimakkaalla haavapuun kasvulla.

Kaupunki on seurannut puuston kuntoa säännöllisesti eikä puussa ole ilmennyt päällepäin näkyvää vikaa. Siitä ei myöskään ole tullut kaupungille ilmoituksia ennen tätä vahinkoa. Voimakas puuskainen tuuli on ollut myötävaikuttamassa vahingon tapahtumiseen. Kaupunki katsoo, ettei se ole laiminlyönyt tai rikkonut kunnossapitolain mukaisia veloituksiaan kadunpitäjänä vaan katsoo toimineensa huolellisesti. Muulta osin lautakunta viittasi hallintopäällikön päätöksen perusteluihin.

## Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle puun oksan putoamisen seurauksena syntyneestä vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että hallintopäällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa

## Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1-4 §, 6 §

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512  
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi

## Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 21.12.2021



## 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 15.12.2021. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 21.12.2021 eli säädetyssä määräajassa.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512  
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

## Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 21.12.2021

## Oheismateriaali

1 Selvitys Hel 2021-012009

## 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 Hallintopäällikkö  
15.12.2021 § 28

HEL 2021-012009 T 03 01 00

### Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

### Päätöksen perustelut

Hakija on 25.10.2021 esittänyt kaupungille yksilöimättömän suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakija pysäköi ajoneuvonsa 21.10.2021 osoitteeseen Lutherinkatu. Saapuessaan ajoneuvonsa luokse 22.10.2021 aamulla, olivat palomiehet juuri tulossa raivaamaan tuulenskaatoa. Kaatuneen lahopuun alle oli jäänyt kaksi autoa, joista toinen on hakijan. Hakija on yksilöinyt vaatimuksensa myöhemmin kustannusarvion mukaisesti 6 429,08 euron suuruiseksi.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadun liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kadun kunnossapitoon luetaan katualueella olevien istutusten, kadun kalusteiden, korokkeiden, suojakaiteiden, liikennemerkkien ja muiden vastaavien laitteiden kunnossapito.

Vahinkopaikalla on puistopuita, hoitoluokitukseltaan A2. Ajoväylä kuuluu hoitoluokkaan III.

Puistopuut hoidetaan niiden ikään, lajiin ja kasvupaikkaan soveltuvalla tavalla turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Puille on leikkausten avulla pyritty tuottamaan ikävaiheittaisten mittasuhteiden mukaisesti mahdollisimman pitkä ja turvallinen täysikasvuisen puun ikävaihe, missä hoitotoimenpiteet ovat rutiiniluonteisia ja vähätöisiä. Puiden kunto-seurantaa tehdään silmämääräisesti ympärivuotisesti.



Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan vahinkopaikalla olevasta keskikokoisesta kujasalavasta on katkennut yksi latva-haara. Haara on ollut lehtevä ja tuuhea, eikä siinä ole ollut havaittavissa esimerkiksi lahottajasienten itiöemiä, jotka kielisivät mahdollisesta lahosta. Haarassa oli vanha haavapinta. Hakijan toimittamien valokuvien perusteella repeytymiskohdan leikkauspinnassa on havaittavissa pehmeää valkolahoa ja kovempaa lahoa sekä värivikaa. Mantopuu eli puun pintapuu on kuitenkin terve ja pintavaurion kylestyminen on ollut kohtuullisen voimakasta. Tämä tarkoittaa, että puu on tukenut heikentyntä kohtaa haavapuun kasvulla. Tämä taas kertoo siitä, että haara on ollut elinvoimainen, muuten haavapuun kasvu ei olisi ollut voimakasta.

Silmämääräisessä seurannassa ei ole havaittu mitään huolestuttavaa kyseisessä puussa tai nyt katkenneessa haarassa. Puiden kuntoarvioinnit tehdään lisätyönä erikseen tilattuna tarpeen mukaan. Kuntoarviointi tehdään silmämääräisessä kunnan seurannassa tehdyn esityksen pohjalta ja se on puukohtainen. Kuntoarvioinnissa käytetään apuna teknisiä apuvälineitä, kuten mikroporaa, puututkaa tai jotain muuta teknistä menetelmää ja jokainen käsiteltävä puu tutkitaan yksityiskohtaisesti. Tämä kyseinen puu on kuntoarvioitu viimeksi noin 20 vuotta sitten ja sen latvusta on pienennetty noin 2005. 20 vuotta on lyhyt aika puiden elämässä. Vuoden 2005 pienennysleikkauksen jälkeen ei ole ilmennyt tarvetta kuntoarviolle. Salavat ovat tuuliherkkiä, koska puuaines on pehmeää. Pienennysleikkauksilla on nimenomaan pyritty pienentämään repeytymisriskiä. Vahingon aiheuttanut puu tullaan säilyttämään, mutta sitä on pienennetty 1.12.2021.

Ilmatieteen laitoksen Kaisaniemen säänmittausaseman mukaan tuulen nopeus on ollut 21.10.2021 kello 23.50 10.0 m/s. Puuskatuulen nopeus samaan aikaan on ollut 18.3 m/s, joka määritellään kovaksi tuuleksi. Kovat puuskatuulet jatkuivat lähes koko seuraavan vuorokauden ajan. 21.-22.10.2021 välisen yön aikana puuskatuulen suurin mitattu nopeus oli 19.5 m/s. Maa-alueilla nimenomaan puuskat aiheuttavat vahinkoja. Kun tuulen nopeus on noin 17-20 m/s, se katkoo puiden oksia ja ulkona liikkuminen on vaikeaa.

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen, eli kadun kunnossapitäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.



Kadun kunnossapitovelvollinen vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti.

Vahinkopaikalla olevan puun silmämääräinen seuranta on tehty suunnitelmien mukaisesti eikä siinä ole ollut päällepäin näkyvää vikaa. Puusta ei ole tullut kaupungille ilmoituksia ennen tätä vahinkoa. Haaran katkeamista on edesauttanut voimakas puuskatuuli.

Edellä esitettyjen seikkojen perusteella kaupunki katsoo toimineensa huolellisesti ja kunnossapitolain mukaisesti. Kyseessä on valitettava kaupungin tuottamuksesta riippumaton vahinkotapahtuma, josta kaupunki ei ole vahingonkorvauslain mukaisessa korvausvastuussa.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 6 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

#### Lisätiedot

Tiia Strömberg, valmistelija, puhelin: 310 39930  
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



## § 266

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 22.4.2021 § 68 (autovaurio)

HEL 2020-003735 T 03 01 00

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 22.4.2021 (68 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 22.4.2021 (68 §) päätöksellään hylännyt 26.1.2020 kello 12.30 osoitteessa Kaarelantie E12 kohdalla tapahtuneeseen autovaurioon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

### Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 21.6.2020 kello 12.30 osoitteessa Kaarelantie E12 tapahtuneeseen autovaurioon liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa. Oikaisuvaatimuksen mukaan hakija on toimittanut 20.6.2021 sähköpostitse rengasliikkeen ilmoittaman korjatun erittelyn, mikä tulee huomioida vahingonkorvausasiassa.

### Perustelut

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

Yksikön päällikön päätöksen perusteluista käy ilmi, että kaupunki on pyytänyt 21.4.2020, 14.5.2020, 5.11.2020, 6.11.2020 ja 9.3.2021 hakijaa toimittamaan lisäselvitystä maksun perusteesta autovaurioon liittyen. Hakija ei ole toimittanut riittävää selvitystä määräaikoihin mennessä. Koska kaupungin käytettävissä ei ole ollut tarpeellisia tietoja asian ratkaisemiseksi, on vahingonkorvausvaatimus hylätty asiaa koskevien selvitysten puuttuessa.

Kaupunki on pyytänyt oikaisuvaatimuksen johdosta 21.9.2021 hakijaa esittämään selvitystä maksun perusteesta 5.10.2021 mennessä. Haki-



jalle on kerrottu, että hakijan aikaisemmin toimittamat korttimaksutosite ja maksuerittelyt eivät ole riittäviä asian käsittelemiseksi. Hakijaa on pyydetty yksilöimään maksun peruste tarkasti siten, että sen perusteella pystytään toteamaan elinkeinoharjoittajan nimi ja yhteystiedot, y-tunnus, kuitin antamispäivä ja tunnistenumero, myytyjen tavaroiden määrä ja laji sekä palvelujen laji ja tavaroista ja palveluista suoritettu maksu arvonlisäveroineen ja verokantoinen. Hakijalle on myös kerrottu, että määräajan noudattamatta jättäminen ei estä asian käsittelyä, ja että asia voidaan ratkaista käytettävissä olevan selvityksen perusteella.

Hakija ei ole toimittanut pyydettyä lisäselvitystä määräaikaan, 5.10.2021, mennessä.

Yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden ja oikeuskäytännön mukaan vahingonkäräjän on näytettävä toteen vahingon määrä. Hallintolain mukaan asianosaisen on esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen.

Koska hakija on esittänyt aikaisemmin yksikön päällikön päätöksen perusteluista ilmenevällä tavalla ristiriitaista tietoa vahingon lajista ja määrästä, kaupunki katsoo, ettei hakijan oikaisuvaatimuksessa viittaamaa korjattua erittelyä voida pitää ilman maksutositetta riittävänä näyttönä vahingon laadusta ja sen määrästä.

Kaupungin käytettävissä ei näin ollen ole tarpeellisia tietoja asian ratkaisemiseksi, joten oikaisuvaatimus hylätään asiaa koskevien selvitysten puuttuessa.

Hakijalla on mahdollisuus esittää vahingonkorvausvaatimus uudelleen, mikäli hän toimittaa pyydetyn selvityksen. Tällöin hakijaa pyydetään huomioimaan velan vanhentumisesta annetun lain säännökset.

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

## Lopputulos

Helsingin kaupunki hylkää oikaisuvaatimuksen asiaa koskevien selvitysten puuttuessa.

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

## Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2 luku 1 §





Hallintolaki (434/2003) 4 luku 22 §, 6 luku 31-33 §

Laki velan vanhentumisesta (728/2003) 7 §

**Esittelijä**

toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Oikaisuvaatimus 23.8.2021

**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 hakijalla tiedoksi sähköpostitse 22.4.2021, mutta se on lähetetty inhimillisestä erehdyksestä johtuen virheelliseen sähköpostiosoitteeseen. Päätös on lähetetty uudelleen hakijalle tiedoksi sähköpostitse 13.8.2021. Oikaisuvaatimus



26.04.2022

kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 23.8.2021 eli säädetyssä määräajassa.

**Esittelijä**

toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Oikaisuvaatimus 23.8.2021

**Oheismateriaali**

1 Selvityspyyntö hakijalle maksun perusteesta 21.9.2021

**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 22.04.2021 § 68

HEL 2020-003735 T 03 01 00

**Päätös**

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

**Päätöksen perustelut**

Hakija on 3.2.2020 esittänyt ELY-keskukselle 348,00 euron suuruisen korvausvaatimuksen. ELY-keskus on siirtänyt asian käsittelyn Helsingin kaupungille 20.3.2020, koska vahinkopaikka sijaitsee Helsingin kaupungin kunnossapidettävällä alueella. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo vaurioitui 26.1.2020 kello 12.30 ajettaessa ajoradalla olleeseen kuoppaan osoitteessa Kaarelantie, E12 tien liittymässä. Vaatimus



26.04.2022

kohdistui kahteen hajonneeseen vanteeseen sekä rengastöihin. Näiden kulut on ilmoitettu eriteltynä.

Hakijaa on 21.4.2020 pyydetty toimittamaan ostokuitti vaatimuksensa tueksi. Hakija on toimittanut kaupungille 22.4.2020 maksutositteen, jossa näkyy vain kokonaissumma, mutta ei erittelyä siitä, mitä on ostettu. Hakijaa on tavoiteltu puhelimitse 6.5.2020 sekä lähetetty sähköpostiviesti 14.5.2020, jossa on kerrottu, että toimitettu maksusite ei ole kuitti, eikä siitä ilmene ostetut tuotteet. Hakijalle on tällöin kerrottu, että kuitti tulee toimittaa 29.5.2020 mennessä, ja ilman sitä vahingonkorvausvaatimusasiaa ei voida hyväksyä. Hakijaan on vielä tämänkin jälkeen oltu yhteydessä 5.11.2020, muistuttaen kuitenkin lähettämistä. Uusi määräaika on ollut 30.11.2020. Hakija on ollut kaupunkiin yhteydessä 5.11.2020 sähköpostitse ja ilmoittanut katsovansa, että maksusite on sama asia kuin kuitti. Tässä yhteydessä hakijan vaatimukset poikkesivat siitä, mitä hän oli vaatimuksessaan aiemmin esittänyt, muuttuen yhdeksi vanteeksi ja yhdeksi renkaaksi.

Tämän jälkeen hakijaan oltiin yhteydessä puhelimitse 6.11.2020, jolloin häntä ohjeistettiin pyytämään kuitti myyntipisteestä. Hakijan mukaan myyntipisteen kassajärjestelmä oli vaihtunut ja kuitin saaminen oli tästä johtuen hankalaa. Hakijaa kehoitettiin pyytämään myyntipisteestä tarkka erittely sähköpostitse. Hakija toimitti 9.3.2021 sähköpostitse kaupungille 15.2.2021 laaditun erittelyn, jossa tuotteet, työveloitus eikä kokonaissumma vastanneet hakijan alkuperäistä vaatimusta. Tämän jälkeen hakijalle ilmoitettiin, että sähköpostierittely ei ole riittävä, sillä se poikkeaa vaatimuksesta, vaan hänen tulee toimittaa kaupungille kuitti, mistä käy selkeästi ilmi mitä, mistä ja milloin on ostettu. Määräajaksi annettiin 31.3.2021. Hakijalle on samalla ilmoitettu, että määräajan noudattamatta jättäminen ei estä ratkaisemasta asiaa.

Yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden ja oikeuskäytännön mukaan vahingonkäräjien on näytettävä toteen vahingon määrä. Hallintolain mukaan asianosaisen on esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaisen on muutoinkin myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen.

Hakija ei ole toimittanut pyydettyjä lisäselvityksiä määräaikaan mennessä, vaan ilmoittanut 17.3.2021, että hänen mielestään erittely on riittävä. Hakija ei näin ollen ole näyttänyt vahingon laatua ja sen määrää riittävällä tavalla. Kaupungin käytettävissä ei näin ollen ole tarpeellisia tietoja asian ratkaisemiseksi, joten hakijan vahingonkorvausvaatimus hylätään asiaa koskevien selvitysten puuttuessa.



26.04.2022

Hakijalla on mahdollisuus esittää vaatimus uudelleen, mikäli hän toimittaa pyydetyn selvityksen. Tällöin hakijaa pyydetään huomioimaan velan vanhentumisesta annetun lain säännökset.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Hallintolaki (434/2003) 4 luku 22 §, 6 luku 31-33 §

Laki velan vanhentumisesta (728/2003) 7 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

#### Lisätiedot

Tiia Strömberg, valmistelija, puhelin: 310 39930  
kypm.korvausasiat(a)hel.fi



**§ 267**

**Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 14.4.–20.4.2022 tekemien päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 14.4.–20.4.2022 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](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritystilat-yksikkö, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

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  
Ville Lehmuskoski



26.04.2022

---

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



26.04.2022

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 254, 255 (Esitys), 258, 259, 260, 261, 262 ja 267 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

**Pöytäkirjan 252, 255 (Päätös), 256 ja 257 §:t.**

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

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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





26.04.2022

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

### Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

### Pöytäkirja

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

## 3 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 253 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.



26.04.2022

## Valitusoikeus

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

## Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

## Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1  
Puhelinnumero: 029 56 42000



26.04.2022

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

### Pöytäkirja



26.04.2022

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  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

#### 4 VALITUSOSOITUS

##### **Pöytäkirjan 263, 264, 265 ja 266 §:t.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

##### **Valitusoikeus**

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

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

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

##### **Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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



26.04.2022

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

### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättämistä.

### Valitusviranomaisena

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1  
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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



26.04.2022

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä 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. Mi-



26.04.2022

käli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhaki-  
jan 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  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



26.04.2022

---

## Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki  
puheenjohtaja

Sanna Lawrence  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Arvind Ramachandran

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 10.05.2022.