



06.02.2024

Kokousaika 06.02.2024 15:30 - 17:58

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni
Rautava, Risto
Borgarsdottir Sandelin, Silja
Heinäluoma, Eveliina
Kuusela, Sami
Nevanlinna, Tuomas
Pajunen, Jenni
Pasanen, Amanda
Penttinen, Katri

apulaispormestari
varapuheenjohtaja

läsnä: 69 - 81 §, osa 82 §, poistui
16:51

Raatikainen, Mika
Haglund, Iida

varajäsen
läsnä: osa 83 §, 84 - 90 §, saapui
17:03

Sivonen, Sameli
Turtiainen, Joonas

varajäsen
varajäsen

Muut

Lehmuskoski, Ville

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
poissa: 72 § (esteellinen)

Hyvärinen, Silja
Nikunen, Esa
Pudas, Kari
Randell, Mari
Heinänen, Jouni

hallintojohtaja
ympäristöjohtaja
tekninen johtaja
asiakkuusjohtaja
vs. kaupunkitila- ja maisemasuunnit-
telupäällikkö

Laiho, Timo
Manninen, Rikhard
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Rajala, Pasi
Ilvessalo, Saara
Mäntymäki, Heikki
Nöjd, Johanna
Sööt, Elen

vs. tonttipäällikkö
maankäyttöjohtaja
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
yleiskaavapäällikkö
tiimipäällikkö
viestintäpäällikkö
hallintosihteeri
hallintosihteeri



06.02.2024

Salminen Toni, Böhling Anna,	ICT-tukihenkilö tiimipäällikkö asiantuntija läsnä: 73 §
Huhtaniemi, Jari	johtava arkkitehti asiantuntija läsnä: 71 §
Qvisèn, Tom	projektipäällikkö asiantuntija läsnä: 74 - 79 §, 84 §
Saarikko, Jere	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 83 §
Tammivuori, Teo	arkkitehti asiantuntija läsnä: 82 §
Tenkanen, Kari	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä: 83 §
Tirri, Anni	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä: 83 §
Walín, Laura	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä: 84 §
Puheenjohtaja	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 69 - 90 §
Esittelijät	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 69 §
Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 70 - 71 §, 73 - 90 §
Rikhard Manninen	maankäyttöjohtaja 72 §
Pöytäkirjanpitäjä	
Elen Sööt	hallintosihteeri 69 - 90 §



06.02.2024

§	Asia	
69	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
70	Asia/2	Ilmoitusasiat
71	Asia/3	Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat (Länsisatama) asemakaavan muutosehdotus (nro 12877) ja sen asettaminen nähtäville
72	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemestä ydinkeskustaan suuntautuvan uuden tunneliyhteyden toteutusedellytysten, keskustan huoltotunnelin käytön tehostamisen ja Hiili-neutraali ydinkeskusta-hankkeen tutkimista varten
73	Asia/5	Helsingin tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasot uudis- ja lisärakentamisessa
74	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Lauttatevan kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701
75	Asia/7	Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen kaavamutosehdotukseen nro 12701
76	Asia/8	Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Asunto Oy Helsingin Piruetin kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701
77	Asia/9	Maankäyttösopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Heikkilänaukion ja Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701
78	Asia/10	Maankäyttösopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701
79	Asia/11	Maankäyttösopimuksen tekeminen Taaleri Tonttirahasto Ky:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701
80	Asia/12	Mellunmäentie, katusuunnitelma, Mellunkylä
81	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Johanna Nuortevan toivomusponnesta koskien vanhan puuston säilyttämistä rakennusprosessien aikana ja uusien alueiden moni-



06.02.2024

- puolisen puuston istuttamista
- 82 Asia/14 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsisatama, Terminaali 1:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12752)
- 83 Asia/15 Brommankatu, Kastrupinkatu, Malmin lentoaseman katu, Pulkovonkuja, Spilvenkuja, Tempelhofinkatu, Vanha Viipurin maantie, katusuunnitelmat, Malmi
- 84 Asia/16 Kaupungin kiinteistöjen omistusperiaatteet Helsingin kuntarajojen ulkopuolella
- 85 Asia/17 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinrakennustontin 29266/1 varaamiseksi Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten (Haaga, Etelä-Haaga, AK-tontti 29266/1)
- 85 Asia/17 Stadsmiljönämndens förslag till stadsstyrelsen om att reservera bostadshustomt 29266/1 för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga för planering av projekt för servicebostäder för seniorer (Haga, Södra Haga, AK-tomt 29266/1)
- 86 Asia/18 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatonttien (KTY) varauksen jatkamisesta Technopolis Holding Oyj:lle rakennushankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Salmisaari, tontit 20048/9 ja 10)
- 87 Asia/19 Eläintarha-alueen vuokraaminen uudelleen Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr:lle (Mustikkamaa-Korkeasaari, alue kiinteistöstä 91-432-5-2)
- 88 Asia/20 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Kokoomuksen valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta koskien keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantamista.
- 89 Asia/21 Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 8.1.2024 § 12 (autovaurio)
- 90 Asia/22 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 25.1. - 31.1.2024 tekemien päätösten seuraaminen



§ 69

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 Jenni Pajusen ja varatarkastajaksi jäsen Mika Raatikaisen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksesta valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Katri Penttisen sijasta jäsen Jenni Pajusen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Katri Penttisen ja varatarkastajaksi Mika Raatikaisen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



06.02.2024

Asia/2

§ 70 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto 17.1.2024 § 8

Tilojen vuokraaminen Konepajan lukion ja aikuislukion käyttöön (Vallila, Elimäenkatu 23)
HEL 2023-013227

Kaupunginvaltuusto päätti vuokrata noin 3 844 htm² laajuiset tilat Konepajan lukion ja aikuislukion käyttöön 16.10.2023 päivätyn hanke suunnitelman mukaisesti siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokra- ja investointikustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 670 200 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Kaupunginvaltuusto 17.1.2024 § 10

Grundskolan Norsenin Cygnaeus-yksikön koulurakennuksen perusparannuksen enimmäishinnan korottaminen
HEL 2020-006442

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Grundskolan Norsenin Cygnaeus-yksikön koulurakennuksen perusparannuksen enimmäishinnan korottamisen 2 054 000 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 17 860 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa

Kaupunginvaltuusto 17.1.2024 § 11

Päiväkodin ja leikkipuistotilojen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Vartiokylä, Rusettipolku 4)
HEL 2023-011261

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vartiokylään osoitteeseen Rusettipolku 4 rakennettavan päiväkodin ja leikkipuistotilojen korvaavan uudisrakennuksen 19.9.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 509 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 350 000 euroa heinäkuun 2023 kustannustasossa.

[Päätökset](#)

Esittelijä



06.02.2024

Asia/2

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 71

Itämerenkadun ja Lepakonaukion toimitilat (Länsisatama) asemakaavan muutosehdotus (nro 12877) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2022-004726 T 10 03 03

Hankenumero 0839_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 30.1.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti) korttelia 20790, korttelin 20796 tonttia 2, korttelin 20002 tonttia 5 sekä suojaviher-, katu- ja torialueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-004726>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Exilion Real Estate I Ky: 40 000 euroa
 - Kiinteistö Oy Helsingin Lepakko: 40 000 euroa
 - Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 5: 10 000 euroa.

Tarkistettuun asemakaavaan selvitetään vielä julkisivujen viherseinien tai muiden mahdollisten istutuksien lisäämistä rakennuksiin

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia



muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina oli johtava arkkitehti Jari Huhtaniemi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Silja Borgarsdottir Sandelin: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Tarkistettuun asemakaavaan selvitetään vielä julkisivujen viherseinien tai muiden mahdollisten istutuksien lisäämistä rakennuksiin."

Kannattaja: Amanda Pasanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Silja Borgarsdottir Sandelinin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37490

teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

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

sakari.mentu(a)hel.fi

Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 kartta, päivätty 30.1.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 selostus, päivätty 30.1.2024
- 5 Havainnekuva, 15.12.2023
- 6 Näkymäkuvat Länsiväylältä ja Ruoholahdensillalta
- 7 Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy, 7.12.2023)
- 8 Kiinteistö Oy Helsingin Lepakon asemakaavamuutosta varten, viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, 14.12.2023)
- 9 Itämerenkatu 5, viitesuunnitelma (Verstas Arkkitehdit Oy, 14.12.2023)
- 10 Itämerentorin ja Lepakonaukion julkisen ympäristön yleissuunnitelma (MASU Planning, 1.11.2023)
- 11 Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavamuutos, kaupunkikuval-



12	linen tarkastelu (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy ja Verstas Arkkitehdit Oy, 7.12.2023) Itämerentori 2, Itämerenkatu 5 ja Lepakonaukion tornitalojen lintuturvallisuusselvitys, asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linustovaikutusarvio (Sitowise Oy, 16.1.2023)
13	Hiilijalanjälkiselvitys, Kiinteistö Oy Itämerentori (EcoReal Oy, 30.6.2023)
14	Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, korkean rakentamisen selvitys (SARC architects Oy, 7.12.2023)
15	Tilastotiedot
16	Vuorovaikutusraportti 30.1.2024 ja asukastilaisuuden (16.1.2023) muistio
17	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa KYMP Myyntilaskut	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 30.1.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti) korttelia 20790, korttelin 20796 tonttia 2, korttelin 20002 tonttia 5 sekä suojaviher-, katu- ja torialueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-004726>



- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Exilion Real Estate I Ky: 40 000 euroa
 - Kiinteistö Oy Helsingin Lepakko: 40 000 euroa
 - Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 5: 10 000 euroa.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kortteli-, katu-, tori- ja aukioalueita, jotka sijaitsevat Ruoholahdessa Itämerentorilla ja Lepakonaukiolla ja niiden lähialueilla. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueille voidaan toteuttaa kolme 13–29 kerrosta korkea toimitilarakennusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska toteuttaminen uudistaa ja täydentää Ruoholahden toimitila-alueen työpaikka- ja palvelutarjontaa hyvien raidejoukkoliikenneyhteyksien varrella ja vahvistaa Ruoholahden metron aseman merkittävyyttä kaupunkikuvassa ja -rakenteessa.

Tavoitteena on, että kaupunkirakennetta tiivistetään Ruoholahden metroaseman läheisyydessä ja että uuden toimitilarakentamisen yhteydessä toteutettava Lepakonaukion ja Itämerentorin uudistaminen elävöittävät aukioalueita vetovoimaisina kaupunkitiloina.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että korkea toimitilarakentaminen on sijoitettu Ruoholahden asuinkerrostalojen korttelialueiden pohjoispuolelle metroaseman välittömään läheisyyteen siten, että kokonaisuus ei varjosta asuinkorttelialueita ja muodostaa kaupunkikuvallisesti tunnistettavan alueellisen maamerkin Helsingin niemelle saavuttaessa.

Alueelle on suunniteltu kolme toimitilarakennusta, joista 29 kerrosta korkea toimitilarakennus sijaitsee osittain Itämerentorilla ja osittain ny-



kyisellä toimitilakorttelialueella 20796 (Itämerentorni). 24 kerrosta korkea toimitilarakennus sijaitsee osittain Lepakonaukiolla ja osittain nykyisellä toimitilakorttelialueella 20790 (Lepakontorni). 13 kerrosta korkea toimitilarakennus sijaitsee nykyisellä toimitilakorttelialueella 20002 (Itämerenkatu 5).

Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa 47 100 k-m²:llä. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,7$. Työpaikkamäärän lisäys on noin 3 300 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Ruoholahden metroaseman kaupunkikuvallinen merkittävyys korostuu ja alueen työpaikka- ja palvelutarjonta monipuolistuu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisu on osalla aluetta Helsingin yleiskaavan 2016 ja osalla aluetta oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Exilion Real Estate I Ky:llä on kehittämisvaraus koskien Ruoholahden Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin ympäristöä. Kehittämisvarauksen mukaan tavoitteena on lisätä nykyisen toimitilan kerrosalaa 11 000–14 000 k-m². Kiinteistö Oy Helsingin Lepakolla on kehittämisvaraus koskien Lepakonaukion kehittämistä. Kehittämisvarauksen mukaan tavoitteena on lisätä nykyisen toimitilan kerrosalaa 22 000–28 000 k-m².

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on kolme toimitilarakennusta, jotka on toteutettu 1990–2000-luvuilla. Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1996–1999.

Helsingin kaupunki omistaa Itämerentorin ja Lepakonaukion katualueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa seuraavasti:



Katualueet ja aukiot	1,5 milj. euroa
Johtosiirrot	0,25 milj. euroa
Yhteensä	1,75 milj. euroa

Lisäksi asemakaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää Porkkalankadun alikulkutunnelin muutoksia, joiden rakenneteknisten töiden kustannuksiksi on arvioitu noin 1 milj. euroa. Näiden kustannusten jaosta sovitaan erillisten sopimusneuvottelujen yhteydessä.

Kaavaratkaisu nostaa merkittävästi yksityisomistuksessa olevien tonttien arvoa. Mahdollisista maankäyttökorvauksista yksityisten tonttien osalta neuvotellaan kiinteistönomistajien kanssa

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:

- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- STUK Säteilyturvakeskus
- Museovirasto
- Telia Company AB
- Fingrid Oyj
- Länsimetro Oyj
- Finavia Oyj
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helsingin Satama Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pelastusturvallisuuteen, lentoturvallisuuteen, kunnallistekniikkaan, rakentamisaikaisiin liikennejärjestelyihin, maanalaisiin tiloihin, kaupunkikuvaan ja varjostumiseen ja rakennushistoriallisiin arvoihin.



Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä on määritetty alin louhintataso ja muuntamoiden sijoittaminen ja selostuksessa on kuvattu kaavaratkaisua ja arvioitu vaikutuksia pelastusturvallisuuden, kunnallistekniikan, rakentamisaikaisen liikennejärjestelyiden, kaupunkikuvan ja varjostumisen ja rakennushistoriallisten arvojen osalta.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen törmäysvaikutuksiin, toimitilan määrään, ekologiseen kestävyyteen, rakentamisaikaisiin vaikutuksiin, aukoiden elävöittämiseen, tuulisuuteen, turvallisuuteen, liikenteeseen, luonto-, virkistys- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen sekä kaupunkikuvaan ja varjostumiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä on myymälöiden toteuttamista ja lintujen törmäysriskiä vähentävä määräys ja selostuksessa on kuvattu kaavaratkaisua ja arvioitu vaikutuksia toimitilan määrään, ekologisen kestävyden, rakentamisaikaisen vaikutusten, aukoiden elävöittämisen, tuulisuuden, turvallisuuden, liikenteen, luonto-, virkistys- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen sekä kaupunkikuvan ja varjostumisen osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Auris Kaasunjakelu Oy
- Finavia Oyj
- Gasgrid Finland Oy
- Helen Oy
- Helsingin poliisilaitos
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunkiliikenne Oy



- Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom (Ilmailu, Merenkulku, Tieliikenne)
- Puolustusvoimat
- Rajavartiolaitoksen esikunta
- Suomenlahden merivartioston esikunta
- Senaatti-kiinteistöt
- Suomenlinnan hoitokunta
- Säteilyturvakeskus STUK
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunkinhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jari Huhtaniemi, johtava arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37197
jari.huhtaniemi(a)hel.fi

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37490

teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

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

sakari.mentu(a)hel.fi

Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 kartta, päivätty 30.1.2024



- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12877 selostus, päivätty 30.1.2024
- 5 Havainnekuva, 15.12.2023
- 6 Näymäkuvat Länsiväylältä ja Ruoholahdensillalta
- 7 Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Sarc Oy, 7.12.2023)
- 8 Kiinteistö Oy Helsingin Lepakon asemakaavamuutosta varten, viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, 14.12.2023)
- 9 Itämerenkatu 5, viitesuunnitelma (Verstas Arkkitehdit Oy, 14.12.2023)
- 10 Itämerentorin ja Lepakonaukion julkisen ympäristön yleissuunnitelma (MASU Planning, 1.11.2023)
- 11 Itämerenkadun ja Lepakonaukion asemakaavamuutos, kaupunkikuvalinen tarkastelu (Arkkitehtitoimisto Helin & Co Oy, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy ja Verstas Arkkitehdit Oy, 7.12.2023)
- 12 Itämerentori 2, Itämerenkatu 5 ja Lepakonaukion tornitalojen lintuturvallisuusselvitys, asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio (Sitowise Oy, 16.1.2023)
- 13 Hiilijalanjälkiselvitys, Kiinteistö Oy Itämerentori (EcoReal Oy, 30.6.2023)
- 14 Kiinteistö Oy Itämerentorin muutos ja laajennus, korkean rakentamisen selvitys (SARC architects Oy, 7.12.2023)
- 15 Tilastotiedot
- 16 Vuorovaikutusraportti 30.1.2024 ja asukastilaisuuden (16.1.2023) muistio
- 17 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto



Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 46



§ 72

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemestä ydinkeskustaan suuntautuvan uuden tunneliyhteyden toteutusedellytysten, keskustan huoltotunnelin käytön tehostamisen ja Hiilineutraali ydinkeskusta-hankkeen tutkimista varten

HEL 2023-010743 T 10 01 01 00

Hakaniemi, Kruununhaka, Kluuvi ja Kamppi

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8), Keva (Y-tunnus 0119343-0) ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (Y-tunnus 0107638-1) oikeutetaan tutkimaan Hakaniementorilta Aleksanterinkadulle suuntautuvaa ja olemassa olevaan keskustan huoltotunneliin liittyvän uuden tunneliyhteyden toteutusedellytyksiä, tähän mahdollisesti liittyviä maanalaisia huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuja sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke),
- mainitut tahot oikeutetaan tutkimaan Aleksanterinkadun ja Lastenlehdonpuiston välille jo toteutetun keskustan huoltotunnelin käytön tehostamista maanalaisilla huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisulla sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke),
- edellä mainitut kehittämisvaraukset ovat voimassa 1.4.2026 saakka,
- varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteen 1 mukaisia varausehtoja.

Työn yhteydessä varauksensaajat voivat kehittämisvarauksen aikataulun puitteissa tutkia ratkaisuja, joilla mahdollistetaan huoltotunneliin pääseminen eri suunnista.

Kaupunkiympäristölautakunta totesi, että nyt on oikea hetki tehdä ratkaisuja, joilla vajaanikäyttöisen tunnelin huoltoliikenteen käyttöaste nousee.

Käyttöastetta nostetaan luomalla liittymisen kannusteita ja velvoitteita tonteille, jotka eivät ole vielä siirtäneet huoltoliikennettä huoltotunneliin, vaikka se olisi mahdollista.



Kannustimina voidaan käyttää esimerkiksi hinnan alennuksia tai muita kannusteita huoltotilojen ja yhteyksien rakentamiseen, kunhan otetaan huomioon kokonaistaloudellinen kannattavuus kaupungille.

Kannustimien lisäksi tulee tutkia myös mahdollisia velvoitteita tai lisämaksuja, joilla tonttien omistajia motivoidaan liittymään tunneliverkostoon ja siirtämään huoltoliikennettä pois katutilasta.

Nykyisten huoltotunneleiden soveltuvuutta pysäköintilaitoksiin kulkemiseen testataan mahdollisimman pian, jotta keskustan pysäköintilaitosten saavutettavuus henkilöautoilla paranee. Tunnelleihin toteutetaan tarvittavat teknisesti ja taloudellisesti mahdolliset muutokset, jotta ajaminen parkkihalliin onnistuu eri suunnista. Lisäksi autoilijoille kerrotaan ajomahdollisuudesta ja liikennettä ohjataan tunneliin opasteilla.

Työn yhteydessä voidaan selvittää huoltotunnelin jatkoa Hakaniemestä Katajanokalle yhteistyössä Helsingin sataman kanssa. Mahdollinen lisäselvitys toteutetaan kehittämisvarauksen osapuolien kustannuksella ja niin, että se ei hidasta hankkeen muita osia.

Käsittely

Esteelliset: Ville Lehmuskoski (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Lisätään esitysehdotuksen seuraava kohta: "Työn yhteydessä varauksensaajat voivat kehittämisvarauksen aikataulun puitteissa tutkia ratkaisuja, joilla mahdollistetaan huoltotunneliin pääseminen eri suunnista."

Kannattaja: Mika Raatikainen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Sami Kuusela: Lisätään

esitysehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että nyt on oikea hetki tehdä ratkaisuja, joilla vajaakäyttöisen tunnelin huoltoliikenteen käyttöaste nousee.

Käyttöastetta nostetaan luomalla liittymisen kannusteita ja velvoitteita tonteille, jotka eivät ole vielä siirtäneet huoltoliikennettä huoltotunneliin, vaikka se olisi mahdollista.

Kannustimina voidaan käyttää esimerkiksi hinnan alennuksia tai muita kannusteita huoltotilojen ja yhteyksien rakentamiseen, kunhan otetaan



huomioon kokonaistaloudellinen kannattavuus kaupungille.

Kannustimien lisäksi tulee tutkia myös mahdollisia velvoitteita tai lisämaksuja, joilla tonttien omistajia motivoidaan liittymään tunneliverkostoon ja siirtämään huoltoliikennettä pois katutilasta."

Kannattaja: Mika Raatikainen

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

Vastaehdotus 2:

Sami Kuusela: Lisätään esitysehdotukseen: " Nykyisten huoltotunneleiden soveltuvuutta pysäköintilaitoksiin kulkemiseen testataan mahdollisimman pian, jotta keskustan pysäköintilaitosten saavutettavuus henkilöautoilla paranee. Tunnelleihin toteutetaan tarvittavat teknisesti ja taloudellisesti mahdolliset muutokset, jotta ajaminen parkkihalliin onnistuu eri suunnista. Lisäksi autoilijoille kerrotaan ajomahdollisuudesta ja liikennettä ohjataan tunneliin opasteilla."

Kannattaja: Mika Raatikainen

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

Vastaehdotus:

Jenni Pajunen: Lisätään esitysehdotuksen seuraava kohta : "Työn yhteydessä voidaan selvittää huoltotunnelin jatkoa Hakaniemestä Katajanokalle yhteistyössä Helsingin sataman kanssa. Mahdollinen lisäselvitys toteutetaan kehittämisvarauksen osapuolien kustannuksella ja niin, että se ei hidasta hankkeen muita osia."

Kannattaja: Mika Raatikainen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Pajusen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Varaushakemus
- 3 Hakijoiden energiaselvitys (Ramboll)



- 4 Ote huoltotunnelin itäosan asemakaavakartasta nro 11300
5 Ote huoltotunnelin länsiosan asemakaavakartasta nro 11275
6 Kartta keskustan huoltotunneliin liittyneistä
7 Hakaniementorin ja Merihaan väestösuojan ajoluiska

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että

- SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus 1707186-8), Keva (Y-tunnus 0119343-0) ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (Y-tunnus 0107638-1) oikeutetaan tutkimaan Hakaniementorilta Aleksanterinkadulle suunnattuvaa ja olemassa olevaan keskustan huoltotunneliin liittyvän uuden tunneliyhteyden toteutusedellytyksiä, tähän mahdollisesti liittyviä maanalaisia huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuja sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke),
- mainitut tahot oikeutetaan tutkimaan Aleksanterinkadun ja Lastenlehdonpuiston välille jo toteutetun keskustan huoltotunnelin käytön tehostamista maanalaisilla huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisulla sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke),
- edellä mainitut kehittämisvaraukset ovat voimassa 1.4.2026 saakka,
- varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteen 1 mukaisia varausehtoja.

Esittelijän perustelut

Varaushakemus ja tietoja hakijoista

SRV Yhtiöt Oyj, Keva (aiemmin Kuntien eläkevakuutus) ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen pyytävät hakemuksella ja sen jälkeen käytyjen neuvottelujen tuloksena, että ne oikeutetaan tutkimaan Haka-



niementorilta Aleksanterinkadulle suuntautuvaa ja olemassa olevaan keskustan huoltotunneliin liittyvän uuden tunneliyhteyden toteutusedellytyksiä, tähän mahdollisesti liittyviä maanalaisia huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuja sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Lisäksi hakijat pyytävä, että ne samalla oikeutetaan tutkimaan Aleksanterinkadun ja Lastenlehdonpuiston välille jo toteutetun keskustan huoltotunnelin käytön tehostamista maanalaisilla huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisulla sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Keva on suurin eläkevakuuttaja, joka huolehtii kunta-alan, valtion, kirkon, Kelan henkilöstön, Suomen Pankin ja uusien hyvinvointialueiden eläkeasioista. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on Suomen suurin yksityinen työeläkevakuutusyhtiö. SRV on suomalainen Helsingin pörssissä listattu rakennusalan kehittäjä ja uudistaja.

Yhdessä Keva ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistavat edellä kuvattujen hankkeiden vaikutusalueella toimitilakiinteistöjä noin 330 000 m². Lisäksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keva omistavat useita pysäköintilaitoksia kyseisellä vaikutusalueella.

Varaushakemus on esityksen liitteenä 2.

Hakijoiden perustelut itäiselle tunneliyhteydelle ja olemassa olevan keskustan huoltotunnelin käytön kehittämiseksi

Hakijat perustelevat itäisen tunneliyhteyden toteuttamista ja jo olemassa olevan keskustan huoltotunnelin käytön kehittämistä seuraavasti:

”Kaupunki on investoinut huoltotunneliin 90 miljoonaa euroa tavoitteena saada ydinkeskustan kiinteistöt liittymään logistiikkansa osalta huoltotunneliin. Huoltotunnelin käytön kehittyminen on kuitenkin pysähtynyt sen valmistuttua ja sen liikenteellinen sekä logistinen kapasiteetti ovat oleellisesti vajaakäytössä. Merkittävästä investoinnista ei ole saatu kaikkea potentiaalista hyötyä irti ja tunnelin kustannusrasite kaupunkikonsernille on ilmeisen suuri.

Jotta jo tehdystä huoltotunnelin investoinnista saataisiin parempi hyöty keskustan laajemmalle kehitykselle ja tunnelin talous rasittaisi vähemmän kaupungin taloutta, konsortio on valmis yhteistyössä kaupungin, Helsingin Väylä Oy:n ja muiden viranomaistahojen kanssa käynnistämään suunnittelu- ja ideointityön keskustan huoltotunnelin käytön ja käyttöasteen sekä koko tunnelin vaikutusalueen kehittämiseksi.



Kehitystyön tavoitteena on tutkia ratkaisuja, jotka mahdollistavat Helsingin kaupunkistrategiassa tärkeiksi nostettuja tavoitteita. Tällaisia ovat mm. keskustan elävöittäminen, keskustan liikenteen sujuvoittaminen sekä keskustan saavutettavuuden parantaminen osana ydinkeskustan uutta, valmisteilla olevaa liikennejärjestelmä-suunnitelmaa. ESG-kehittämisratkaisujen tavoitteena on tukea omalta osaltaan Helsingin kaupungin strategian Hiilineutraali Helsinki 2030 -tavoitteita. Kehitystyö mahdollistaa keskustan taloudellisen toiminnallisuuden ja hyvinvoinnin sekä kaupunkirakenteellisen kehittymisen. Edellisten tavoitteiden lisäksi tutkimme ratkaisuja, jotka parantavat keskustan tulevaisuuden huoltovarmuutta.

Edellä mainittujen tavoitteiden edistämiseksi kehittämishankkeessa tutkitaan keskustan huoltotunneliin liittyvän uuden tunneliyhteyden toteuttamista Hakaniemestä ydinkeskustaan sekä mahdollisuuksia tehostaa keskustan maanalaisten pysäköintilaitosten käyttöä. Lisäksi kehittämishankkeen yhteydessä tutkittaisiin mahdollisuuksia tehostaa olemassa olevan keskustan huoltotunnelin käyttöä ja maanalaisten pysäköinnin uusia mahdollisuuksia.

Lisäksi uusi tunneliyhteys palvelisi erityisesti ydinkeskustaan idästä suuntautuvaa huolto- ja asiointiliikennettä. Uusi tunneliyhteys ja sen mahdollistama maanalaisten pysäköinnin ja keskustan huoltotunnelin käytön tehostaminen parantaisivat osaltaan ydinkeskustan saavutettavuutta ja vähentäisivät maanpäällistä liikennettä keskustan katuverkossa. Tällä tavoin kehittämishankkeella on tarkoitus tukea liikenteen sujuvuutta sekä parantaa keskusta-alueen saavutettavuutta että kävely- ja pyöräilykeskustan kehittämismahdollisuuksia. Kehitystyön aikana tutkitaan mahdollisuudet parantaa keskustan nykyistä saatto- ja jakelulogiikkaa sekä pysäköintilaitosten saavutettavuutta että keskustan huoltovarmuutta. Osana laajempaa keskustan liikennejärjestelmän sekä maankäytönkehittämistä nyt puheena olevalla kehittämishankkeella olisi todennäköisesti pidemmällä aikavälillä merkittävä positiivinen vaikutus keskustan viihtyvyyteen ja elinvoimaisuuteen.

Uuden tunneliyhteyden sekä muiden edellä kuvattujen toimenpiteiden suunnittelu on tarkoitus tehdä tiiviissä yhteistyössä kaupungin, Helsingin Väylä Oy:n sekä muiden sidosryhmien kanssa.”

Hakijoiden perustelut keskustan huoltotunnelin ja uuden tunneliyhteyden ottamiseksi energiatuotantoon

Hakijat perustelevat keskustan huoltotunnelin ja uuden tunneliyhteyden ottamiseksi energiatuotantoon seuraavasti:

”Varaushakemuksessa esitetään tutkittavaksi mahdollisuudet hyödyntää olemassa olevaa keskustan huoltotunnelia ja uutta suunniteltua



tunneliyhteyttä geoenergian tuotannossa (hakijoiden Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke). Edelleen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia hyödyntää laajasti myös muita energialähteitä (esim. lämmön talteenotto) sekä konsortioon kuuluvien toimijoiden omistamien kiinteistöjen että muiden alueen rakennusten energiantarpeen tyydyttämisessä. Teknisten ratkaisujen lisäksi kehitystyön tavoitteena onkin luoda alueelle myös paikallisesti toimiva ”EaaS-palvelumalli” (Energy as a Service, energiaa palveluna). Keskustan kiinteistöjen muodostamaan energiakokonaisuuteen liittyy myös vuorovaikutus energiainfrastruktuurin ja aluetta ympäröivän energiainfrastruktuurin kanssa. Erilaiset käyttötarkoitukset ja -profiilit kiinteistöillä täydentävät toisiaan energian kierrätettävyyden osalta. Älykkäillä energiatuotannon ratkaisuilla ja -varastoinnilla voidaan hyödyntää energian (sähkön) hinnan vaihtelut sekä kulutus- että kysyntäjouston kautta.

Uusilla älykkäillä energiantuotannon ratkaisuilla pienennettäisiin merkittävästi ydinkeskustan rakennusten käytönaikaista ilmastovaikutusta, joka edistäisi osaltaan myös kaupungin HNGH 2030 -tavoitteiden toteutumista. Hankkeen energiaratkaisuissa pääyhteistyökumppanimme toimisi Helen Oy vastaten hankkeen energiajärjestelmän kehitystyöstä yhdessä Konsortiomme energia-asiantuntijoiden kanssa. Hankkeessa hyödynnettäisiin Helenin olemassa kaukolämpö- ja -kylmäverkkoa.

Konsortio on teettänyt (Ramboll Oy) alustavia selvityksiä kiinteistöjen energiantarpeesta, energian tuottopotentialista sekä vaadittavista teknisistä ratkaisuista. Alustavien selvitysten perusteella esitetyt ratkaisut vaikuttavat sekä teknisesti että taloudellisesti toteutuskelpoisilta.”

Selvitys on esityksen liitteenä 3.

Taustaa ydinkeskustan kahdesta jo toteutetusta huoltotunnelista

Helsingin kaupungin kokonaan omistama Helsingin Väylä Oy toteutti omistukseensa keskustan huoltotunnelin 2010-luvun alussa. Noin 1,8 kilometriä pitkä huoltotunneli alkaa lännessä Lastenlehdonpuistosta, josta se jatkuu itään Kalevankadun ja Aleksanterinkadun alla yhdistyen Senaatintorin alla jo 1990-luvun alussa kaupungin omistukseen toteutettuun noin 0,9 kilometriä pitkään Kluuvin huoltotunneliin. Yksisuuntaisen ja U-muotoisen Kluuvin huoltotunnelin sisäänajo tapahtuu Kaisaniemenkadulta ja ulosajo Fabianinkadulta.

Esityksen oheismateriaalissa 1 on kuvattu nykyinen keskustan huoltotunneli ja Kluuvin huoltotunneli sijainti.

Seuraavaksi käydään läpi kumpikin huoltotunneli pääpiirteittäin.

Keskustan maanalainen huoltotunneli



Keskustan huoltotunneli perustuu kahteen asemakaavaan. Vuonna 2004 voimaan tulleessa ns. itäosan asemakaavassa nro 11300 on osoitettu Kalevankadun ja Aleksanterinkadun alle huoltotunneli, johon voi liittyä näihin katuihin rajautuvien kortteleiden tontit Yrjönkadun ja Unioninkadun välillä. Lisäksi kaava mahdollistaa Yrjönkadulla sijaitsevien kortteleiden 4062 ja 4066 liittymiseen huoltoväylään sekä Mannerheimintien alle ns. Stockmannin pysäköintilaitoksen toteuttamisen ja Keskuskadulta ns. WTC-korttelin nro 2097 alle pysäköintilaitoksen toteuttamisen. Jälkimmäinen ei ole vielä toteutunut, joten korttelin toimistotonttien nro 2097/1 ja 5 (Keskuskatu 5 ja 7) pysäköinti- ja huoltoajo rakennusten kellariin tapahtuu vielä Keskuskadun kävelyalueen reunan jääneestä ajorampista. Toimistotontit ovat Ilmarisen ja sen konserniyhtiön omistuksessa.

Esityksen liitteenä 4 on ote asemakaavakartasta nro 11300.

Vuonna 2005 voimaan tulleessa ns. länsiosan asemakaavassa nro 11275 on puolestaan osoitettu keskustan maanalaisen huoltotunnelin länsiosan linjaus Lastenlehdonpuistosta Yrjönkadulle. Kaavassa ei ole osoitettu tontteja liittymään huoltoväylään, mutta Kampintorin ympäristöön on osoitettu pysäköintilaitos, johon ajo huoltotunnelista tapahtuu Malminrinne -nimisen kadun alla. Pysäköintilaitos on toteutettu (Kampin Luola) ja se on sittemmin yhdistynyt Kampin Forumin pysäköintilaitokseen (Kamppiparkki). Pysäköintilaitoskokonaisuuden omistaa po. varushakemuksessa yhtenä hakijana oleva Keva.

Esityksen liitteenä 5 on ote asemakaavakartasta nro 11275.

Asemakaavoituksella on kaikkiaan osoitettu 13 korttelia, joista 63 tonttia on katsottu liittymiskelpoisiksi keskustan huoltotunneliin.

Keskustan maanalaiseen huoltotunneliin on liittynyt tähän mennessä kolmen edellä sanotun pysäköintilaitoksen lisäksi vain kuusi tonttia: Aleksanterinkadun eteläpuolella Stockmannin tavaratalon tontti 2007/1 (Aleksanterinkatu 52), Akateemisen kirjankaupan tontti 2008/5 (Keskuskatu 1a) ja sen vieressä oleva tontti 2008/5 (Keskuskatu 1b). Aleksanterinkadun pohjoispuolella huoltotunneliin on puolestaan liittynyt Citycenterin kauppakeskuksen tontti 2096/32 (Keskuskatu 6 ja 8), Hermeksen tontti 2096/30 (Aleksanterinkatu 19), Tallbergin tontti 2096/31 (Aleksanterinkatu 21) sekä kahden viimeksi mainitun tontin kalliossa oleva Helen Sähköverkko Oy:n keskustan sähköasema.

Esityksen liitteenä 6 on osoitettu kartalla huoltotunneliin liittyneet tontit.

Tonttien vähäiseen huoltotunneliin liittymiseen on useita syitä:



- Aleksanterinkadun itäosassa sijaitsevat korttelit 2032 ja 2033 (Aleksanterinkatu 30 - 34 ja 36a - 38) läpäisee heikkolaatuinen kalliovyöhyke (ns. Kluuvin ruhje), joka osoittautui huoltotunnelin toteutuksessa vielä arvioitua heikommaksi. Näihin kortteleihin maanalaisten huoltotilojen rakentaminen ei liene teknistaloudellisesti mahdollista pohjaveden alentumisen ja alueella olevien puupaaluperusteisten rakennusten takia.
- Asemakaavassa on osoitettu huoltoväylään liittymään sellaisia kortteleita tai niiden tontteja, joilla on jo riittävä maanalainen huolto Kluuvin huoltotunnelin kautta (korttelissa 2027 Helsingin yliopiston päärakennus ja korttelissa 2036 Kluuvin kauppakeskus) ja korttelissa 2096 HYY:n (YLVA) Kaivokadun ja Kaivopihan rakennukset, joilla on riittävä maanalainen huolto Elielin pysäköintilaitoksen ajorampista.
- Useat toteutuskelpoisten tonttien omistajat pitävät miljoonia euroja maksavien maanalaisten huoltotilojen rakentamista pysty-yhteyksineen liian kalliina siitä saatavaan nettohyötyyn ja jo olemassa oleviin maanpäällisiin huoltoratkaisuihin nähden. Kellareissa ja/tai maan pinnalla olevien nykyisten huoltotilojen muuttaminen ei tuo riittävästi uutta hyödynnettävää liike- tai vastaavaa tilaa kattamaan maanalaisten huoltotilojen kalliita rakentamiskustannuksia.
- Tonteilla ei ole enää käytännössä rakennusoikeutta jäljellä, jolla voisi kompensoida kalliiden maanalaisten huoltotilojen rakentamista.
- Käytännössä korttelikohtaisen huoltopihan toteuttaminen voi tapahtua vain korttelin kaikkien tonttien ollessa siitä yhtä mieltä.
- Korttelin liittyminen on kiinni toisen korttelin liittymisestä, kun ensimmäiselle ajo on osoitettu toisen läpi (kortteli 4062 / (Mannerheimintie 2a - 8 vs. kortteli 2063 /Mannerheimintie 10 ja 12).
- Kaupungin huoltotunneliin liittymisestä perittävää maksua pidetään ilmeisesti liian kalliina. Kaupunginvaltuuston huoltotunnelin perustamispäätöksen perusteluissa on todettu, että kaupunki perii liittyviltä kiinteistöiltä pitkässä juoksussa puolet tunnelin rakentamiskustannuksista. Rakennuskustannusindeksin muutoksella tarkistetun liittymismaksun suuruusluokka on tällä hetkellä noin 148 euroa/k-m² liittymismaksun määrittämiseen liittyvistä eri tulkinta- ja laskentatavoista tosin riippuen.



Kaupungin perustama tytäryhtiö Helsingin Väylä Oy toteutti noin 90 miljoonaa euroa maksaneen huoltotunnelin ottamalla Kuntarahoitukselta 85 miljoonan euron lainan kaupungin omavelkaista takausta vastaan. Lisäksi kaupunki on antanut yhtiölle osakepääomana 0,2 miljoonaa euroa ja pääomalainana yhteensä viisi miljoonaa euroa. Yhtiön ja kaupungin välisen käyttösopimuksen mukaan kaupunki maksaa tunnelin käyttöoikeudesta yhtiölle summan, joka vastaa em. lainasta aiheutuvat kaikki lyhennykset ja korot. Lainaa on tällä hetkellä jäljellä vielä 60 miljoonaa euroa.

Kaupunki puolestaan tekee liittymissopimukset liittyvien tonttien omistajien kanssa ja saa pitkällä aikavälillä niistä saatavat liittymismaksut. Tähän mennessä kaupunki on saanut liittymismaksuja yhteensä noin 8,5 miljoonaa euroa. Tämä on noin 19 prosenttia edellä sanotusta kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluissa sanotusta liittyjiltä perittävistä puolesta rakennuskustannuksista eli noin 45 miljoonasta eurosta ilman rakennuskustannusindeksin muutoksen huomioon ottamista vuosilta 2009 - 2023.

Helsingin Väylä Oy:n omistaman huoltotunnelin käytöstä, ylläpidosta ja korjauksista aiheutuvat omakustannusperusteiset kustannukset jaetaan tällä hetkellä käyttöoikeussopimuksen ja liittymissopimusten mukaan niin, että liittyneiden tonttien ja pysäköintilaitosten omistajat maksavat niistä 50 % ja kaupunki 50 %. Vuonna 2022 jaettavat kustannukset olivat yhteensä noin 1,2 miljoonaa euroa. Kustannukset tulevat kuitenkin todennäköisesti tulevina vuosina kasvamaan tasaisesti, koska toistakymmentä vuotta vanha huoltotunneli ajoratapinnoitteineen ja tekniikoinneen alkaa kulumaan väistämättä nopeammin kuin maanpäälliset rakennukset kestävästä kalliotunnelirakenteesta huolimatta.

Ennen koronapandemiaa keskustan huoltotunnelin ja Kluuvin huoltotunnelin muodostamaa huoltotunnelikokonaisuutta käytti vuositasolla yli 900 000 ajoneuvoa, joista 68 prosenttia saapui lännestä Lastenlehdonpuistosta ja 32 prosenttia idästä Kluuvin tunnelista (1 689 ajoneuvoa/vrk ja 795 ajoneuvoa/vrk). Tunnelikokonaisuuden käyttö on toipumassa uudessa hybridityöympäristössä. Vuonna 2023 ajomäärän arvioidaan olevan noin 790 000 ajoneuvoa (1 456 ajoneuvoa/vrk ja 709 ajoneuvoa/vrk).

Lännen ja idän ajomäärien eroa selittää merkittävältä osalta se, että länsipuolelle sijoittuu useampi kaupallinen pysäköintilaitos.

Kluuvin huoltotunneli

1990-luvun alussa valmistuneeseen Kluuvin U-muotoiseen ja yksisuuntaiseen huoltotunneliin on liittynyt osa sen varrella olevista kuuden korttelin kiinteistöistä.



Kluuvin huoltotunneliin on liittynyt Kluuvin kauppakeskus sekä Helsingin yliopiston päärakennus, hallintorakennus, Porthania, Kaisa-kirjasto ja kirjaluolat.

Lisäksi huoltotunneliin on liittynyt aikoinaan seitsemän yksityistä toimisto- ja liiketonttia kortteleista 2040, 2001 ja 2037.

Tänä syksynä huoltotunneliin liittyi mukaan tontti 2104/1 (Vuorikatu 24), jolle valmistui lokakuussa Radisson RED-hotelli.

Lisäksi Kluuvin huoltotunnelin kautta tapahtuu ajo kaupungin yleiseen väestönsuojaan, jonka kaupunki on vuokrannut kaupallista pysäköintilaitostoimintaa varten Kiinteistö Oy Kluuvin pysäköinnille (P-Kluuvi) 31.12.2050 saakka. Pysäköintilaitokseen ja sieltä poisajoon on myös oma yksikaistainen, liikennevaloin ohjattu ajoramppi Fabianinkadulla. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, joka on toinen tämän esityksen mukaisista varauksen hakijoista, on pysäköintiyhtiön pääomistaja.

Kluuvin tunneli on toteutettu 1990-luvulla suoraan kaupungin omistukseen pääosin liittyneiltä kerätyiltä liittymismaksuilla. Lisäksi kaupunki on maksanut yleisen väestönsuojan rakentamiskustannukset. Kluuvin tunnelin käytöstä, ylläpidosta ja korjauksista peritään omakustannusperusteiset maksut liittyneiltä tonteilta. Nämä olivat vuonna 2022 noin 300 000 euroa. Kaupungille ei kuitenkaan ole aiheutunut tästä kustannuksia väestönsuojansa osalta, koska niistä vastaa vuokrasopimuksen mukaan edellä sanottu pysäköintilaitosyhtiö tilan vuokralaisena.

Kaupunki antoi vuoden 2009 lopussa Helsingin Väylä Oy:lle Kluuvin huoltotunnelin hallinnoitavaksi, jotta Kluuvin tunnelin ja tuolloin valmistumassa olevan keskustan huoltotunnelin muodostaman huoltotunnelikokonaisuuden tekninen ja liikenteellinen toiminta varmistetaan ja optimoidaan jatkossa.

Kluuvin huoltotunneliin ja keskustan huoltotunneliin liittyneillä kiinteistöillä on oikeus käyttää vastavuoroisesti toista huoltotunnelia kiinteistöille ajoon ilman erillistä veloitusta tehokkaan itä- ja länsisuuntaisen huoltoliikenteen mahdollistamiseksi.

Kluuvin huoltotunneliin on tarkoitus hakea vuoden 2024 aikana rakennusvalvonnalta asemakaavasta poikkeamista, joka sallisi ajon lännestä keskustan huoltotunnelia pitkin Kluuvin huoltotunnelissa olevaan pysäköintilaitokseen ja toisaalta idästä Kluuvin huoltotunnelia pitkin keskustan huoltotunnelin varressa oleviin Stockmannin ja Kamppi-Forumien pysäköintilaitoksiin. Tälle on syntynyt edellytykset, koska Helsingin Sähköverkko Oy:n kanssa on päästy yhteisymmärrykseen tunnelissa Yliopistonkadun alla olevaan kapeikkoon sijoitetun sähkömuuntamon



poistamisesta. Lisäksi poikkeamisluvan saaminen edellyttäneen uuden hätäpoistumistien järjestämisen kapeikossa Helsingin yliopiston tai muun omistamaan kiinteistöön. Tästä neuvottelut ovat vireillä Helsingin yliopiston kanssa. Tämä parantaa kapeassa kohdassa tunnelin liikennöitävyyttä ja liikenneturvallisuutta pysäköintiliikennevirtojen lisääntymässä. Lisäksi tämä vähentäneen osaltaan maanpäällistä ydinkeskustan läpi tapahtuvaa pysäköintilaitoksiin ajoa.

Kaupungin ydinkeskustan kehittämistä koskevia strategioita ja tavoitteita

Kaupunkistrategia

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.10.2021 Helsingin kaupunkistrategian vuosille 2021 - 2025. Kaupunkistrategian toimiva ja kaunis kaupunki -osiossa on todettu, että kaupunki panostaa ydinkeskustaan.

Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Keskusta on voimavara, johon Helsingin tulee investoida määrätietoisesti. Teemme keskustasta houkuttelevamman, saavutettavamman ja toimivamman. Teemme tätä yhdessä asukkaiden ja keskusta-alueen elinkeinoelämän ja yritysten kanssa.

Käynnistämme keskustan elinvoimaprojektin, jossa panostetaan kävelävään ja viihtyisään kaupunkitilaan. Suunnitellaan kävelykeskustan kehitystä nojautuen viime kauden valmisteluun ja tuodaan ehdotus päätöksentekoon. Edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä sekä kulttuurin ja taiteen näkymistä ja kuulumista keskustassa. Projektissa lisätään keskustan puistojen viihtyisyyttä ja strategiakaudella käynnistetään Kaisaniemen puiston kunnostaminen. Hyödynnetään keskustan elinvoimaselvitystä pohjatietona projektissa ja huomioidaan houkuttelevuus eri vuodenaikoina.

Keskustan elinvoimaprojektiin kuuluu olennaisesti liikennejärjestelyiden kehittäminen keskustan elinvoiman kasvua tukevaksi. Selvitämme aina kaupungin keskustan saavutettavuuteen vaikuttavien liikennehankkeiden kokonaisvaikutuksen. Toteutetaan ratkaisuja, joilla voidaan saada maanalaisia pysäköintilaitoksia nykyistä tehokkaammin käyttöön. Samalla huolehditaan huolto- ja jakeluliikenteen sujuvuudesta ydinkeskustassa. Jatkamme katu- ja kaivutöiden haittojen minimoimiseen tähtävä hanketta.

Lisäksi kaupunkistrategian houkutteleva osaajille ja yrityksille -osiossa on todettu, että kaupunki kehittää kaupungin keskustaa tiiviissä yhteistyössä alueella toimivien yritysten kanssa.



Kävelykeskustan laajentaminen

Kaupunginhallitus päätti 25.1.2021 (56 §) kävelykeskustan laajentamisesta kaupunkistrategian kärkihankkeena todeten, ettei maanalaisen kokoojakadun suunnittelua jatketa. Yhdeksi erityistoimenpiteeksi asetettiin keskustan huoltotunnelin laajamittaisemman käytön edistäminen. Valmistelu tapahtuu vuorovaikutuksessa tunnelin vaikutuspiirissä olevien kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden kanssa.

Elinkeinopoliittikan tavoitteet maankäytölle

Kaupunginhallituksen elinkeinojaos hyväksyi 14.3.2022 elinkeinopoliittiset tavoitteet maankäytölle. Yhteistyön tiivistäminen keskustan toimijoiden kesken -osiossa on todettu, että ydinkeskustan palvelujen tuottamisesta vastaa suuri joukko erityyppisiä toimijoita, jotka kukin omalta osaltaan rakentavat kokonaisuutta, usein kuitenkin erillisinä toimijoina. Tällöin kokonaisuus helposti muodostuu heikommaksi kuin, mitä todellinen sisältö voisi mahdollistaa.

Helsingin tavoitteena on tiivistää kaupungin ja ydinkeskustan keskeisten toimijoiden yhteistyötä. Tätä varten on 1.9.2021 perustettu "Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän yhteistyöryhmä" ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi (HELY). HELY-työryhmä on asetettu valtuustokaudeksi 2021 - 2025. Työryhmän tehtävänä on mm. määritellä kaupungin ja elinkeinoelämän yhteistä tahtotilaa ydinkeskustan kehittämisen osalta ja edistää kaupunkistrategiassa 2021 - 2025 ja tässä työssä esitettyjen ydinkeskustaa koskevien linjausten ja toimenpiteiden toteuttamista.

Linjaukset:

- Helsingin ydinkeskustan asemaa maan merkittävimpänä liike-elämän, hallinnon, työpaikkojen ja ainutlaatuisen palvelutarjonnan keskittymänä vahvistetaan. Kaupunki suhtautuu ydinkeskustan alueella joustavasti kiinteistöjen kehittämiseen erityisesti eri toimitilakäyttötarkoitusten välillä ja reagoi tarvittaessa nopeasti yritysten muuttuviin tarpeisiin ottaen kuitenkin huomioon ydinkeskustan erityispiirteet.
- Kaupunki myötävaikuttaa omilla toimillaan siihen, että ydinkeskustan ja muun kantakaupungin työpaikkakeskittymät voivat kasvaa ja uusia keskittymiä voi syntyä.
- Keskustan hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla kaikkina vuodenaikoina turvataan. Saavutettavuuden parantamisessa painotetaan kestäviä ja kustannustehokkaita kulkumuotoja, turvaten



myös sujuva henkilöautoliikenne sekä asukkaille että liikkeissä asioiville. Kaupunki varmistaa keskustan logistiikkatoimintojen sujuvuuden nykyistä tehokkaammin.

- Viihtyisäksi koettu ja tarjonnaltaan monipuolinen asiointi-, oleilu- ja kävely-ympäristö lisäävät keskusta-alueen vetovoimaa. Kaupunki kehittää omalta osaltaan keskusta-alueen viihtyisyyttä ja elämyksellisyyttä mahdollistaen samalla yritysten ja kiinteistönomistajien toimenpiteitä viihtyisyyden lisäämiseksi. Ydinkeskustan kävelypainotteista aluetta laajennetaan ja hoidetaan jatkossa kokonaisuutena korkean laatutason palvelulupauksella.
- Kaupungin ydinkeskustaan liittyvien kehittämishankkeiden yhteydessä teettämät selvitykset ja analyysit avataan julkiseen käyttöön, jolloin niistä on yhteen koottuna ja päivitettävänä tietolähteenä merkittävää hyötyä kaikille keskustan kehittämisessä mukana oleville toimijoille.
- Kaupunki tarjoaa keskustan huoltotunneliin liittymisen edistämiseksi alueen kiinteistönomistajille riittävät kannustimet liittymiselle ja selvittää keinoja katutilan tekemiseksi turvallisemmaksi kävelylle ja pyöräilylle.

Ydinkeskustan liikennejärjestelmän tavoitteet ja periaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 19.9.2023 hyväksyä ydinkeskustan liikennejärjestelmän tavoitteet ja periaatteet suunnitelman laatimisen lähtökohdaksi.

Päätöksessä yhdeksi lähtökohdaksi nostettiin maanlaisten pysäköintilaitosten ja huoltotunnelin saavutettavuuden sekä toimintaedellytyksien kehittämisen palvelemaan ydinkeskustan logistisia tarpeita sekä saapumista autolla. Ensi vaiheessa edistetään Hakaniementorin pohjoispuolelta maanalaista ajoyhteyttä keskustan huoltotunneliin.

Tutkittava itäinen tunneliyhteys, varausalue ja keskustan huoltotunnelin kehittäminen

Varaushakemuksessa esitetään tutkittavaksi toteutusedellytykset Hakaniemestä ydinkeskustaan suuntautuvalla uudella tunneliyhteydelle, joka yhdistyisi Aleksanterinkadulla jo toteutettuun keskustan maanalaiseen huoltoväylään. Tunneliyhteyden tarkoituksena on parantaa idästä päin ydinkeskustan maanalaista huoltoa ja ajoa pysäköintilaitoksiin. Uuden tunneliyhteyden tarkoituksena ei ole sallia keskustan läpiajtoa tunnelikokonaisuudessa.



Lisäksi on tarkoitus tutkia uuteen tunneliyhteyteen mahdollisesti liittyviä maanalaisia huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuja sekä sen maanlämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Hakaniemessä uuden tunneliyhteyden ajoramppina toimisi torin reunassa Miina Sillanpään kadulla oleva nykyinen Merihaan väestönsuojan ja pysäköintilaitoksen ajoramppi ja edelleen siitä jatkuva metron työtunneli torin alla. Ajoramppia käyttää myös Hakaniemen peruskorjautun kauppahallin yhteydessä toteutettu maanalainen huoltopiha. Kaupunki omistaa väestönsuojan ja pysäköintilaitoksen ajoramppineen (kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus) ja metron työ- ja huoltotunnelin (HKL).

Kuva Hakaniementorin ja Merihaan pysäköintilaitoksen ajorampista on esityksen liitteenä 7.

Tunneliyhteyden tutkimiselle Hakaniemen torin alle ei ole estettä, koska Antilooppi Oy:n varaus Hakaniementorin alaisen pysäköintilaitoksen toteuttamiselle päättyi vuonna 2022.

Tutkittavaa uutta tunneliyhteyttä ei voi liittää Kluuvin huoltotunneliin, koska se sijaitsee liian pinnassa ja on yksisuuntaisena liian kapea tavoiteltaessa nykyistä parempia ajoyhteyksiä idästä päin tulevaa ydinkeskustan huoltoa ja pysäköintilaitoksiin saapumista ajatellen.

Varauksensaajat ja kaupunkiympäristön toimiala eivät esitä tässä vaiheessa uuden tunneliyhteyden linjausta tai sen vaihtoehtoja. Tämä tutkitaan kallio- ja muissa teknisissä tarkasteluissa varauksen aikana. Lisäksi alueella on jo maanalaisia tiloja (metro, Helsingin yliopiston tiloja) ja kaavallisia tilavarauksia (mm. Pisara-rata), jotka joudutaan ottamaan huomioon linjausta tutkittaessa ja valittaessa. Varausaikana on tarkoitus yhteistyössä tutkia edellä sanotut huomioon ottaen mahdollisimman tehokas ja tarkoituksenmukainen tunneliyhteyden mahdollinen sijainti Hakaniementorin ja Aleksanterinkadun välille.

Tunneliyhteyttä koskeva varaus on tarpeen Hakaniementorin ja Aleksanterinkadun välisiin maanalaisiin alueisiin siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin omistamilla yleisillä alueilla, joita ei ole jo luovutettu eikä asema- tai yleiskaavoilla osoitettu muuhun maallaiseen rakentamiseen. Tunneliyhteys tulee kuitenkin todennäköisesti sijoittumaan monelta osin tonteille, jotka eivät ole kaupungin omistuksessa tai hallinnassa. Näiden osalta tunneliyhteyden toteuttaminen edellyttää erikseen sopimista tonttien omistajien ja haltijoiden kanssa.

Varauksensaajien esittämä uusi itäinen tunneliyhteys siirtäisi tällä hetkellä idästä Kluuvin tunnelin kautta keskustan huoltotunneliin tapahtu-



van huoltoliikenteen ja sen paluun Pitkäsillan pohjoispuolelle Hakaniementoriin rajautuvaan Miina Sillanpään kadulla sijaitsevaan Merihaan väestönsuojan ja pysäköintilaitoksen ajoramppiin. Vastaavasti sitä siirtyisi käyttämään idästä keskustan huoltotunnelin pysäköintilaitoksiin tapahtuva pysäköintiliikenne ja sen paluu. Idästä Kluuvin huoltotunnelin liittyneisiin kiinteistöihin ja Kluuvin pysäköintilaitokseen kulku ja sieltä pois tapahtuisi kuitenkin edelleen Kluuvin huoltotunnelin ajoluiskista.

Lisäksi varauksensaajat tutkivat edellä sanotun uuden tunneliyhteyden tutkimisen yhteydessä Aleksanterinkadun ja Lastenlehdonpuiston välille jo toteutetun keskustan huoltotunnelin käytön mahdollista tehostamista maanalaisilla huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuilla sekä sen maalämmön- ja lämmöntalteenoton hyödyntämistä (Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Kehittämisvaraus on kaupungin strategioiden ja tavoitteiden mukainen

Esittelijä pitää tarkoituksenmukaisena, että hakijoille myönnetään päätösesityksen mukaisesti kehittämisvaraus Hakaniementorin ja Aleksanterinkadun välisiin maanalaisiin alueisiin siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin omistamilla yleisillä alueilla, joita ei ole jo luovutettu eikä asema- tai yleiskaavoilla osoitettu muuhun maalaiseen rakentamiseen keskustan huoltotunnelin uuden itäisen tunneliyhteyden ja siihen liittyvien maanalaisten tilojen ja energiaratkaisujen toteutusedellytysten tutkimista varten.

Esitettävä kehittämisvaraus on edellä sanottujen kaupungin ydinkeskustaa koskevien strategioiden ja tavoitteiden mukainen.

Varauksensaajat selvittävät varauksen aikana yhteistyössä kaupungin ja Helsingin Väylä Oy:n kanssa, onko uudelle tunneliyhteydelle toteutus- ja taloudellisia edellytyksiä ja mikä olisi sen toteutus- ja rahoitusmalli.

Esittelijä pitää myös tarkoituksenmukaisena, että varauksensaajat samalla oikeutetaan tutkimaan hyvässä yhteistyössä jo toteutetun keskustan maanalaisen huoltotunnelin omistavan ja kaupunkikonserniin kuuluvan Helsingin Väylä Oy:n kanssa nykyisen huoltotunnelin käytön tehostamista koskevia huolto-, logistiikka- ja pysäköintiratkaisuja sekä sen mahdollista hyödyntämistä maalämmön- ja lämmöntalteenotossa yhdessä varauksensaajien Aleksanterinkadun kortteleissa omistamien kiinteistöjen kanssa (hakijoiden Hiilineutraali ydinkeskusta -hanke).

Hakijoiden konsultin alustavien tutkimusten mukaan tunnelikokonaisuuteen voisi sijoittaa jopa 200 lämpökaivoa.



Esittelijä pitää erittäin tavoiteltavana, että mahdolliseen uuteen tunneliyhteyteen ja/tai jo olemassa olevaan huoltotunneliin liittyy uusia kiinteistöjä sekä huolto-, pysäköinti- ja logistiikkatiloja ja sitä käytetään tehokkaasti energiantuotantoon.

Onnistuessaan esitetyt toimenpiteet tehostavat ja lisäävät huoltotunnelikonaisuuden käyttöä, vähentävät maanpäällistä ajoa ja huoltoa, tehostavat liittyvien kiinteistöjen toimintaa, lisäävät ydinkeskustan energiatehokkuutta, parantavat ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja osaltaan edistää viihtyisän kävelykeskustan toteutumista. Tarkoituksena on lisätä ydinkeskustan kiinteistön omistajien kiinnostusta liittyä huoltotunnelijärjestelmään. Uudet liittyjäkiinteistöt tuovat myös kaupungille liittymismaksuja ja uusia kiinteistöjä tunnelitoiminnasta aiheutuvia kasvavia käyttö-, ylläpito- ja vastaavia kustannuksia jakamaan.

Tässä vaiheessa ei ole edes alustavaa arviota, mitä uusi tunneliyhteys maksaisi tunnelilinjauksen puuttuessa ja miten se olisi tarkoitus toteuttaa ja rahoittaa. Nämä on tarkoitus tutkia ja selvittää varausaikana.

Hakijoille kehittämisvaraus esitetään tehtäväksi noin kahdeksi vuodeksi eli 1.4.2026 saakka. Tänä aikana selvinnee, onko Hakaniemestä uudelle ajotunnelille olemassa sopivaa reittiä, ja mikä olisi sen toteutustapa ja alustavat toteutuskustannukset. Selvitysten perusteella tullaan erikseen päättämään, tullaanko hakijoille myöntämään hanketta varten erillinen hankevaraus uuden tunneliyhteyden tarvitseman maanalaisen asemakaavoituksen ja tarkemman toteutussuunnittelun ajaksi.

Varausehdoissa on runsaasti uuden ajoyhteyden suunnittelua ohjaavia ehtoja. Suunnittelu tapahtuu yhteistyössä kaupungin eri hallintokuntien kanssa. Uuden tunneliyhteyden tarkoituksena ei ole sallia keskustan läpiajoa tunnelikonaisuudessa ilman pysäköintiä tai huoltoa. Lisäksi ajoyhteyteen ei tule osoittaa uusi ajoyhteyksiä/ajorampeja maan päälle Kruununhakaan.

Varausehdoissa varauksensaajien tulee esittää mahdollisimman realistinen arvio valitun linjauksen mukaisen tunneliyhteyden toteutuskustannuksista ja riittävän yksityiskohtainen taloudellinen mallinnus, miten hanke voitaisiin rahoittaa.

Lisäksi varauksensaajien on tutkittava ja esitettävä varausaikana taloudelliset ja tekniset edellytykset liittää konserninsa kokonaan ja enemmistöomisteiset kiinteistöt olemassa olevaan keskustan huoltotunneliin siltä osin kuin ne sijaitsevat Aleksanterinkatuun rajautuvissa kortteleissa.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan kehittämisvarauksella sitoudu hankkeen toteuttamiseen eikä osallistumaan sen rahoitukseen.



06.02.2024

Asia/4

Esityksen liitteenä 1 on varausehdot kokonaisuudessaan.

Esityksen valmistelu

Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut varausesityksen yhteistyössä varauksensaajien, kaupunginkanslian ja Helsingin Väylä Oy:n kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaokselle on siirretty toimivalta varausasioissa siltä osin, kun on kysymys kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

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

Toimivalta päätösesityksen mukaisessa varausasiassa on näin ollen kaupunginhallituksella. Varaus kohdistuu Hakaniementorin ja Aleksanterinkadun välisten maanalaisten alueiden varaamiseen siltä osin kuin ne sijaitsevat kaupungin omistamilla yleisillä katu-, puisto- ja torialueilla, joita ei ole jo luovutettu eikä asema- tai yleiskaavoilla osoitettu muuhun tarpeeseen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Varaushakemus
- 3 Hakijoiden energiaselvitys (Ramboll)
- 4 Ote huoltotunnelin itäosan asemakaavakartasta nro 11300
- 5 Ote huoltotunnelin länsiosan asemakaavakartasta nro 11275
- 6 Kartta keskustan huoltotunneliin liittyneistä
- 7 Hakaniementorin ja Merihaan väestösuojan ajoluiska

Oheismateriaali

- 1 Kartta nykyisen keskustan huoltotunnelin ja Kluuvin huoltotunnelin sijainnista
- 2 Kartta Kluuvin huoltotunneliin liittyneistä

Muutoksenhaku



06.02.2024

Asia/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 48



§ 73

Helsingin tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasot uudis- ja lisärakentamisessa

HEL 2023-014300 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasoiksi maankäyttöluokittain seuraavat:

- asuinalueet, tavoitetaso 0,9
(A, AK, AL, AH, AP, AR, ALP)
- palvelujen ja toimistorakentamisen alueet, tavoitetaso 0,8
(P, PL, KT, KTY, KH, Y, YL, YH, YU, YO, YS, YY)
- kaupan ja liikerakentamisen alueet, tavoitetaso 0,7
(K, KL, KM)
- teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet, tavoitetaso 0,5
(T, TV, TY, TT, ET).

Lisäksi lautakunta päätti, että viherkertoimen tavoitetasoa voidaan laskea:

- 0,2 yksikköä,
jos rakentamisalueen (tontin) läpäisevän maa-aineksen syvyys on alle 1 metrin
(läpäisemättömän pinnan, kuten kallioperän tai pohjaveden pinnan tason päällä) vähintään 50 % pihan pinta-alasta, tai
- 0,1 yksikköä,
jos rakentamisalueen (tontin) pihasta on yli 50 % kansipihaa,
- 0,1 yksikköä,
muusta vastaavasta tai perustellusta syystä

Tonttikohtainen viherkerroin ei koske omakoti- tai paritalotontteja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä laskee tonttikohtaisen viherkertoimen Helsingin viherkerroinlaskentatyökalulla.

Samalla lautakunta päätti, että tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasot uudis- ja lisärakentamisessa tulevat voimaan 1.2.2024.

Viherkertoimen seuranta kehitetään sopivalla tavalla. Puiden selviytymistä ja hyvinvointia rakennushankkeiden jälkeen seurataan ja raportoidaan tarkoituksenmukaisella aikajänteellä kaupunkiympäristön toimialalla, jotta voidaan arvioida toimenpiteiden ja valvonnan riittävyttä. Erityistä huomiota seurantaan kiinnitetään silloin, kun kaavassa tai ra-



06.02.2024

Asia/5

kennusluvassa määrätään varmistettavan, etteivät olemassa olevat puut alueella vahingoitu.

Käsittely

Asian aikana kuultavina oli tiimipäällikkö Anna Böhling. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotuksen: "Viherkertoimen seuranta kehitetään sopivalla tavalla. Puiden selviytymistä ja hyvinvointia rakennushankkeiden jälkeen seurataan ja raportoidaan tarkoituksenmukaisella aikajänteellä kaupunkiympäristön toimialalla, jotta voidaan arvioida toimenpiteiden ja valvonnan riittävyttä. Erytystä huomiota seurantaan kiinnitetään silloin, kun kaavassa tai rakennusluvassa määrätään varmistettavan, etteivät olemassa olevat puut alueella vahingoitu."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anna Böhling, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37211
anna.bohling(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin kaupungin asemakaavamerkinnot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasoiksi maankäyttöluokittain seuraavat:

- asuinalueet, tavoitetaso 0,9
(A, AK, AL, AH, AP, AR, ALP)
- palvelujen ja toimistorakentamisen alueet, tavoitetaso 0,8
(P, PL, KT, KTY, KH, Y, YL, YH, YU, YO, YS, YY)
- kaupan ja liikerakentamisen alueet, tavoitetaso 0,7
(K, KL, KM)



- teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet, tavoitetaso 0,5 (T, TV, TY, TT, ET).

Lisäksi lautakunta päättää, että viherkertoimen tavoitetasoa voidaan laskea:

- 0,2 yksikköä, jos rakentamisalueen (tontin) läpäisevän maa-aineksen syvyys on alle 1 metrin (läpäisemättömän pinnan, kuten kallioperän tai pohjaveden pinnan tason päällä) vähintään 50 % pihan pinta-alasta, tai
- 0,1 yksikköä, jos rakentamisalueen (tontin) pihasta on yli 50 % kansipihaa,
- 0,1 yksikköä, muusta vastaavasta tai perustellusta syystä

Tonttikohtainen viherkerroin ei koske omakoti- tai paritalotontteja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä laskee tonttikohtaisen viherkertoimen Helsingin viherkerroinlaskentatyökalulla.

Samalla lautakunta päättää, että tonttikohtaisen viherkertoimen tavoite-
tasot uudis- ja lisärakentamisessa tulevat voimaan 1.2.2024.

Esittelijän perustelut

Tonttien vihertehokkuuden ohjaaminen viherkertoimen avulla

Tonttikohtaisella viherkertoimella ohjataan uudis- ja lisärakentajia varmistamaan tonttinsa osalta riittävä viherpinta-ala ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Viherkerroin kuvaa tontin vihertehokkuutta, eli sitä kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Vihertehokkuus on elinehto tiivistyvässä kaupungissa: se parantaa ilmastonmuutokseen sopeutumista, kaupunkilaisten hyvinvointia ja viihtyisyyttä sekä luonnon monimuotoisuutta.

Vihertehokkuutta nostaa säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden lisäksi läpäisevät pintamateriaalit sekä erilaiset sade- ja sulamisvesien käsittelyn ratkaisut kuten viherkatot, sadepuutarhat tai viivytyksaltaat. Vihertehokkuutta kuvaava viherkerroin lasketaan Excel-pohjaisella Helsingille kehitetyllä laskentatyökalulla, joka on ladattavissa Helsingin kaupungin internetsivulta "Rakennusvalvonnan ohjeet ja lomakkeet" ja osoitteesta <https://www.hel.fi/static/rakvv/lomakkeet/viherkerroin.xlsm>. Laskentatyökalussa on osoitettu eri maankäyttömuodoille erilaiset tavoitetasot. Tavoitetaso on laskennallinen vähimmäistaso, johon voidaan päästä usein erilaisin keinoin ja elementein. Lisäksi kullekin elementille on määritelty oma painokertoimensa. Esimerkiksi hulevesien



luonnonmukaisen hallinnan elementeistä saa suuremman pistemäärän kuin maanalaisen viivytyrakenteen rakentamisesta. Myös tontilla säilytettävän puun tuottama pistearvo on suurempi kuin istutettavan uuden puun. Tarkoituksena on antaa suunnittelijalle rakennuslupavaiheessa vapautta valita kohteeseen sopivimmat keinot päästä viherkertoimen tavoitetasoon.

Kaupunki on tähän saakka ohjannut uudis- ja lisärakentamisen vihertehokkuutta asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä, jotka koskevat viherkertoimen käyttöä, säilytettävää ja istutettavaa kasvillisuutta sekä muita viherrakenteita. Viherkerroinmääräystä on käytetty yhä enenevässä määrin asemakaavoissa vuodesta 2016 lähtien. Vuonna 2021 määräystä käytettiin noin puolessa voimaan tulleista kaavoista (asumista sisältävät asemakaavat) (Helsingin viherkerroinmenetelmän vaikuttavuuden arviointi, 30.12.2021).

Kaupunginvaltuuston hyväksymän uuden rakennusjärjestyksen tultua voimaan 7.6.2023 vaatimus viherkertoimen käyttämisestä siirtyi rakennusjärjestykseen, eikä viherkertoimen käyttämisestä ole enää tarvetta määrätä asemakaavoissa. Viherkertoimen tavoitetasojen toteutuminen uusilla tai uudelleen kaavoitettavilla asemakaava-alueilla on kuitenkin myös jatkossa varmistettava asemakaavatyön viitesuunnitteluvaiheessa. Tontin maankäyttöluokka määräytyy asemakaavan mukaisen pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Ote Helsingin rakennusjärjestyksestä:

"31 b § Viherkerroin

Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä. Laskelmaa ei tarvitse liittää omakoti- tai paritalon rakennuslupahakemukseen.

Omakotitalojen ja paritalojen talousrakennuksiin tulee rakentamisen yhteydessä toteuttaa viherkatto, jollei katolle sijoiteta aurinkopaneeleja tai -keräimiä."

Tonttikohtainen viherkerroin lasketaan rakennuslupavaiheessa Helsingin viherkerroinlaskentatyökalulla. Laskennan tekee hankkeeseen ryhtyvä hankkeeseen laaditun pihasuunnitelman pohjalta. Helsingin viherkerroinmenetelmän käyttöohjeessa ohjeistetaan tarkemmin työkalun käytöstä. Laskelma liitetään mukaan uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen. Tonttikohtainen viherkerroinvaatimus koskee lähtökohtaisesti kaikkia uudis- ja täydennysrakentamiskohteita lukuun ottamatta omakoti- tai paritalotontteja rakennusjärjestyksen 31b § mukaisesti. Tonttikohtainen viherkerroin ei koske myöskään yleisiä alueita,



kuten puistoja tai katuja. Mikäli viherkerroinlaskentatyökalu osoittaa, että tavoitetasoon ei päästä, rakennusvalvonta harkitsee, onko rakennusluvan hakija esittänyt riittävät perustelut poikkeamisen myöntämiselle.

Viherkertoimen tavoitetasojen määräytyminen

Viherkertoimen mukaisten tavoitetasojen on tarkoitus asettaa riittävän kunnianhimoisen vaatimus uudis- ja lisärakentamisen vihertehokkuudelle. Tonttien vihertehokkuutta ohjataan pääasiassa viherkertoimen avulla, ja yksittäiset keinot, joilla tavoitteeseen päästään, voidaan jättää hankkeeseen ryhtyvien päätettäväksi.

Helsingin viherkertoimen tavoitetasot perustuvat vuonna 2014 laadittuun kehitystyöhön osana EU-rahoitteisen "Ilmastonkestävä kaupunki (ILKKA) työkaluja suunnitteluun -hanketta" (Viherkerroinmenetelmän kehittäminen Helsingin kaupungille, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisu 8/2014). Tässä työssä kehitettiin Helsingille oma viherkerroinlaskentatyökalu pohjautuen ulkomaisiin ja kotimaisiin viherkerroinlaskentatyökaluihin. Työkalun toimivuutta pilotoitiin Kuninkaan-
tammen ja Jätkäsaaren kortteleissa.

Viherkerrointyökalua päivitettiin vuonna 2017 EU-rahoitteisessa iWater-hankkeessa, jolloin tavoitetasoja nostettiin +0,1 yksikköä (lukuun ottamatta teollisuustoimintojen ja logistiikan alueita) ja hulevesien luonnonmukaisen hallinnan painoarvoa lisättiin. Tavoitteena on ollut asettaa tavoitetaso siten, että se on mahdollista saavuttaa useilla erilaisilla toteutusvaihtoehdoilla, mutta kuitenkin siten, että ilman merkittävää määrää kasvillisuutta, viherrakenne- tai hulevesiratkaisuja siihen ei voi päästä.

Viherkerrointyökalun toimivuuden seuranta ja päivittäminen

Viherkerrointyökalun käyttöä seurataan kaupunkiympäristön toimialalla. Seurannassa keskeistä on työkalun käytettävyyden sekä sen toimivuuden ja vaikuttavuuden arviointi kunnianhimoisen vihertehokkuuden saavuttamisessa tonteilla. Seurannan pohjalta työkalua ja sen ohjeistusta päivitetään säännöllisesti aina tarpeen mukaan. Tavoitteena on rullaava prosessi, jossa työkalu kehittyy jatkuvasti osana muita maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauskeinoja edistäen ilmastonkestävämpää ja viihtyisämpää kaupunkia sekä monimuotoisempaa kaupunkiluontoa.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 1 mom. kohdan 1 mukaan toimialalautakunta päättää yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.



06.02.2024

Asia/5

Tiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajien lukumäärää ei tiedetä. Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan viranomaisen ilmoitustaululla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anna Böhling, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37211
anna.bohling(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin kaupungin asemakaavamerkinnot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavoitus -palvelu
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Ilmastoyksikkö

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 49



§ 74

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kiinteistö Oy Lauttatevan kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi liittyen Vattunien keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000316 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-119-19 omistajan Kiinteistö Oy Lauttatevan (Y-tunnus 0495108-1) kanssa tehtävän liitteen nro 1 mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 1 873 900 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 8 136 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta valtuutti sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä esisopimuksen perusteella tehtävään lopulliseen luovutuskirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta kiinteistökauppojen esisopimusten perusteella tehtävät lopulliset luovutuskirjat sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA131-32)

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Tom Qvisèn. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



06.02.2024

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Sopimusosapuoli	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
KYMP Maankäytösopimukset	Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022 hyväksynyt Lauttasaaren Vattuniemen keskusta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701. Asemakaavoitus-palvelu on myöhemmin tehnyt kaavakartta-merkintöihin ja -määräyksiin vähäisiä muutoksia. Korjattu asemakaavakartta on liitteenä nro 2.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen nykyisten teollisuus-, varasto- ja toimitilatonttien sekä yleisten alueiden muuttuessa pääosin asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 165 k-m², joka mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen noin 3 250 asukkaalla. Lisäksi kaavassa pyritään turvaamaan alueen yritystoiminta siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % (39 530 k-m²) rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön.



Kaava-alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet.

Maankäyttösopimus

JMB Kiinteistöt Oy:n sopimuskokonaisuus

Kiinteistö Oy Lauttateva on osa JMB Kiinteistöt Oy:n konsernia, johon kuuluvat yhtiöt omistavat kaava-alueelta useita kiinteistöjä. Yhtiöiden omistamat kiinteistöt on esitetty liitteenä nro 3 olevassa kartassa.

Kaavaratkaisussa toimisto- ja liiketilavaatimuksen osalta yhtiöiden omistamia alueita on käsitelty yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi kaava-alueella noudatettavat asuntotuotannon AM-velvoitteet on määritetty yhtiöiden kesken kokonaisuutena ja velvoitteet jakautuvat alustavasti kahdelle yhtiölle.

Konsernin sopimuskokonaisuus muodostuu seuraavista yhtiöistä ja niiden omistamista kiinteistöistä:

- Kiinteistö Oy Lauttateva: kiinteistö 91-31-119-19
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17: kiinteistö 91-31-131-10
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20: kiinteistö 91-31-119-9
- Asunto Oy Helsingin Luistin: määräosa 3900/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Piruetti: määräosa 6515/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Hokkari: määräosa 2935/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- JMB IL22B Oy: rakennus kiinteistöllä 91-31-118-18
- Kiinteistö Oy Melkonkatu 26: kiinteistö 91-31-131-14
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A: kiinteistö 91-31-118-17

JMB Kiinteistöt Oy:n omistamien yhtiöiden sopimuskokonaisuus ja sopimusvelvoitteiden jakoperusteet on neuvoteltu yhdessä kaikkien edellä mainittujen yhtiöiden kanssa. Koska konsernin sisäiset yhtiöt ovat itsenäisiä oikeushenkilöitä, kunkin yhtiön kanssa tehdään oma maankäyttösopimus koskien kyseisen yhtiön omistamaa kiinteistöä ja kunkin yhtiön velvollisuudet ovat erilliset ilman yhteisvastuuta.

Yhtiöiden sopimukset esitellään päätöksentekoon erillisinä päätösesityksinä toimivallan mukaisesti.

Kiinteistö Oy Lauttatevan maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistö Oy Lauttatevan (jäljempänä Lauttateva) omistamalle kiinteistölle 91-31-119-19 on kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta



yhteensä 17 656 k-m², josta 16 903 k-m² on asuinkerrostalojen rakennusoikeutta ja 753 k-m² toimisto- ja liiketilaa.

Kaavamuutos korottaa Lauttatevan omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten yhtiön kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäyttöso-
pimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Lauttateva suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 873 900 euroa.

AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Kaupunkiympäristölautakunta on lausunnossaan 4.10.2022 edellyttänyt, että alueen suunnittelussa toteutetaan alueelle täydennysrakentamisen yhteydessä myös ARA-vuokra-asuntoja ja muuta säänneltyä asuntotuotantoa Helsingin AM-ohjelman periaatteita noudattaen.

Lauttateva täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi:

- vähintään 2 650 k-m² valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001) rahoittamana ARA-vuokra- tai opiskelijasuntotuotantona
- vähintään 3 150 k-m² asumisoikeusasuntotuotantona
- vähintään 5 850 k-m² muuna välimuodon asuntotuotantona.

Hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Aluejärjestelyt

Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki ja Lauttateva ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Kaupunki luovuttaa Lauttatevalle tai tämän määräämälle kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kiinteistöstä 91-414-1-618 yhteensä noin 2 106



m²:n suuruisen alueen liitettäväksi asuinkerrostalojen tonttiin (AK) 91-31-119-24.

Kauppahinta esisopimuksen allekirjoitushetkellä on 8 136 000 euroa. Lopullista kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 5 miljoonaa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo on 10 009 900 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Sopimusosapuoli	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
KYMP Maankäyttösopimukset	Esitysteksti



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 50



§ 75

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen kaavamutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000318 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-118-17 omistajan Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A:n (Y-tunnus 0641329-5) kanssa maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 1 473 400 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 2 493 000 euroa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta valtuutti kaupunkiympäristön toimialan sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävän lopullisen luovutuskirjan sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävään lopulliseen luovutuskirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA131-34)

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Tom Qvisén. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet



- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Sopimusosapuoli	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
KYMP Maankäytösopimukset	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022 hyväksynyt Lauttasaaren Vattuniemen keskusta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701. Asemakaavoitus-palvelu on myöhemmin tehnyt kaavakartta-merkintöihin ja -määräyksiin vähäisiä muutoksia. Korjattu asemakaavakartta on liitteenä nro 2.

Kaavamuuotos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen nykyisten teollisuus-, varasto- ja toimitilatonttien sekä yleisten alueiden muuttuessa pääosin asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 165 k-m², joka mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen noin 3 250 asukkaalla. Lisäksi kaavassa pyritään turvaamaan alueen yritystoiminta siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % (39 530 k-m²) rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön.

Kaava-alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet.

Maankäytösopimus



JMB Kiinteistöt Oy:n sopimuskokonaisuus

Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A on osa JMB Kiinteistöt Oy:n konsernia, johon kuuluvat yhtiöt omistavat kaava-alueelta useita kiinteistöjä. Yhtiöiden omistamat kiinteistöt on esitetty liitteenä nro 3 olevassa kartassa.

Kaavaratkaisussa toimisto- ja liiketilavaatimuksen osalta yhtiöiden omistamia alueita on käsitelty yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi kaava-alueella noudatettavat asuntotuotannon AM-velvoitteet on määritetty yhtiöiden kesken kokonaisuutena, ja velvoitteet jakautuvat alustavasti kahdelle yhtiölle.

Konsernin sopimuskokonaisuus muodostuu seuraavista yhtiöistä ja niiden omistamista kiinteistöistä:

- Kiinteistö Oy Lauttateva: kiinteistö 91-31-119-19
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17: kiinteistö 91-31-131-10
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20: kiinteistö 91-31-119-9
- Asunto Oy Helsingin Luistin: määräosa 3900/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Piruetti: määräosa 6515/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Hokkari: määräosa 2935/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- JMB IL22B Oy: rakennus kiinteistöllä 91-31-118-18
- Kiinteistö Oy Melkonkatu 26: kiinteistö 91-31-131-14
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A: kiinteistö 91-31-118-17

JMB Kiinteistöt Oy:n omistamien yhtiöiden sopimuskokonaisuus ja sopimusvelvoitteiden jakoperusteet on neuvoteltu yhdessä kaikkien edellä mainittujen yhtiöiden kanssa. Koska konsernin sisäiset yhtiöt ovat itsenäisiä oikeushenkilöitä, kunkin yhtiön kanssa tehdään oma maankäytösopimus koskien kyseisen yhtiön omistamaa kiinteistöä ja kunkin yhtiön velvollisuudet ovat erilliset ilman yhteisvastuuta.

Yhtiöiden sopimukset esitellään päätöksentekoon erillisinä päätösesityksinä toimivallan mukaisesti.

Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A:n maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A:n (jäljempänä Itälahdenkatu 22 A) omistamalle kiinteistölle 91-31-118-17 on kaavamuuoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11 532 k-m², josta 11 183 k-m² on asuin-kerrostalojen rakennusoikeutta ja 349 k-m² toimisto- ja liiketilaa.



Kaavamuutos korottaa Itälahdenkatu 22 A:n omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten yhtiön kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäyttöso-
pimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Itälahdenkatu 22 A suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 473 400 euroa.

Aluejärjestelyt

Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki ja Itälahdenkatu 22 A ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Kaupunki luovuttaa Itälahdenkatu 22 A:lle tai tämän määrämälle kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kiinteistöstä 91-414-1-618 yhteensä noin 777 m²:n suuruisen alueen liitettäväksi asuinkerrostalojen tonttiin (AK) 91-31-118-21.

Kauppahinta esisopimuksen allekirjoitushetkellä on 2 493 000 euroa. Lopullista kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunkiympäristölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 miljoonan euron mutta enintään 5 miljoonan euron suuruisista maankäyttöso-
pimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo on 3 966 400 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi



06.02.2024

Asia/7

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

KYMP Maankäytösopimukset

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 51



06.02.2024

Asia/8

§ 76

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Asunto Oy Helsingin Piruetin kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000333 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-118-18 määräosan (6515/13350) omistajan Asunto Oy Helsingin Piruetin (Y-tunnus 3271954-6) kanssa maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 615 400 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 969 000 euroa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta valtuutti kaupunkiympäristön toimialan sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävän lopullisen luovutuskirjan sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävään lopulliseen luovutuskirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA131-35)

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Tom Qvisén. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Sopimusosapuoli	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
KYMP Maankäytösopimukset	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022 hyväksynyt Lauttasaaren Vattuniemen keskusta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701. Asemakaavoitus-palvelu on myöhemmin tehnyt kaavakartta-merkintöihin ja -määräyksiin vähäisiä muutoksia. Korjattu asemakaavakartta on liitteenä nro 2.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen nykyisten teollisuus-, varasto- ja toimitilatonttien sekä yleisten alueiden muuttuessa pääosin asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 165 k-m², joka mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen noin 3 250 asukkaalla. Lisäksi kaavassa pyritään turvaamaan alueen yritystoiminta siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % (39 530 k-m²) rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön.

Kaava-alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet.

Maankäytösopimus



JMB Kiinteistöt Oy:n sopimuskokonaisuus

Asunto Oy Helsingin Piruetti on osa JMB Kiinteistöt Oy:n konsernia, johon kuuluvat yhtiöt omistavat kaava-alueelta useita kiinteistöjä. Yhtiöiden omistamat kiinteistöt on esitetty liitteenä nro 3 olevassa kartassa.

Kaavaratkaisussa toimisto- ja liiketilavaatimuksen osalta yhtiöiden omistamia alueita on käsitelty yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi kaava-alueella noudatettavat asuntotuotannon AM-velvoitteet on määritetty yhtiöiden kesken kokonaisuutena, ja velvoitteet jakautuvat alustavasti kahdelle yhtiölle.

Konsernin sopimuskokonaisuus muodostuu seuraavista yhtiöistä ja niiden omistamista kiinteistöistä:

- Kiinteistö Oy Lauttateva: kiinteistö 91-31-119-19
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17: kiinteistö 91-31-131-10
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20: kiinteistö 91-31-119-9
- Asunto Oy Helsingin Luistin: määräosa 3900/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Piruetti: määräosa 6515/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- Asunto Oy Helsingin Hokkari: määräosa 2935/13350 kiinteistöstä 91-31-118-18
- JMB IL22B Oy: rakennus kiinteistöllä 91-31-118-18
- Kiinteistö Oy Melkonkatu 26: kiinteistö 91-31-131-14
- Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A: kiinteistö 91-31-118-17

JMB Kiinteistöt Oy:n omistamien yhtiöiden sopimuskokonaisuus ja sopimusvelvoitteiden jakoperusteet on neuvoteltu yhdessä kaikkien edellä mainittujen yhtiöiden kanssa. Koska konsernin sisäiset yhtiöt ovat itsenäisiä oikeushenkilöitä, kunkin yhtiön kanssa tehdään oma maankäyttösopimus koskien kyseisen yhtiön omistamaa kiinteistöä ja kunkin yhtiön velvollisuudet ovat erilliset ilman yhteisvastuuta.

Yhtiöiden sopimukset esitellään päätöksentekoon erillisinä päätösesityksinä toimivallan mukaisesti.

Asunto Oy Helsingin Piruetin maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Muutoksessa Asunto Oy Helsingin Piruetin omistama määräosa muodostaa osan asuinkerrostalojen tontista 91-31-118-20. Tontille on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta yhteensä 28 255 k-m², josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 27 050 k-m² ja toimisto- ja liiketilaa 1 205 k-m². Maanomistajan määräosaa vastaava osuus koko tontin rakennusoikeudesta on 5 867 k-m², josta asuinkerrostalojen rakennusoikeus on 5 691 k-m² ja 176 k-m² toimisto- ja liiketilaa.



Kaavamuutos korottaa Asunto Oy Helsingin Piruetin omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten yhtiön kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäyttöso-
pimus ja kiinteistökaupan esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Asunto Oy Helsingin Piruetti suorittaa osallistumisenä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 615 400 euroa.

Aluejärjestelyt

Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki ja Asunto Oy Helsingin Piruetti ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Kaupunki luovuttaa kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Asunto Oy Helsingin Piruettille 6515/1350 suuruisen määräosan kiinteistön 91-414-1-618 noin 508 m²:n suuruisesta määräalasta liitettäväksi asuinkerrosta-
lojen tonttiin (AK) 91-31-118-20.

Kauppahinta esisopimuksen allekirjoitushetkellä on 969 000 euroa. Lopullista kauppahintaa korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunkiympäristölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 miljoonan euron mutta enintään 5 miljoonan euron suuruisista maankäyttöso-
pimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo on 1 584 400 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi



06.02.2024

Asia/8

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

KYMP Maankäytösopimukset

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 52



06.02.2024

Asia/9

§ 77

Maankäyttösopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Heikkilänaukion ja Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000337 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-112-28 omistajan Kiinteistö Oy Heikkilänaukion (Y-tunnus 0602750-3) ja kiinteistön 91-31-131-13 omistajan Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy:n (Y-tunnus 0575601-8) kanssa maankäyttösopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 4 537 000 euroa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta valtuutti kaupunkiympäristön toimialan sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään maankäyttösopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA131-33)

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Tom Qvisén. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12701 kartta
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä



06.02.2024

Asia/9

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

KYMP Maankäytösopimukset

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022 hyväksynyt Lauttasaaren Vattuniemen keskusta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701. Asemakaavoitus-palvelu on myöhemmin tehnyt kaavakartta-merkintöihin ja -määräyksiin vähäisiä muutoksia. Korjattu asemakaavakartta on liitteenä nro 2.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen nykyisten teollisuus-, varasto- ja toimitilatonttien sekä yleisten alueiden muuttuessa pääosin asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 65 k-m², joka mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen noin 3 250 asukkaalla. Lisäksi kaavassa pyritään turvaamaan alueen yritystoiminta siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % (39 530 k-m²) rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön.

Kaava-alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet.

Maankäytösopimus

Skanska Talonrakennus Oy:n omistama yhtiö, Kiinteistö Oy Heikkilänaukio omistaa kiinteistön 91-31-112-28 ja yhtiö Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy kiinteistön 91-31-131-13 (jäljempänä molemmat yhdessä



Yhtiöt). Yhtiöiden omistamat kiinteistöt on esitetty liitteenä nro 3 olevassa kartassa.

Kaavamuutos mahdollistaa Yhtiöiden omistamien rakennettujen toimitalonttien (KTY, K) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tonteiksi (AK). Muutoksessa tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 260 k-m², josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 21 190 k-m² ja toimisto- ja liiketilaa 7 070 k-m².

Kaavamuutos korottaa Yhtiöiden omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten Yhtiöiden kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäyttöso-
pimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Yhtiöt suorittavat osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta yhteensä 4 537 000 euroa.

AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Kaupunkiympäristölautakunta on lausunnossaan 4.10.2022 edellyttänyt, että alueen suunnittelussa toteutetaan alueelle täydennysrakentamisen yhteydessä myös ARA-vuokra-asuntoja ja muuta säänneltyä asuntotuotantoa Helsingin AM-ohjelman periaatteita noudattaen.

Yhtiöt täyttävät edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi vähintään 7 000 k-m² säänneltyä tuotantona joko valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001) rahoittamana ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona.

Hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunkiympäris-



06.02.2024

tölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 miljoonan euron mutta enintään 5 miljoonan euron suuruisista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo on 4 537 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12701 kartta
- 3 Kartta yhtiöiden omistamista kiinteistöistä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

KYMP Maankäyttösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 53



§ 78

Maankäyttösopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000338 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-114-9 omistajan Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7:n (Y-tunnus 0281755-9) kanssa maankäyttösopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 3 141 000 euroa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta valtuutti kaupunkiympäristön toimialan sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään maankäyttösopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA131-39)

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Tom Qvisén. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

KYMP Maankäytösopimukset

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022 hyväksynyt Lauttasaaren Vattuniemen keskusta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701. Asemakaavoitus-palvelu on myöhemmin tehnyt kaavakartta-merkintöihin ja -määräyksiin vähäisiä muutoksia. Korjattu asemakaavakartta on liitteenä nro 2.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen nykyisten teollisuus-, varasto- ja toimitilatonttien sekä yleisten alueiden muuttuessa pääosin asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 65 k-m², joka mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen noin 3 250 asukkaalla. Lisäksi kaavassa pyritään turvaamaan alueen yritystoiminta siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % (39 530 k-m²) rakennettavaksi toimisto- ja liiketiläkäyttöön.

Kaava-alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet.

Maankäytösopimus

Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7 omistaa kaava-alueen kiinteistön 91-31-114-9. Kaavamuutos mahdollistaa rakennetun toimistorakennusten tontin (KT) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutoksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 585 k-m², josta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta on 10 835 k-m² ja toimisto- ja liiketilaa 3 750 k-m².



Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7:n omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten yhtiön kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäyttöso-
pimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7 suorittaa osallistumi-
sena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta
3 141 000 euroa.

AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän asumisen ja siihen liitty-
vän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä AM-ohjelma) mukaan
yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista
ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Kaupunkiympäristölautakunta on lausunnossaan 4.10.2022 edellyttä-
nyt, että alueen suunnittelussa toteutetaan alueelle täydennysrakenta-
misen yhteydessä myös ARA-vuokra-asuntoja ja muuta säänneltyä
asuntotuotantoa Helsingin AM-ohjelman periaatteita noudattaen.

Kiinteistö Oy Heikkiläntie 7 täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallin-
ta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovutta-
maan toteuttavaksi vähintään 2 255 k-m² säänneltynä tuotantona val-
tion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumi-
soikeustalolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001) rahoittamana
ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantona.

Hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian
asuminen-yksikön kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupungin-
hallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunkiympäris-
tölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 miljoonan euron mutta
enintään 5 miljoonan euron suuruisista maankäyttösopimuksista. Ko-
konaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. So-
pimuksen kokonaisarvo on 3 141 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



06.02.2024

Asia/10

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti

KYMP Maankäytösopimukset

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 54



§ 79

Maankäyttösopimuksen tekeminen Taaleri Tonttirahasto Ky:n kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-000346 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistön 91-31-131-12 omistajan Taaleri Tonttirahasto Ky:n (Y-tunnus 2671111-8) kanssa maankäyttösopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 2 202 000 euroa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta valtuutti kaupunkiympäristön toimialan sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään maankäyttösopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA131-40)

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Tom Qvisén. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

KYMP Maankäytösopimukset

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.10.2022 hyväksynyt Lauttasaaren Vattuniemen keskusta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701. Asemakaavoitus-palvelu on myöhemmin tehnyt kaavakartta-merkintöihin ja -määräyksiin vähäisiä muutoksia. Korjattu asemakaavakartta on liitteenä nro 2.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen nykyisten teollisuus-, varasto- ja toimitilatonttien sekä yleisten alueiden muuttuessa pääosin asuinkäyttöön.

Kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 114 65 k-m², joka mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen noin 3 250 asukkaalla. Lisäksi kaavassa pyritään turvaamaan alueen yritystoiminta siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % (39 530 k-m²) rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön.

Kaava-alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaupunki omistaa yleiset alueet.

Maankäytösopimus

Taaleri Tonttirahasto Ky omistaa kaava-alueen kiinteistön 91-31-131-12. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen liikerakennusten tontin (AL) muuttamisen asuin kerrostalojen korttelialueen tontiksi (AK). Muutoksessa tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9 966 k-m², josta asuin kerrostalojen rakennusoikeutta on 7 474 k-m² ja toimisto- ja liiketilaa 2 492 k-m².



06.02.2024

Kaavamuutos korottaa Taaleri Tonttirahasto Ky:n omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten yhtiön kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva maankäyttöso-
pimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan Taaleri Tonttirahasto Ky suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 2 202 000 euroa.

AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (jäljempänä AM-ohjelma) mukaan yksityisen maanomistuksen hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Kaupunkiympäristölautakunta on lausunnossaan 4.10.2022 edellyttänyt, että alueen suunnittelussa toteutetaan alueelle täydennysrakentamisen yhteydessä myös ARA-vuokra-asuntoja ja muuta säänneltyä asuntotuotantoa Helsingin AM-ohjelman periaatteita noudattaen.

Taaleri Tonttirahasto Ky täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi vähintään 1 600 k-m² säänneltyä tuotantona valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001) rahoittamana ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantona.

Hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunkiympäristölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 miljoonan euron mutta enintään 5 miljoonan euron suuruisista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo on 2 202 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

KYMP Maankäytösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 55



§ 80

Mellunmäentie, katusuunnitelma, Mellunkylä

HEL 2023-001534 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan Mellunmäentie välillä Ounasvaarantie–Pallaksentie katusuunnitelman suunnitelmapiirustus nro 31968/1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Janika Niemi, projektipäällikkö, puhelin: 09 52525
janika.niemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31968/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31968/1
- 3 Koostepiirustus nro 31968/2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Mellunmäentie on olemassa oleva paikallinen kokoojkatu, joka rajautuu pohjoisreunastaan uuteen korttelialueeseen. Uuden kiertoliittymän kautta Mellunmäentiehen liittyy Pallaksentie, joka pohjoispäässään jatkuu Ounasvaarantienä.



Katusuunnitelma pohjautuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 12421. Suunnittelussa on myös otettu huomioon asemakaavan liitteenä olleen liikennesuunnitelman nro 6521 mukaiset periaatteet. Katusuunnitelmassa on tarkennettu liikennesuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja kävelyn ja pyöräilyn osalta.

Katusuunnitelmalla mahdollistetaan asemakaavassa nro 12421 kaduiksi osoitettujen alueiden rakentaminen ja näin edesautetaan avoimen korttelirakenteen muuttamista kantakaupunkimaiseksi umpikortteliksi.

Samaan aikaan suunniteltu Pallaksentien ja Ounasvaarantien katusuunnitelma päätetään maankäyttöjohtajan toimesta siten, että se on ottoharkinnassa kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 30.1.2024.

Suunnitelma

Mellunmäentie välillä Ounasvaarantie–Pallaksentie katusuunnitelman piirustus nro 31968/1 (liite 2)

Mellunmäentiellä ajoradan leveys on 8,0 metriä. Ajoradan pohjoisreunaan rakennetaan yht. 3,0 metriä leveä pysäköinti- ja erotuskaista sekä kadun molemmin puolin yht. 4,5 metriä leveä eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Pyöräväylien yhteispituus on 500 m.

Merkittävin muutos on uusi kiertoliittymä ja pyöräliikenteen muuttaminen sujuvammaksi ja turvallisemmaksi. Tilanahtauden vuoksi kiertotilan ja pyöräteiden välille jää 3–4 metriä suositellun 5 metrin sijaan. Nykyisellä kasvillisuusalueella ei tehdä muutoksia maastoon.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31968 (liite 1). Koostepiirustus on liitteenä 3.

Katu on suunniteltu niin, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

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, GlobalConnect Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia Oy. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittämään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnitte-



lua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Katusuunnitelmaluonnos on ollut sähköisesti esillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 2.11.–15.11.2022 välisen ajan. Suunnitelmaluonnoksen esittelytilaisuus asukkaille pidettiin 8.2.2023 ”uutta Itä-Helsinkiä”- verkkotilaisuudessa. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu alueen talouksiin postitetulla tiedotekirjeellä, kaupungin verkkosivuilla sekä 8.2.2023 sanomalehdessä.

Suunnitelmaluonnokseen ei tullut palautteita.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 22.2.–7.3.2023 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä muille osallisille yleis-tiedoksiäntona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Suunnitelmasta ei ole jätetty muistutuksia.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat noin 615 000 euroa, 40 euroa/m² (alv. 0 %).

Kadun vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 27 000 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset ovat noin 4 000 euroa kalliimmat kuin nykyisin.

Kadun rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuosina 2026–2028.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 09 03 02 Mellunkylä/ Kadut.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta

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.



06.02.2024

Asia/12

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Janika Niemi, projektipäällikkö, puhelin: 09 52525
janika.niemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31968/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31968/1
- 3 Koostepiiirustus nro 31968/2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 60



§ 81

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Johanna Nuortevan toivomusponnosta koskien vanhan puuston säilyttämistä rakennusprosessien aikana ja uusien aluei- den monipuolisen puuston istuttamista

HEL 2023-011880 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuusto edellyttää toivomusponnossa, että selvitetään mahdollisuutta varmistaa paremmin vanhan puuston säilyttäminen ja niiden juurakon suojelu rakennusprosessin aikana uusien talojen ja asuinalueiden sekä kaupungin infrastruktuurin rakentamisen yhteydessä. Lisäksi valtuusto edellyttää selvittävän mahdollisuutta kartoittaa, minkälaisia piha- ja katuratkaisuja tarvitaan, jotta myös uusille alueille saadaan monimuotoista ja tiivistä puustoa istutettua.

Vanhojen puiden säilyttäminen ja uusien puusukupolvien turvaaminen ovat molemmat tärkeitä tavoitteita, jotka ovat yhteneviä kaupunkistrategian, luonnon monimuotoisuuden turvaamisohjelman ja kaupunkipuulinjauksen tavoitteiden kanssa. Näissä kaikissa korostetaan puiden merkitystä ekosysteemipalvelujen tuottajina ja viihtyisän elinympäristön luojina. Kaupunkiympäristön toimiala on nostanut latvuspeittävyuden säilyttämisen ja lisäämisen yhdeksi keskeisistä Helsingin puustoa koskevista tavoitteista. Tavoitteen toteuttaminen edellyttää niin vanhojen suurikokoisten puiden kuin myös uusien istutettavien puiden kasvuolosuhteiden entistä parempaa turvaamista. Myös EU:n ennallistamisasetuksen tavoitteet luontokadon estämisestä ja luonnon monimuotoisuuden turvaamisesta tulevat edellyttämään kaupunkipuita koskevien toimenpiteiden entistä parempaa huomioon ottamista.

Sekä kaupunkipuita säilytettäessä että uusia puita istutettaessa on tärkeää hahmottaa puun menestymisen biologiset reunaehdot. Riittävän kasvutilan varmistaminen puun juurille ja latvustolle on keskeistä puun iästä riippumatta. Kasvualustan laatu ja määrä ratkaisevat, kuinka suureksi puu voi kasvaa ja kuinka pitkäikäinen siitä tulee. Kasvualustan tilavuus vaikuttaa merkittävästi myös siihen, miten kaupunkipuut selviävät jatkossa lisääntyvien kuivuusjaksojen yli.

Helsingin kaupunkistrategian kestävä kasvun ja yleiskaavan tiiviin kaupungin tavoitteet tuovat myös haasteita puiden säilyttämiselle. Yleisiin alueisiin kohdistuu monenlaisia käyttöpaineita, kun asukasmäärä



kasvaa ja kehittyvät liikkumismuodot ja energiaratkaisut edellyttävät uuden infrastruktuurin rakentamista. Maanalaisen yhdyskuntatekniikan määrä kasvaa jatkuvasti. Esimerkiksi tavoite kapeasta katutilasta aiheuttaa haasteita katupuiden ja maanalaisen johtoverkoston yhteensovittamiselle.

Puiden säilyttämistä ja istuttamista ohjataan kaavoituksen mitoitusratkaisuilla, rakennusjärjestyksellä ja ohjelmilla, linjauksilla ja lukuisilla kaupunkipuita koskevilla ohjeilla, jotka sivuavat kaupunkiympäristön toimialan toimintaa kaavoituksesta kunnossapitoon. Kaupunkiympäristön toimiala katsoo, että puuston säilymiseen tähtäviä ohjeita ja käytäntöjä hyödynnetään laajasti suunnittelussa ja rakentamisessa. Tiiviistä kaupunkia rakennettaessa ja keskenään hyvin erilaisilla ja eri aikoina rakennetuilla alueilla toimittaessa puita ei aina ohjeista huolimatta voida säilyttää. Puuston lisääminen ei kuitenkaan vaadi erillisten selvitysten käynnistämistä, vaan ratkaisuja voidaan tehokkaasti edistää suunnittelun yhteydessä ja nykyinen ohjeistus tarjoaa hyvän pohjan tavoitteiden toteutumiselle.

Ohjeiden noudattamista voidaan kuitenkin parantaa niin kaavoituksessa kuin rakentamisen suunnittelu- ja toteutusketjun eri vaiheissa. Tämä tarkoittaa entistä parempaa puiden tilantarpeen huomioonottamista suunnittelussa, olemassa olevan puuston huolellisempaa kartoittamista ja mittaamista, säilytettävien puiden yksiselitteistä merkitsemistä, puiden kasvutilan rakennusaikaista suojaamista ja tiedonkulun parantamista. Ohjeiden noudattamista tulee myös valvoa. Puun vahingoittuminen rakentamisen yhteydessä voi tapahtua hyvin nopeasti. Siksi riittävien resurssien varmistaminen työmaiden valvontaan on tärkeää.

Vanhojen puiden säilyttäminen ja juuriston suojaaminen rakennusten rakentamisen yhteydessä

Vanhan puuston säilyttäminen mahdollistetaan suunnittelussa ja se edellyttää realistista arviota puun tilantarpeesta ja säilyttämisen todellisesta mahdollisuudesta. Tämä koskee erityisesti rakentamisen aikaisen tilavaatimusten parempaa huomiointia, sillä koneiden kulkuväylät, rakennustarvikkeiden säilytystilat ja turvallisen työskentelyn vaatimukset esimerkiksi kaivantojen luiskauksille ovat rakennusaikana riski puiden säilyttämiselle.

Rakennusvalvonta ohjeistaa ja valvoo tonttipuiden säilyttämistä ja viherkertoimen toteutumista. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.5.2023 Helsingin rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestyksessä todetaan, että rakennettavalta tontilta saa kaataa vain ne puut, mihin lupapäätöksessä on annettu lupa. Mikäli tontilta on välttämätöntä kaataa puita asemakaavanmukaisen rakentamisen jouduttamiseksi ennen luvan myön-



tämistä, puiden kaatamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontapalveluille 14 vuorokautta ennen puiden kaatamista. Rakennusluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa säilytettäväksi merkityt puut ja tontin luonnontilaiset osat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa, että rakennushankkeeseen ryhtyvä laatii tarvittavan suojaussuunnitelman.

Mikäli rakennusluvassa, maisematyöluvassa tai muussa luvassa myönnetään lupa puiden kaatamiseen, on luvassa tarvittaessa määrättävä puiden lisäistutuksista. Mikäli puita on kaadettu ilman lupaa ja siten, että puiden kaatamisen vaikutukset tontille tai ympäristöön ovat vähäistä suurempia, on tontille istutettava tarpeellinen määrä isokokoisia puita.

Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on rakennusjärjestyksen mukaan lisäksi liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä. Viherkertoimen avulla voidaan varmistaa tontin riittävän vihertehokkuuden toteutuminen. Kerroin kannustaa olemassa olevan puuston säilyttämiseen.

Yleisten alueiden ja infrastruktuurin rakentaminen

Yleisten alueiden rakentamisen ratkaisusta päätetään katu- ja puistosuunnitelmissa, joiden laatimisessa noudatetaan kaupungin omia puihin liittyviä ohjeita ja monimuotoisuustavoitteita, ja hyödynnetään puuasiantuntijoiden osaamista. Puistoja suunniteltaessa lähtökohtana on useimmiten säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta ja sijoittaa rakenteita tai avoimia alueita vaativia toimintoja paikkoihin, joissa ei lähtötilanteessa ole puustoa. Esimerkiksi uusissa maalämpökaivojen sijoittamista koskevissa ohjeissa lähtökohtana on, että olemassa olevat puut säilytetään.

Peruskorjauksen yhteydessä kaduilta ja puistoista myös kaadetaan puita, jotka ovat yleensä huonokuntoisia tai ympäristölleen vaarallisia. Puiden kaatamissuositus perustuu silloin puunhoidon ammattilaisten tekemään kuntotutkimukseen. Näissä tapauksissa kaadettujen puiden tilalle istutetaan useimmiten uusi puu. Joskus yksittäisiä puita esitetään kaadettavaksi myös siksi, että puut kasvavat liian tiheässä ja kilpailevat kasvuilasta. Tavallisesti silloin halutaan suosia hyväkuntoisia maisemapuiksi kehittyviä puuyksilöitä. Joskus kohtuullisen hyväkuntoisia puita joudutaan kaatamaan aiemmin tehtyjen suunnitteluratkaisujen takia, esimerkiksi silloin kun puut on sijoitettu liian lähelle sellaista teknistä rakennetta, joka edellyttää puita vahingoittavia kunnostustöitä.



Kaivutöiden yhteydessä tapahtuva puiden juurten katkeaminen tai vaurioituminen on yksi merkittävimmistä kaupunkipuiden hyvinvointia uhkaavista tekijöistä. Mitä suurikokoisempia tai iäkkäämpiä puut ovat, sitä tarkemmin tulee puun kasvuympäristö rauhoittaa suurilta muutoksilta, sillä sen lisäksi että juuriston vahingoittaminen heikentää puun hyvinvointia, lisää juurten katkominen myös puun kaatumisriskiä.

Puiden läheisyydessä tapahtuvalle kaivamiselle on laadittu ohjeistuksia, joiden tarkoituksena on turvata riittävät suojaetäisyydet kaivutöiden ja puiden välillä. Kaivuita ei tulisi tehdä puun latvuksen laajuisella juuristoalueella (latvusprojektiio). Kaivun minimietäisyys vaihtelee silloin reilusta kahdesta metristä noin kuuteen metriin riippuen puun iästä ja koosta. Olemassa olevassa kaupunkirakenteessa ei suojaetäisyyksiä aina pystytä syystä tai toisesta noudattamaan. Silloin puita saatetaan joutua kaatamaan turvallisuussyistä, sillä maanomistajan on huolehdittava siitä, ettei puista aiheudu vaaraa ihmisten terveydelle ja omaisuudelle.

Kaivutöiden ohjeiden noudattamista tulee valvoa ja siihen käytettävien resurssien riittävyyttä arvioida. Säilytettäväksi arvioidut puut tulee merkitä suunnitelmiin selvästi ja työmaiden valvontaan tulee varata riittävät resurssit. Sanktioiden määrittäminen on myös tarpeellista, mikäli ohjeita ei noudateta ja säilytettäväksi merkityjä puita kaadetaan tai vahingoitetaan. Vielä tärkeämpää on kuitenkin lisätä yhteistyötä eri ammattilaisten kesken. Rakennushankkeissa puiden säilyttämistä haastaa hankkeiden pitkä ketju suunnittelusta rakentamiseen. Tässä ketjussa jokaisen pitäisi ymmärtää ne puiden kasvuvaatimukset, jotka ovat kriittisiä puiden säilyttämiselle. Puita säästävien työmenetelmien ja laitteiden kehittäminen tulee asettaa entistä selvemmin yhteiseksi tavoitteeksi. Kaivutöiden vahinkoja puille voidaan jo nyt monissa tapauksissa ehkäistä hyödyntämällä puille hellävaraisempia kaivutekniikoita, kuten ilmalapion käyttöä ja suuntaporausta. Ilmalapion käyttö on yleistynyt rakennushankkeissa, ja sen käyttöä edellytetään yhä useammin rakentamisen työohjeissa. Suuntaporauksen käyttö on vielä vähäistä, sillä se ei sovellu kaikkialle ja kustannukset ovat suuremmat kuin muilla tekniikoilla.

Uusien alueiden monimuotoisen ja tiiviin puuston turvaaminen

Uusilla alueilla on tärkeää varmistaa puiden hyvät elinolosuhteet pitkäjänteisesti huomioiden koko puun elinkaari. Puiden menestymisen ratkaisee se, kuinka paljon niille varataan tilaa ja miten kasvutila voidaan rauhoittaa rakentamiselta, erityisesti kaivutöiltä.

Asemakaavoituksessa ratkaistaan uusien katu- ja puistoalueiden ja tonttien mitoitus, rakentamisen paikat sekä kunnallistekniikan reitit ja



vaikutetaan näin suoraan puiden kasvuedellytyksiin. Uusien asuinalueiden asemakaavoja laadittaessa analysoidaan alueiden olemassa olevan puuston ominaispiirteet ja arvot ja maankäyttöratkaisuissa pyritään aina mahdollisuuksien mukaan säilyttämään puita ja hyödyntämään niiden tarjoamia moninaisia ekosysteemipalveluja ja vaikutusta alueiden identiteetin rakentumiselle. Rakennusten paikkoja voidaan sovitella maastoon niin että puita säästyy. Suunnittelussa arvioidaan puuden säilymisen edellytyksiä sellaisilla alueilla, joille ei suunnitella rakennuksia tai liikenteen edellyttämiä tiloja.

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisia tiiviitä asuinalueita rakennettaessa joudutaan kuitenkin lähes poikkeuksetta turvautumaan esirakentamistoimenpiteisiin, tekemään merkittäviäkin muutoksia maanpinnan korkeusasemiin, kaivamaan maata välttämättömän kaupunki-infrastruktuurin rakentamiseksi ja muuttamaan nykyisten kasvillisuusalueiden kosteus- ja valaistusolosuhteita. Tällaisessa toimintaympäristössä ei puiden säilyttämiselle ole aina realistisia edellytyksiä. Erityisenä haasteena puuston säilyttämiselle ja uuden puuston kasvulle tiivissä korttelirakenteessa on pysäköintiratkaisu, joka perustuu kannen päälle rakennettaville piha-alueille. Pysäköinnin sijoittaminen rakennusrunkojen alle ja erillisten pysäköintitalojen rakentaminen ovat ratkaisuja, jotka voivat edistää maanvaraisten pihojen toteutumista ja mahdollistaa runsaamman puuston asuinalueilla.

Tonteilla istutettavien puiden määrää voidaan ohjata suoraan kaavamääräyksillä, mutta myös rakennusjärjestyksen edellyttämä viherkerrointarkastelu ohjaa olemassa olevien puiden säilyttämiseen ja uusien istuttamiseen. Silloin kun puiden säilyttäminen tonteilla on mahdollista, tunnistetaan alueet ja kohteet, joissa voidaan säilyttää olemassa olevaa puustoa, jopa yksittäisiä puuyksilöitä, ja annetaan tarvittaessa asemakaavassa tontteja koskevia puiden säilyttämiseen tähtäviä määräyksiä ja merkintöjä. Kaupunki on myös laatinut infopakettin taloyhtiöille korttelipihojen vehreyttämisestä.

Olemassa olevien puiden säilyttämisen edellytyksiä ja uusien istutusten suunnittelua voidaan tulevaisuudessa parantaa tietomallipohjaista suunnittelua hyödyntämällä. Helsingin digitaalista kaksosta kehitetään ja sitä on jo hyödynnetty esimerkiksi Hermanninrannan suunnittelussa. Hermanninrannan alueella on myös ollut mahdollista huomioida katupuiden ja maanalaisen yhdyskuntatekniikan sijoittaminen siten, ettei johtoverkoston kunnostaminen tulevaisuudessa tule vahingoittamaan puita.

Uusia mittausmenetelmiä ja laitteita hyödyntämällä voidaan entistä tarkemmin merkitä ajoissa suunnitelmakarttoihin maisemallisesti ja muut arvokkaat puut. Näin saadaan yksityiskohtaisia lähtötietoja sekä maan-



käytön suunnittelulle että rakentamiselle. Tämä parantaa puiden huomioimista, kun erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja voidaan mittatarkasti vertailla digitaalisesti ja kolmiulotteisena.

Yleisten alueiden maankäytön suunnittelussa tunnistetaan puiden säilyttämisen ja uusien puiden vaatimat tilatarpeet ja tämä otetaan huomioon katujen ja puistojen toteutussuunnittelussa. Kaupunkiympäristön toimialalla on juuri käynnistynyt Helsingin katuvihreäverkostoa koskeva selvitys, jonka päämääränä on löytää mahdollisuuksia lisätä katuvihreän määrää Helsingissä. Työssä kiinnitetään huomiota vähäpuustosiin alueisiin ja pyritään löytämään ratkaisuja puiden lisäämiseen. Selvitystyön toisena keskeisenä tavoitteena on nostaa esille nykyisen katuvihreäverkoston arvokkaat osat. Näiden kohteiden osalta puiden ja niiden kasvuolosuhteiden turvaaminen asetetaan korkealle tärkeysjärjestyksessä erilaisia toimenpiteitä suunniteltaessa. Katupuiden lisäämistä on jo vuoden 2023 aikana kokeiltu muuttamalla joitakin pysäköintipaikkoja istutusalueiksi.

Kaupunkiympäristön toimiala on koostanut verkkoon kaikille avointa yleistä ohjeistusta monimuotoisen puuston istuttamiseksi. Kaupunkiti-laohjeessa on ohjekortteja kasvillisuuden suunnitteluun ja toteutukseen. Ohjekorteissa on tuotu esille puiden hyvinvoinnin turvaamisen, kulttuuriympäristön vaalimisen, luonnon monimuotoisuuden edistämisen, kiertotalouden ja ilmastonmuutokseen varautumisen näkökulmia. Kaupunkikasvioppaasta löytyy puolestaan opastusta kasvilajiston valintaan. Oppaan sivuilta löytyy noin 500 puuvartisten lajien ja lajikkeiden taulukko, josta löytyy paljon hyödyllistä tietoa muun muassa lajien soveltuvuudesta erilaisiin kasvuympäristöihin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Terho, suunnitteluasiantuntija: 09 310 39527
minna.terho(a)hel.fi
Pia-Liisa Orrenmaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 26419
pia-liisa.orrenmaa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



06.02.2024

Asia/13

Toivomusponsi

Valtuutettu Johanna Nuorteva on tehnyt 13.9.2023 seuraavan toivomusponnen:

Helsingin kaupungin ympäristöraportti 2022

HEL 2023-008903 13.9.2023, Asia 8, § 216

"Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitettävän mahdollisuutta varmistaa paremmin vanhan puuston säilyttäminen ja niiden juurakon suojelu rakennusprosessin aikana uusien talojen ja asuinalueiden sekä kaupungin infrastruktuurin rakentamisen yhteydessä.

Valtuusto edellyttää myös selvitettävän mahdollisuutta kartoittaa, min-kälaisia piha- ja katuratkaisuja tarvitaan, jotta myös uusille alueille saadaan"

monimuotoista ja tiivistä puustoa istutettua."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 19.1.2024 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisääaikaa 15.2.2024 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Terho, suunnitteluasiantuntija: 09 310 39527
minna.terho(a)hel.fi
Pia-Liisa Orrenmaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 26419
pia-liisa.orrenmaa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 64



§ 82

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Län- sisatama, Terminaali 1:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12752)

HEL 2019-005767 T 10 03 03

Hankennumero 3141_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Teo Tammivuori. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le Sameli Sivosen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi
Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 kartta, päivätty 4.10.2022,
muutettu 6.2.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 selostus, päivätty
4.10.2022, muutettu 6.2.2024
- 5 Havainnekuva 6.2.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.10.2022, täydennetty 6.2.2024 ja asukastilai-
suuden muistio 18.6.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 4.10.2022 päivätyn ja 6.2.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 (liite 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama) satama- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-005767>

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama- ja katualuetta, joka sijaitsee Tyynenmerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin välissä. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyinen terminaalirakennus ei enää vastaa henkilöliikenteen edellyttämää palvelutasoa ja on operatiivisen elinkaarensa päässä. Laajuudeltaan rakennus on riittämätön sataman kehittämissuunnitelman mukaisen liikenteen sijoittumiselle Jätkäsaareen. Sijainniltaan nykyinen terminaalirakennus ei mahdollista tarkoituksenmukaisia liikennejärjestelyitä satama-alueella.

Tavoitteena on, että kaavaratkaisu mahdollistaa matkustajaterminaalin palvelutason noston ja sataman liikennejärjestelyjen yhteensovittamisen satamatunnelin rakentamiseen eri vaiheissa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että sataman kehittämisen eri vaiheissa liikenne- ja lähtöselvitystoiminnot voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti ja samalla asiakaskokemusta kehittäen.

Alueelle on suunniteltu uusi terminaalirakennus sekä sataman saatto-, odotus- ja jalankulkualueita.

Uutta toimitilakerrosalaa on 21 319 k-m².



Suunnittelualueen tehokkuusluku on $e=1,3$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että sataman keskittämiskenaarion mukainen liikenteen lisäys alueella on mahdollinen. Tallinnan liikenteen keskittäminen Länsisatamaan on mahdollista vain, jos Terminaali 1 on uudistettu, sekä Satamatunneli on rakennettu. Tästä syystä Terminaali 1:n järjestelyt ovat Eteläsataman ja Makasiinirannan sekä Katajanokan kehityksen edellytys.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että satamatoimintojen sijoittamisesta tehtyjen päätösten toteuttamista jatketaan.

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava. Hanke poikkeaa osayleiskaavasta siten, että suojelluksi merkitty terminaalikäytössä oleva varastorakennus L4 puretaan.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on tällä hetkellä satamaterminaaliksi muutettu varastorakennus L4 sekä matkustajasatamaa palvelevia liikenne- ja odotusalueita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979–2017.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat ja vuokraa niitä Helsingin Satama Oy:lle. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Helsingin Satama Oy:n kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköveroa seuraavasti: Kaava-alueeseen rajautuvat Tyynenmerenkadun katualueen muutokset n. 550 000 euroa (Alv 0 %). Kaa-voitettavan uuden rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 11–15 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.10.–16.11.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 4.10.2022 ja lautakunta päätti 11.10.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteiden parantamiseen, nykyisen terminaalirakennuksen purkamiseen, Jätkäsaaren autottomuuteen, viihtyvyyteen, matkailijoiden määrään ja



kaupunginosien eriarvoisuuteen, rakentamisen korkeuteen sekä liikenejärjestelyihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat teknisen huollon järjestelyihin alueella, yhteistyön ajankohtaan mahdollisten johtosiirtojen osalta, joukkoliikennekysynnän muutoksiin vastaamisen aikataululliseen koordinointiin, satamatunnelin vaikutukseen raitio liikenteen toimivuuteen Länsilinkin ympäristössä, pysäkkien turvallisuuden, raitiolikenteen poikkeustilanteiden ratkaisuihin, pyöräpysäköinti-infrastruktuuriin, joukkoliikenneinformaation ja opastukseen, liikenejärjestelmään, meluntorjuntaan, tulvariksiin sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen pidettiin MRL 66 § mukainen viranomaismuistutusneuvottelu.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdallisesti 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.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37490
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 kartta, päivätty 4.10.2022, muutettu 6.2.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12752 selostus, päivätty 4.10.2022, muutettu 6.2.2024
- 5 Havainnekuva 6.2.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.10.2022, täydennetty 6.2.2024 ja asukastilaisuuden muistio 18.6.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Länsisatama, T1 viitesuunnitelma, rakennettavuusselvitys Ramboll Oyj 2021
- 3 Helsingin sataman vaikuttavuusselvitys, Turun yliopisto, 2019
- 4 Helsingin sataman kehittämissuunnitelma 2030, Helsingin Satama Oy, 2021
- 5 Satamatoimintojen uudelleenjärjestelyt ja maankäyttö keskittämiskaaviossa, Helsingin Satama, 2021
- 6 Aallokko ja vedenkorkeus sekä turvalliset rakentamiskorkeudet Hieta-
lahdessa, Kimmo Kahma, 15.1.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



06.02.2024

Asia/14

neet osoitteensa

täntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.10.2022 § 564

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.08.2022 § 42



06.02.2024

Asia/15

§ 83

Brommankatu, Kastrupinkatu, Malmin lentoaseman katu, Pulkovonkuja, Spilvenkuja, Tempelhofinkatu, Vanha Viipurin maantie, katusuunnitelmat, Malmi

HEL 2023-013858 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana olivat tiimipäällikkö Anni Tirri, liikenneinsinööri Kari Tenkanen ja projektinjohtaja Jere Saarikko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Sameli Sivosen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Tirri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31149/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 31149/2
- 3 Suunnitelmaselostus nro 32004/1
- 4 Suunnitelmapiiirustus nro 32004/1
- 5 Suunnitelmapiiirustus nro 32004/2
- 6 Koostepiiirustus nro 32004/3
- 7 Suunnitelmaselostus nro 32005/1
- 8 Suunnitelmapiiirustus nro 32005/1
- 9 Suunnitelmaselostus nro 32007/1
- 10 Suunnitelmapiiirustus nro 32007/1
- 11 Suunnitelmaselostus nro 32008/1
- 12 Suunnitelmapiiirustus nro 32008/1
- 13 Suunnitelmaselostus nro 32009/1
- 14 Suunnitelmapiiirustus nro 32009/1
- 15 Suunnitelmaselostus nro 32010/1
- 16 Suunnitelmapiiirustus nro 32010/1
- 17 Brommankatu paaluseinä julkisivupiiirustus nro 32153
- 18 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat liitteenä olevat katusuunnitelmat:

- Vanha Viipurin maantie välillä Ilmasillantie-Kastrupinkatu, suunnitelmapiirustus nro 31449/2 (liite 2)
- Brommankatu välillä Lentoreitinpuisto-Kastrupinkatu, suunnitelmapiirustus nro 32004/1 (liite 4)
- Brommankatu välillä Kastrupinkatu-Spilvenkuja, suunnitelmapiirustus nro 32004/2 (liite 5)
- Pulkovonkuja, suunnitelmapiirustus nro 32005/1 (liite 8)
- Kastrupinkatu, suunnitelmapiirustus nro 32007/1 (liite 10)
- Tempelhofinkatu, suunnitelmapiirustus nro 32008/1 (liite 12)
- Malmin lentoaseman katu, suunnitelmapiirustus nro 32009/1 (liite 14)
- Spilvenkuja, suunnitelmapiirustus nro 32010/1 (liite 16)

Lisäksi lautakunta päättää hyväksyä

Brommankadun paaluseinän julkisivupiirustus nro 32153 (liite 17)

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Katusuunnitelmilla mahdollistetaan asemakaavassa nro 12623 kaduiksi osoitettujen alueiden rakentaminen. Katujen rakentamisen tavoitteena on mahdollistaa uuden kerrostalovaltaisen asuinalueen toteuttamisen lähialueiden ja puistoalueineen. Katusuunnitelmat pohjautuvat voimassa olevaan asemakaavaan nro 12623. Suunnittelussa on myös otettu huomioon kaavaratkaisun yhteydessä laaditun liikennesuunnitelman nro 7033 mukaiset periaatteet. Katusuunnitelmissa on tarkennettu liikennesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut pyöräily- ja jalankulkuväylien ja pysäköinnin osalta.

Suunnittelualue on nykytilassaan suurimmalta osin rakennettua ympäristöä. Tulevien katualueiden nykytila vaihtelee lentokenttätoimintaan käytettyjen alueiden, puustoisten alueiden, pihapiirien, yhdyskuntateknisten huoltoalueiden, maisemaniittyjen ja joutomaiden välillä. Idässä ja koillisessa suunnittelualue rajautuu teollisuus- ja varastoalueiden korttelialueisiin. Lentokenttätoimintaa palvelevien rakennusten lisäksi alueella on väliaikaisesti väistötiloissa toimiva pelastusasema, matalia toimitila- ja asuinrakennuksia apurakennuksineen, tenniskenttä, sekä muita rakenteita.



Suunnittelualueelle sijoittuu ensimmäisen maailmansodan aikaisia maalinnoitteita; Tukikohdat IX:2, IX:3 ja IX:4, Vanhan Porvoontien vanha tienpohja sekä Turusta Viipuriin johtaneen historiallisen Suuren Rantatien linjaus.

Alueen kasvillisuus on melko runsasta ja puusto täysikasvuista. Alueen korkeuserot ovat maltillisia, maasto nousee hieman alueen eteläosassa kohti Tattariharjuntietä ja lentokenttärakennusten eteläpuolella on kaksi kallioista kumpareta.

Suunnitelma

Vanha Viipurin maantie välillä Ilmasillantie-Kastrupinkatu, katusuunnitelman piirustus nro 31449/1 (liite 2)

Vanha Viipurin maantie on uusi 6,0 metriä leveä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka sijoittuu keskelle uuden Lentoasemankortteleiden kerrostaloaluetta. Lännessä katu rajautuu Ilmasillantiehen ja idässä Tattariharjuntiehen. Katuosuudella on kolme katuaukiota, joille sijoitetaan istutusalueita ja oleskelua.

Vanha Viipurin maantie päällystetään betonilaatoin ja maatiilin. Hulevedet johdetaan katualueelle sijoittuvan kourun kautta kasvillisuusalueille.

Brommankatu välillä Lentoreitinpuisto-Kastrupinkatu, katusuunnitelman piirustukset nro 32004/1 (liite 4) ja nro 23004/2 (liite 5)

Brommankatu on uusi tonttikatu, jonka molemmissa reunoissa on reunakivillä rajattu jalkakäytävä, lukuun ottamatta kadun Malmin lentoaseman kadun länsi-puolista osuutta, jossa jalkakäytävä sijaitsee ainoastaan katualueen eteläreunalla. Kapean katualueen vuoksi kyseinen osuus jalkakäytävästä toteutetaan 2,5 metriä leveänä. Pyöräily tapahtuu ajoradalla sekaliikennejärjestelyinä. Katuvälillä Malmin lentoaseman katu-Spilvenkuja kadun reunaan on sijoitettu pysäköintitaskuja, joiden välissä sijaitsee katupuita. Pysäköintipaikkojen ja jalkakäytävien välissä sijaitsee erotuskaista. Brommankadun länsipäässä on puistoa-alueeseen rajautuva paaluseinä tukimuuri, joka suojakaide on Cor-ten terästä. Tukimuurin korkeus on enimmillään 4.10 m.

Brommankatuun liittyy suunnittelualueen muista tonttikaduista Malmin Lentoaseman katu, Kastrupinkatu, Pulkovonkuja ja Spilvenkuja. Kyseisten katujen liittymäalueet rakennetaan korotettuna. Brommankadun länsipää rajoittuu autopaikkojen korttelialueeseen ja Lentoreitinpuistoon ja katualueen pääty on hyödynnetty liikennesuunnitelman mukaisesti kaikkien liikkumismuotojen yhteiseksi jaetuksi tilaksi. Brommankatu



päättyy koillisessa Spilvenkujaan ja katujen liittymäkohtaan rakennetaan kääntöpaikka.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan pääosin asfalttipäällysteisenä. Erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintipaikat päällystetään nurmikivillä.

Pulkovonkuja, katusuunnitelman piirustus nro 32005/1 (liite 8)

Pulkovonkuja on uusi tonttikatu välillä Tempelhofinkatu-Brommankatu, jonka molemmissa reunoissa on reunakivillä rajattu jalkakäytävä. Pyöräily tapahtuu ajoradalla sekaliikennejärjestelyinä. Kyseisellä katuvälillä kadun reunassa sijaitsee erotuskaistalla rajattuja pysäköintitaskuja.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä. Erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintipaikat päällystetään nurmikivillä.

Brommankadun luoteispuolella Pulkovonkuja jatkuu kivettynä katuaukiona, jossa sijaitsee istutusalueita, sekä hulevesien tulva-allas, jota voidaan käyttää myös pelikenttänä.

Kastrupinkatu, katusuunnitelman piirustus nro 32007/1 (liite 10)

Kastrupinkatu on uusi lyhyt tonttikatu välillä Tattariharjuntie-Brommankatu, jonka molemmissa reunoissa on osalla matkaa erotuskaistalla rajattuja pysäköintitaskuja. Kadun koko matkalla molemmilla puolin on reunakivillä rajattu jalkakäytävä. Pyöräily tapahtuu kadun ajoradalla sekaliikennejärjestelyinä.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä, erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintipaikat päällystetään nurmikivillä.

Tempelhofinkatu, katusuunnitelman piirustus nro 32008/1 (liite 12)

Tempelhofinkatu on uusi tonttikatu, joka rajautuu länsipuolella Lentoasemankortteleiden uusiin kerrostalokortteleihin ja itäpuolella nykyisen teollisuus- ja varastoalueiden kortteleihin. Kadun molemmilla puolilla sijaitsee koko matkalla reunakivellä korotettu jalkakäytävä. Itäpuolella jalkakäytävä rajataan ajoradasta pysäköinti- ja erotuskaistalla. Pysäköintiruutujen väliin sijoitetaan katupuita. Tempelhofinkadun pohjoispäähän toteutetaan jaettu katutila, joka rajautuu pohjoispäässä Lentoasemanpuistoon. Pulkovonkuja ja Spilvenkuja liittyvät Tempelhofinkatuun ja liittymäalueet toteutetaan korotettuna.



Katualueen maasto nousee Tattarinharjuntielle päin, jonka vuoksi Tempelhofinkatua joudutaan pengertämään Tattarinharjuntien ja Pulkovonkujan liittymien välillä.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä. Erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintipaikat päällystetään nurmikivillä.

Malmin lentoaseman katu, katusuunnitelman piirustus nro 32009/1 (liite 14)

Malmin lentoaseman katu on uusi tonttikatu, joka sijoittuu Ilmasillantien ja Malmin lentoaseman aukion välille ja joka risteää Brommankatua. Ilmasillantien ja Brommankadun välisellä osuudella kadun itäpuolella sijaitsee pysäköintisyvennys ja katuaukio ja länsipuolella reunakivellä korotettu jalkakäytävä. Brommankadun ja Malmin lentoaseman aukion välisellä osuudella kadun itäpuolella sijaitsee jalkakäytävä ja kadun länsipuolella Lentoreitinpuisto. Pyöräily tapahtuu ajoradalla.

Ilmasillantien puoleisessa päässä kadun taso leikkaa selkeästi nykyisen maanpinnan alapuolelle, jonka vuoksi kyseiseltä osuudelta tulee paljon leikkausmassoja. Katuosuus Brommankadun ja Malmin lentoaseman aukion välillä noudattelee olemassa olevan väylän linjausta ja tasausta.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä. Erotuskaistat rakennetaan noppakiveyksellä ja pysäköintisyvennys päällystetään nupukivillä.

Spilvenkuja, katusuunnitelman piirustus nro 32010/1 (liite 16)

Spilvenkuja on uusi lyhyt tonttikatu välillä Tempelhofinkatu-Brommankatu, jonka pohjoispuolella sijaitsee reunakivellä korotettu jalkakäytävä ja eteläpuolella pysäköintisyvennys. Pyöräily tapahtuu kadun ajoradalla sekaliikennejärjestelyinä.

Spilvenkujan eteläpuolella sijaitsee katuaukio, jossa sijaitsee istutusalueita ja istuskelumuuureja, sekä aluevaraus kioskille. Spilvenkujan luoteispuolella sijaitsee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka johtaa Lentoasemanpuistoon.

Kadun ajorata ja jalkakäytävä rakennetaan asfalttipäällysteisenä ja pysäköinti-paikat päällystetään nurmikivillä. Katuaukio päällystetään harmaalla betonilaatalla ja keltaisella maatiilellä.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksista nro 31149/1 (liite 1), nro 32004/1 (liite 3), nro 32005/1 (liite 6), nro 32007/1



(liite 8), nro 32008/1 (liite 10), nro 32009/1 (liite 12) ja nro 32010/1 (liite 14). Koostepiirustus on liitteenä 6.

Kadut on suunniteltu niin, että ne sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

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

Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet sähköisesti esillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 6.9. - 19.9.2023 välisen ajan. Alueen suunnitelmia on esitelty Uutta Koillis-Helsinkiä -verkkotilaisuudessa 24.5.2023. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu alueen talouksiin postitetulla tiedotekirjeellä, kaupungin verkkosivuilla sekä Helsingin Uutiset-sanomalehdessä. Esillä olon aikaiset asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 18.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 29.11. - 12.12.2023 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Muistutusten käsittely

Suunnitelmista jätettiin 5 muistutusta.

Muistutukset on käsitelty aihepiireittäin ja niihin annetut vastineet löytyvät liitteenä 19 olevasta muistiosta. Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin katusuunnitelmiin. Muistutusten johdosta tarkastellaan vielä kasvilajiston monipuolistamista rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kustannukset ja aikataulu



Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat noin 8 980 000 euroa, 366,98 euroa/m² (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Vanha Viipurin maantie	710 000	370
Brommankatu	2 350 000	360
Pulkovonkuja	1 070 000	365
Kastrupinkatu	540 000	330
Tempelhofinkatu	1 990 000	330
Malmin lentoaseman katu	1 440 000	480
Spilvenkuja	880 000	350

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat yhteensä noin 135 900 euroa, 6,15 euroa/m² (alv 0 %).

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 08 02 Projektialueiden kadut.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta

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

Anni Tirri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31149/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 31149/2



3	Suunnitelmaselostus nro 32004/1
4	Suunnitelmapiiirustus nro 32004/1
5	Suunnitelmapiiirustus nro 32004/2
6	Koostepiiirustus nro 32004/3
7	Suunnitelmaselostus nro 32005/1
8	Suunnitelmapiiirustus nro 32005/1
9	Suunnitelmaselostus nro 32007/1
10	Suunnitelmapiiirustus nro 32007/1
11	Suunnitelmaselostus nro 32008/1
12	Suunnitelmapiiirustus nro 32008/1
13	Suunnitelmaselostus nro 32009/1
14	Suunnitelmapiiirustus nro 32009/1
15	Suunnitelmaselostus nro 32010/1
16	Suunnitelmapiiirustus nro 32010/1
17	Brommankatu paaluseinä julkisivupiiirustus nro 32153
18	Vuorovaikutusmuistio

Oheismateriaali

1	Muistutus 1
2	Muistutus 2
3	Muistutus 3
4	Muistutus 4
5	Muistutus 5

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Asianosaiset	Esitysteksti Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen Liite 2 Liite 4 Liite 5 Liite 8 Liite 10 Liite 12 Liite 14 Liite 16
Muistuttajat	Esitysteksti Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen Liite 2 Liite 4 Liite 5



06.02.2024

Asia/15

Liite 8
Liite 10
Liite 12
Liite 14
Liite 16

Tiedoksi

Rakennukset ja yleiset alueet, tilat
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut



06.02.2024

Asia/16

§ 84

Kaupungin kiinteistöjen omistusperiaatteet Helsingin kuntarajojen ulkopuolella

HEL 2022-013428 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana olivat yksikönpäällikkö Laura Walin ja projektipäällikkö Tom Qvisén. Kari Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä ohjeellisesti valmistelussa noudatettavaksi seuraavat Helsingin kaupungin ulkokunnissa sijaitsevien kiinteistöjen omistamista koskevat periaatteet.

Kaupungin ulkokunnissa omistama kiinteistöomaisuus jaetaan kolmeen kategoriaan;

1. Oma käyttö



Kategoriaan kuuluvat ne rakennetut kiinteistöt maa-alueineen, joita kaupunki tarvitsee oman toimintansa järjestämistä varten. Kiinteistöt säilyvät käyttöajan kaupungin omistuksessa.

2. Metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät alueet

Kategoriaan kuuluvat metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät kohteet. Kategorian kohteet säilytetään lähtökohtaisesti kaupungin omistuksessa. Kaupunki voi kuitenkin luovuttaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita luonnonsuojelukohteita ja -kokonaisuuksia Suomen valtiolle tai muulle taholle, jonka toiminnan nimenomaisena tarkoituksena on luontoarvojen säilymisen varmistaminen ja/tai parantaminen.

3. Myytävät

Muut kuin edellä mainitut kohteet.

Kohteita koskevat myyntisuunnitelmat tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi ennen myyntiin ryhtymistä.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunki omistaa ulkokunnissa edelleen, lähes kokonaan Uudella maalla noin 5 000 hehtaaria maata ja noin 3300 hehtaaria vesialuetta. Maa-alueista noin 2/3 sijaitsee Espoon kaupungin tai Vihdin kunnan alueilla. Alueiden yleissijainti on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa. Asemakaava- tai asemakaavoitettavia alueita, peltoja tai elinkeinotoimintaan ulkopuolisille vuokrattuja alueita on yhteensä noin 500 hehtaaria ja metsää, kalliota sekä suota noin 4 500 hehtaaria. Kaupunki on maksanut vuonna 2023 asemakaava-alueista, rakennuksista ja odotusarvomaista kiinteistöveroa yhteensä noin 390 000 euroa.

Kiinteistölautakunta palautti ulkokuntakiinteistöjen luovutusten valmisteluohjeen uudelleen valmisteltavaksi 12.01.2017 (§ 16). Alkuperäiseen koriluokitukseen: ”Oma käyttö”, ”Kehitettävät”, ”Myytävät” ja ”Virkistyskäyttöön myytävät” lautakunta esitti lisättäväksi uuden korin, ”Luonnonsuojelutarkoituksessa säilytettävät tai luonnonsuojelutarkoitukseen myytävät tai vaihdettavat alueet”.

Kaupunki on kaupunginhallituksen hyväksymien Maanmyynnin edistämisen periaatteiden 2014 - 2018 (16.6.2014 § 714) ja Kiinteistöpoliittisen ohjelman (24.6.2019 §485, kohta 4.3) mukaisesti myynyt useita ulkokunnissa omistamiaan rakennettuja kiinteistöjä, joita se ei omaan käyttöönsä tarvitse. Lisäksi kaupunki on myynyt asemakaavoitettuja alueita sekä HSY:lle sen kaupungilta ulkokunnissa aiemmin vuokraamat, toiminnan tarvitsemat alueet. Kaupunki on vuosina 2017 - 2023



myynyt ulkokunnissa noin 678 hehtaaria maata, josta valtionperintönä tai testamentilla saatuja maita noin 75 hehtaaria.

Kategorioiden perustelut ja toimintaperiaatteet

Lautakunnalle ehdotetaan alla mainituin tarkemmin perustein omistusperiaatteiden kategorioiden määräksi kolmea seuraavasti:

Oma käyttö

Kaupungin omassa käytössä olevat kiinteistöt pidetään kaupungin omistuksessa, kunnes kaupungin käyttäjähallintokunta tekee päätöksen kohteen käytöstä luopumisesta tai päättää ulkoistaa kohteessa järjestettävän toiminnan. Oman käytön loppuessa kiinteistön rakennettu alue tarkoituksenmukaisine pihapiireineen myydään ja metsäalueet siirretään kategoriaan 2.

Merkittävimmät kaupungin oman käytön kiinteistökokonaisuudet ovat Bengtsårin leirisaari Hangossa sekä Lohjan Outamon ja Hyvinkään Lemmilän lastenkodit. Bengtsårin leirisaarella ja Outamossa kaupungin oma käyttö rajoittuu hyvin pieneen osaan kokonaisuuksista.

Metsäiset ja luontoarvoiltaan merkittävät alueet

Metsien merkitys Suomen ilmasto- ja biodiversiteettitavoitteiden toteutumisessa on viime vuosina korostuneet. Sen seurauksena luonnonsuojelulainsäädäntöön on tuotu kompensatioperiaate, jonka pohjalta luontoalueen käyttöönotto muuhun toimintaan voidaan kompensoida suojelemalla luontoa ja/tai hiilinieluna toimivia alueita muualla. Lisäksi vireillä on EU-komission ehdotus maa- ja vesialueiden mittavasta ennallistamisesta. Näiden tointen vaikutus metsiin ja niiden arvoon ovat vielä epäselvä.

Kaupungin muissa kunnissa omistamat alueet arvioidaan siitä näkökulmasta, onko niitä mahdollista hyödyntää ekologisessa kompensaatiossa mahdollisen niin sanotun hyvityspankin osana. Tämä liittyy kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen § 662/2023 koskien ympäristönsuojelun tavoitteita 2040, jonka mukaan vuoden 2024 aikana Helsinki kokeilee ekologisten kompensatioiden malleja ja laskentaa ja laajempi malli otetaan käyttöön mahdollisimman nopeasti. Työssä arvioidaan olemassa olevien tietojen pohjalta alueiden luontotyyppien pinta-ala ja ekologinen tila, tunnetut luontoarvot, sekä alueiden määritellyt käyttötarkoitukset ja ennallistamis- ja suojelumahdollisuudet ekologisten kompensatioiden näkökulmasta. Näin on mahdollista karkeasti arvioida alueiden luonnonarvohehtaarien määrää ja potentiaalista hyödyntämistä osana Helsingin ekologisten kompensatioiden mallia.



Toimiala esittää siksi pidättäytymistä niiden myynnistä, kunnes ekologisen kompensaaation säännösten soveltamiskäytännöt ja todennäköisesti täydentyvät lainsäädännökset täsmentyvät ja vakiintuvat.

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin luontoalueisiin liittyviä alueita, kuten Espoon Nuuksiossa sijaitsevia kiinteistöjä, voidaan kuitenkin myydä kansallispuisto- tai luonnonsuojelualueiksi Suomen valtiolle tai muulle taholle, jonka toiminnan nimenomaisena tarkoituksena on luontoarvojen säilymisen varmistaminen ja/tai parantaminen. Muita esimerkkejä tällaisista kohteista ovat Lohjan Outamon metsäalueet, Inkoon Elisaaren metsäalueet sekä Kirkkonummella sijaitsevat Lähteelän ja Kauhalan metsäalueet.

Ennen luovuttamista kohteen merkitys ekologisen kompensaaation kohteena selvitetään.

Kaupunki voi myös myydä tai luovuttaa vaihtamalla kategoriaan sijoitettuja kohteita kiinteistön sijaintikunnalle, mikäli sijaintikunnalla on kyseiseen kohteeseen lunastusoikeus tai -velvollisuus.

Myytävät

Kaupunki pyrkii aktiivisesti luopumaan kategoriaan kuuluvien kohteiden omistamisesta.

Kategoriaan kuuluvat pääasiassa rakentamiseen asemakaavoitetut tai yleiskaavan perusteella tulevaisuudessa rakentamiskäyttöön ja yleisiksi alueiksi asemakaavoitettavat kohteet, pellot, valtionperintönä tai testamentilla saadut kohteet, sekä rakennetut kohteet, jotka eivät kuulu kategoriaan 1.

Kaavallisesti loppuun jalostetuksi katsotaan myös sellainen asemakaavoittamaton kohde, jonka kaavoituksesta saatavan arvonnousun odotusarvoa voidaan oletettavissa oleva aika huomioiden pitää vähäisenä kohteen omistamisesta aiheutuvat kustannukset huomioon ottaen.

Myyntin valmistelun yhteydessä myytävän kohteen rajaus tarkistetaan ottaen huomioon kategorian 2. kohteiden säilyttäminen kaupungin omistuksessa.

Rakennettuja kiinteistöjä, joita kaupunki ei omaan toimintaan tarvitse on jäljellä enää vain muutama. Ne ovat pääosin virkistyskäyttöön liittyviä rakennettuja alueita Uudenmaan rannikolla. Tällaisia ovat Inkoon Elisaari, Kirkkonummen Lähteelä ja Nuuksioon liittyvät Pirttimäki, Luukki ja Salmi. Yhteistä näille on kaupungin oman toiminnan vähyys, sillä käytännössä kaupunki toimii kohteissa pelkkänä vuokraisäntänä. Näiden kiinteistöjen myyminen voisi mahdollistaa uusia kehittämismahdol-



lisuuksia. Kohteiden rajaukset tarkennetaan ennen myyntiä ottaen huomioon kaupungille jäävien alueiden käyttötarkoitus ja myytävän alueen rajauksen vaikutus sen markkina-arvoon.

Myytävät pellot ja niiden rajaukset kulkuyhteyksineen tarkennetaan ja ne asetetaan myyntiin niiden vuokrasopimusten erääntyessä.

Valtioperintöjen ja testamentilla saatujen kiinteistöjen osalta noudatetaan valtiokonttorin päätöstä ja luovuttajan tahdon ilmaisuja.

Luovutustapa

Myytävät kiinteistöt myydään markkinahinnan saamiseksi niiden sijaintiin ja ominaisuuksiin parhaiten sopivin myyntitavoin. Kyseeseen voivat muun muassa tulla omatoimisesti järjestetyt tarjouskilpailut mahdollisista jatkoneuvottelukierroksineen, välitysliikkeiden käyttö ja kohdennettu suoramyynti.

Laajempia kiinteistökokonaisuuksia myytäessä käydään aina myyntineuvotteluja myös kiinteistön sijaintikunnan kanssa.

Vuokrattuja kiinteistöjä tai niiden osia voidaan tarjota pitkäaikaisille vuokralaisille, kun se on mahdollista alentamatta kiinteistökokonaisuuden kokonaisarvoa ja/tai heikentämättä sen myytävyyttä.

Asemakaavoitettavien alueiden mahdollisista kumppaneista ja kumppanuusehdoista päättää kehittämisvarauksesta toimivaltainen päättäjätaho. Tällaisia varauksia on tällä hetkellä voimassa vain Espoossa (Kaitaan Hannuksenpellossa, Perkkaan Vänrikinsolmussa ja Leppävaaran Säterinkallionkulmassa).

Myytävien kiinteistöjen kaupoista päätöksen tekee hallintosäännön ja delegointien perusteella kulloinkin toimivaltainen päättäjätaho. Luovutukset voidaan toteuttaa myös kiinteistövaihtoina, erityisesti Suomen valtion ja muiden kuntien kanssa, mutta erityisin perustein myös muun osapuolen kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan toimialalautakunta valvoo, että toimialan toiminta on kaupunkistrategian ja talousarvion sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen asettamien tavoitteiden mukaista.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6-kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia



kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kuva



§ 85

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinrakennustontin 29266/1 varaamiseksi Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten (Haaga, Etelä-Haaga, AK-tontti 29266/1)

HEL 2023-011091 T 10 01 01 00

Kauppalantie 11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle (Y-tunnus 3403436-4) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) asuinrakennustontin (AK-1) 29266/1 vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK-1) 29266/1 (pinta-ala 2 132 m, tontin rakennusoikeus 4 820 k-m²).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

2

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti



Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Haagasta tontin 29266/1 varaamista Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle (Y-tunnus 3403436-4) vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka.

Tontti 29018/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 8222 Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle 31.12.2025 asti. Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:n nykyinen vuokra-alue käsittää suurimman osan varattavaksi esitetystä suunnitellusta tontista 29266/1, jolla sijaitsee Folkhälsanin omistuksessa oleva vanhusten palvelutalo.

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr (Y-tunnus 0202471-9) on myynyt 22.12.2023 vuokraoikeutensa Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga -nimiselle yhtiölle, jolle tontti esitetään varattavaksi. Vuokraoikeuden siirtoa ei ole vielä rekisteröity.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr (Y-tunnus 0202471-9) on 17.8.2023 päivätyllä hakemuksella pyytänyt, että Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle varattaisiin täydennysrakentamiseen mahdollistava asuinkerrostalotontti 29266/1 vapaarahoitteisen vanhusten palvelutalohankkeen suunnittelua varten. Uudessa vanhusten palvelutalossa olisi noin 100 asukkaalle paikka.

Tontti 29018/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 8222 Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle 31.12.2025 saakka. Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr (Y-tunnus 0202471-9) on myynyt 22.12.2023 vuokraoikeutensa Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga -nimiselle yhtiölle, jolle tontti esitetään varattavaksi. Vuokraoikeuden siirtoa ei ole vielä rekisteröity.



Sijaintikartta on liitteenä 2.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 29266/1 esitetään toteutettaviksi sääntelemättömiä vapaara-
hoitteisia vanhusten palveluasumiseen suunnattuja vuokra-asuntoja.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkans-
lian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta-
ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Asemakaava- ja tonttiedot

Asemakaava- ja tonttiedot	
Asemakaava nro	12638
Asemakaava tullut voimaan	9.12.2022
Käyttötarkoitus	AK-1 Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa ainoastaan erityisasumista
Osoite	Kauppalantie 11
Tontin nro	1
Kiinteistötunnus	91-29-266-1
Pinta-ala m ²	2 132
Rakennusoikeus k-m ²	4 820

Tontille 29266/1 on laadittu uudisrakentamisen / täydennysrakentami-
sen mahdollistava asemakaava nro 12638. Asemakaava mahdollistaa
uuden ja suuremman vanhusten palvelutalon rakentamisen. Kaava-
muutoksessa tontti 29018/2 on kaavoitettu asuinrakennustontiksi, jossa
erityisasumiseen on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 820 k-m².
Asemakaava on lainvoimainen.

Nykyisestä tontista 29018/2 on liitetty pieni osa puistoon ja viereisestä
puistosta on liitetty osa tonttiin, jolloin muodostuu uusi asuinrakennus-
tontti 29266/1.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 3 000 k-m². Nykyinen 1960-luvulla ra-
kennettu vanhusten palvelurakennus puretaan uuden rakennuksen tiel-
tä. Uusi vanhusten palvelutalo tarjoaa noin 100 vanhukselle paikan.
Asukasmäärän lisäys on noin 50 asukasta.



Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin (AK-1) 29266/1 varaamista Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga nimiselle yhtiölle päätösesityksen mukaisesti.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitavin perustein varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Tontti 29018/2, josta asemakaavan muutoksen nro 12638 myötä muodostetaan tontti 29266/1, on pitkäaikaisesti vuokrattu Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle 31.12.2025 saakka ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke lisää alueen vanhusten palveluasuntotarjonnan määrää.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävä tontti 29266/1 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.



Tonttiin 29018/2 kohdistuva maanvuokrasopimus tullaan päättämään ja uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus tullaan laatimaan suunnitellulle tontille 29266/1 tai siitä muodostettaville tonteille.

Tontin 29266/1 vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen uusi vuokrasopimus AK-tontista on allekirjoitettu.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen takia täydennysrakentamiskorvausta, sillä tontti esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus
- 2 Kauppakirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



2

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



§ 85

Stadsmiljönämndens förslag till stadsstyrelsen om att reservera bostadshustomt 29266/1 för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga för planering av projekt för servicebostäder för seniorer (Haga, Södra Haga, AK-tomt 29266/1)

HEL 2023-011091 T 10 01 01 00

Köpingsvägen 11

Framställning

Stadsmiljönämnden föreslog för stadsstyrelsen att stadsstyrelsen fram till den 31 december 2025 ska reservera bostadshustomt (AK-1) 29266/1 i Helsingfors stads 29:e stadsdel (Haga) för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga (FO-nummer 3403436-4) för planering av ett projekt för servicebostäder för seniorer enligt följande villkor:

- Reservationsområdet motsvarar bilagskarta 1 och omfattar tomt (AK-1) 29266/1 (areal 2 132 m², byggrätten för tomt 4 820 m²).
- Den som fått reservationen är skyldig att följa de särskilda reservationsvillkoren i bilaga 3, de allmänna reservationsvillkoren i bilaga 4 och instruktionerna för stadens byggherrar i bilaga 5.

Föredragande

sektorchef i stadsmiljösektorn
Ville Lehmuskoski

Upplysningar

Marja Hannikainen, ledande tomtombud, telefon: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Karta över reservationsområdet
- 2 Lägeskarta
- 3 Särskilda reservationsvillkor
- 4 Allmänna reservationsvillkor för tomter
- 5 Anvisningarna för byggande av brunnar, borrning och fällning av träd, ("kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021))

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag



Reservationsmottagare

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Förslagstext

Bilaga 1

Förslag till framställning

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsmiljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att tomt 29266/1 i Haga fram till den 31 december 2025 ska reserveras för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga (FO-nummer 3403436-4) för planering av ett projekt för servicebostäder för seniorer. Tomt 29018/2 är utarrenderad med långvarigt markarrendeavtal nr 8222 till Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr fram till den 31 december 2025.

Det nuvarande arrendeområdet för stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr omfattar största delen av tomt 29266/1 som enligt föreslaget ska reserveras. På tomten finns ett servicehus för seniorer som ägs av Folkhälsan.

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr har 22.12.2023 sålt sin arrenderätt till tomten 29018/2 åt Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga, för vilken tomten nu föreslås att reserveras. Överföring av arrenderätten har ännu inte registrerats.

Föredragandens motiveringar

Ansökan och beskrivning av projektet

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr (FO-nummer 0202471-9) har, med en ansökan daterad den 17 augusti 2023, bett att flervåningshustomten 29266/1 som möjliggör kompletteringsbyggande ska reserveras för Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr för planering av ett frifinansierat projekt för ett servicehus för seniorer. Det nya servicehuset för seniorer skulle ha plats för ca 100 invånare.

Tomt 29018/2 är utarrenderad till Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr med långvarigt markarrendeavtal nr 8222 fram till den 31 december 2025.



Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr har 22.12.2023 sålt sin arrende-
rätt till tomten 29018/2 åt Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga, för vil-
ken tomten nu föreslås att reserveras. Överföring av arrenderätten har
ännu inte registrerats.

En lägeskarta finns i bilaga 2.

Besittnings- och finansieringsform

Enligt förslaget ska oreglerade frifinansierade hyresbostäder som är
ämnade för serviceboende för seniorer byggas på tomt 29266/1.

En granskning av besittnings- och finansieringsformen har gjorts till-
sammans med enheten för boende vid stadskansliet. Besittnings- och
finansieringsformen för tomten som enligt förslaget ska reserveras upp-
fyller målen i AM-programmet.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplane- och tomtuppgifter	
Detaljplan nr	<u>12638</u>
Detaljplanen har trätt i kraft	9.12.2022
Användningsändamål	AK-1 Kvartersområde för bostadsbyggnader där endast specialbostäder får byggas
Adress	Köpingsvägen 11
Tomt nr	1
Fastighetsbeteckning	91-29-266-1
Area m ²	2 132
Byggrätt m ²	4 820

Detaljplan nr 12638, som möjliggör nybyggande / kompletteringsbyg-
gande, har upprättats för tomt 29266/1. Detaljplanen möjliggör byggan-
de av ett nytt och större servicehus för seniorer. I planändringen är
tomt 29018/2 planlagd som bostadshustomt med byggrätt för special-
bostäder på sammanlagt 4 820 m² v-y. Detaljplanen har vunnit laga
kraft.



En liten del av den nuvarande tomten 29018/2 har blivit del av den intilliggande parken och en del av parken har blivit del av tomten. Detta utgör den nya bostadshustomten 29266/1.

Till bostadsvåringsytan tillkommer cirka 3 000 m² v-y. Det nuvarande servicecentret för seniorer, byggt på 1960-talet, rivs för att ge plats för den nya byggnaden. Det nya servicehuset för seniorer erbjuder plats för cirka 100 seniorer. Antalet invånare ökar med cirka 50 personer.

Reservering av tomt

Föredraganden föreslår att tomt (AK-1) 29266/1 ska reserveras för Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga i enlighet med beslutsförslaget.

Enligt de riktlinjer för överlåtelse av tomter och de tillämpningsanvisningar som preciserar dem som stadsstyrelsen godkänt 1.4.2019 (220 §) reserverar staden regelbundet bostadstomter genom offentliga ansökningar och anbudstävlingar. Enligt punkt 2.5 "Direktanvisning av tomter" i de riktlinjer för överlåtelse av tomter och de tillämpningsanvisningar som kompletterar dem som stadsstyrelsen godkänt 1.4.2019 (220 §) kan staden dock tillfälligt på särskilda grunder för att främja kompletteringsbyggande reservera tomter och områden genom direktanvisning utan ett öppet ansökningsförfarande för tomtarrendatorn och/eller den samarbetspartner tomtarrendatorn valt.

Tomt 29018/2, som i och med ändring nr 12638 i detaljplanen blir tomt 29266/1, är långvarigt utarrenderad till Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr fram till den 31 december 2025, och det är fråga om kompletteringsbyggande på tomten.

Det planerade projektet för kompletteringsbyggande ökar antalet servicebostäder som erbjuds för seniorer i området.

Reservationsförslaget har beretts i samarbete med stadskansliet. Reservationen uppfyller stadsstrategin och de bostadspolitiska målen. Reservationen baserar sig på uppgifterna i ansökan och de förhandlingar som hållits. Reservationen uppfyller också stadens mål gällande fördelning av bostadsproduktionens besittnings- och finansieringsformer för området i fråga som fastställts för direktanvisning av tomter.

Reservationsvillkor

Vid tomtreservationer följs de särskilda reservationsvillkoren i bilaga 3, stadens vanliga villkor för tomtreservation och de aktuella anvisningarna för byggande av brunnar, borrning och fällning av träd ("Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut", 15.10.2021) som gjorts upp för byggherrarna för stadens tomter av



tjänsten tomter och utveckling av markegendom inom stadsmiljösektorn.

Senare överlåtelse av tomten och ändringar i det nuvarande markarrendeavtalet för området

Tomt 29266/1, som enligt förslaget ska reserveras, ska senare överlåtas genom långvarig arrendering i enlighet med de riktlinjer för överlåtelse av bostadstomter som stadsstyrelsen fastställt 1.4.2019 (220 §).

Markarrendeavtalet för tomt 29018/2 kommer upphöra och ett nytt långvarigt markarrendeavtal kommer upprättas för den planerade tomten 29266/1 eller för tomterna som utgör den.

I arrendebestämningen för tomt 29266/1 följs de principer som stadsfullmäktige 2.2.2022 (22 §) godkänt. Fastställandet av marknadsvärdet för tomten grundar sig på en separat utredning som gjorts av en opartisk bedömare eller på en prismodell som godkänts av en opartisk bedömare. Arrendeprinciperna för tomten fastställs i samband med att det långvariga markarrendeavtalet upprättas.

Byggandet får inte inledas innan det nya långtidsarrendeavtalet för AK-tomten har undertecknats.

Ersättning för kompletteringsbyggande

På grund av genomförandet av en ändring i detaljplanen kommer staden inte betala ersättning för kompletteringsbyggandet, eftersom tomten enligt förslaget ska reserveras för den nuvarande arrendatorn Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga.

Befogenheter

Enligt 8 kap. 1 § 2 mom. 2 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsstyrelsen om reservering av stadsägda mark- och vattenområden för byggande.

Föredragande

sektorchef i stadsmiljösektorn
Ville Lehmuskoski

Upplysningar

Marja Hannikainen, ledande tomtombud, telefon: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Karta över reservationsområdet
- 2 Lägeskarta
- 3 Särskilda reservationsvillkor
- 4 Allmänna reservationsvillkor för tomter



06.02.2024

Asia/17

- 5 Anvisningarna för byggande av brunnar, borrhning och fällning av träd, ("kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021)

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag

Reservationsmottagare

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Förslagstext

Bilaga 1

För kännedom

Stadshus

Markanläggning och tomter



§ 86

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatonttien (KTY) varauksen jatkamisesta Technopolis Holding Oyj:lle rakennushankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Salmisaari, tontit 20048/9 ja 10)

HEL 2022-012666 T 10 01 01 00

Energiakatu 6 ja 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Länsisataman toimitilahankkeen suunnittelua koskevan tonttivarauksen jatkamisesta Technopolis Holding Oyj:lle (Y-tunnus 0487422-3) seuraavasti:

- varausalueena ovat edelleen tontit 20048/9 (KTY, pinta-ala 2 679 m², rakennusoikeus 9 700 k-m², Energiakatu 6) ja 20048/10 (KTY-1, pinta-ala 4 451 m², rakennusoikeus 11 600 k-m², Energiakatu 8)
- varaus on voimassa 31.12.2025 saakka
- tontin 20048/10 osalta varaus jatkuu ilman eri päätöstä 31.12.2027 saakka, jos Technopolis Holding Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.12.2025
- varausehtoja ei ole tarpeen muuttaa.

L1120-146

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kaavakartta
- 2 Vaiheistus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittämi-

Otteen liitteet

Esitysteksti



nen ja tontit -palvelu
Varauksensaaja

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Technopolis Holding Oyj:lle esitetään Salmisaaren toimitila-alueella sijaitsevien toimitilatonttien 20048/9 ja 20048/10 varauksen jatkamista toimitilarakennus-hankkeen neljännen ja viidennen vaiheen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka. Tontin 20048/10 osalta varausta esitetään jatkettavaksi ilman eri päätöstä 31.12.2027 saakka, jos varauksensaaja tekee kaupungin kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.12.2025. Hakija on toteuttanut hankkeen aikaisemmat vaiheet viereisille tonteille liitteen 2 mukaisesti. Hankkeen viimeisten vaiheiden toteuttaminen on edelleen viivästynyt toimitilamarkkinoiden vaikeutuneen tilanteen ja kaupungin oman kaasuunnittelun johdosta.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen historia

Hakija pyytää, että Salmisaassa sijaitsevien toimitilatonttien varausaikaa jatketaan. Tontit liittyvät Technopoliksen alueelle suunnittelemaan toimitilakampus-kokonaisuuteen.

Hankekokonaisuus lähti alun perin liikkeelle 1.4.2007, kun Technopolikselle vuokrattiin tontti 20048/7, jolle valmistui toimistorakennus 27.8.2008. Seuraavaksi Technopolis toteutti tontille 20048/8 rakennuksen, joka valmistui 14.5.2012.

Tontti 20048/6 vuokrattiin Sponda Oyj:n kiinteistöyhtiölle 1.6.2008. Samana vuonna alkaneen maailmanlaajuisen finanssikriisin takia hanke ei kuitenkaan toteutunut. Tämän johdosta Technopolis ei pystynyt edistämään oman hankkeensa seuraavaa vaihetta, sillä se edellytti em. tontin 6 rakentamista ensin. Technopolis osti vuonna 2016 Sponda Oyj:ltä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n osakekannan ja toteutti tontille 6 hankekokonaisuuden kolmannen vaiheen, joka valmistui 28.3.2018. Tontin 6 toteuttaminen ennen tonttia 20048/9 kuitenkin väistämättä viivästytti nyt varattavan tontin 9 toteuttamista, jonka oli alun perin tarkoitus lähteä liikkeelle heti 14.5.2012 valmistuneen toisen vaiheen jälkeen.



Nyt tarkoituksena on jatkaa hanketta neljänteen ja viidenteen vaiheeseen, jotta toimitilakampus-kokonaisuus saadaan valmiiksi. Tontille 20048/9 on voimassa oleva rakennuslupa ja urakkasopimus hankkeen neljännen vaiheen toteuttamiseen.

Kartta vaiheistuksesta on liitteenä 2.

Aiemmat varauksen ja päätökset

Kaupunginhallitus varasi tontin 20048/10 Technopolikselle alun perin 20.11.2006 (§ 1423). Alkuperäinen varauspäätös on tehty silloisen asemakaavan mukaiselle suunnitellulle tontille 20048/5. Tontti 20048/9 on varattu Technopolikselle kaupunginhallituksen päätöksellä 19.8.2013 (§ 820).

Sittemmin kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on jatkanut varausta 24.9.2018 (§ 40), 11.11.2019 (§ 38), 14.3.2022 (§ 8) ja 27.2.2023 (§ 9). Viimeisin varaus on päättynyt 31.12.2023.

Lisäksi yritystonttitiimin tiimipäällikkö teki 30.9.2020 (§ 120) päätöksen tontin 20048/9 pitkäaikaisesta vuokraamisesta. Toimitilahankkeen päävuokralainen kuitenkin vetäytyi hankkeesta viime hetkellä eikä maanvuokrasopimusta siten lopulta allekirjoitettu.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla 20048/9 on voimassa asemakaava nro 11140 vuodelta 2005. Tontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontin rakennusoikeus on 9 700 k-m².

Tontilla 20048/10 on voimassa asemakaava nro 11890 vuodelta 2010. Tontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa teknologiakeskuksen (KTY-1). Tontin rakennusoikeus on 11 600 k-m². Technopolis on hakemassa kaavamuutosta tontille 10. Lisäksi suunnitteilla olevan satamatunnelin ja Länsiväylän alueen kaavahankkeilla saattaa olla vaikutusta tonttiin. Technopolis on mukana alueen kaavakehityksessä.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat liitteenä 1.

Varauksen jatkaminen

Esittelijä esittää tonttivarauksen jatkamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska toimitilamarkkinoiden haastavan tilanteen lisäksi hankkeen käynnistymistä on viimeisimmän



varauksen aikana viivästyttänyt kaupungin oma selvitystyö liittyen Länsiväylän osayleiskaavan liikennejärjestelyihin ja alueen maankäyttöön.

Hanke on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukainen ja edistää toteutuessaan myös alueen rakentumista.

Varausehtoja ei ole tarpeen tässä yhteydessä muuttaa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 -kohdan mukaan kaupunginhallituksen elin-keinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kaavakartta
- 2 Vaiheistus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 27.02.2023 § 9

Kaupunkiympäristölautakunta 31.01.2023 § 60



§ 87

Eläintarha-alueen vuokraaminen uudelleen Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr:lle (Mustikkamaa-Korkeasaari, alue kiinteistöstä 91-432-5-2)

HEL 2023-007746 T 10 01 01 02

Korkeasaari 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr:lle (Y-tunnus 2864471-3) liitekarttaan 1 merkityn, noin 252 138 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 91-432-5-2 eläintarhatoimintaa varten takautuvasti ajalle 1.1.2024 - 31.12.2053 liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti ja
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(S0119-14)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos liitteineen
- 3 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



Vuokralainen

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr:lle esitetään vuokrattavaksi uudelleen 31.12.2053 saakka Korkeasaaren ja Palosaaren alueilla sijaitseva noin 25,2 hehtaarin suuruinen alue eläintarhatoimintaa varten.

Esittelijän perustelut

Aluetta ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr pyytää päätösesityksen mukaisen alueen vuokraamista uudelleen eläintarhatoimintaa varten, sillä alueen maanvuokrasopimus on päättynyt 31.12.2023.

Päättyneen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika oli 1.1.1994 - 31.12.2023 ja vuokra-alueen pinta-ala oli noin 248 113 m² kattaen koko Korkeasaaren sekä Palosaaren alueet.

Vuokra-alueella on voimassa asemakaavat nro 9222 (1987), 12305 (2017) ja 12520 (2019). Eläintarha-alueeksi osoitettu alue ja sen rakennusoikeus ovat muuttuneet vuokra-aikana mm. Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyden mahdollistavan asemakaavamuutoksen nro 12305 myötä. Edellä mainittujen asemakaavojen mukaisen eläintarha-alueen (VE, kiinteistötunnus 91-19-9903-4) pinta-ala on nykyisin noin 245 220 m² ja sen rakennusoikeus on 21 940 k-m².

Yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi.

Eläintarha-alueella sijaitsee vuonna 2021 tehdyn selvityksen mukaan 63 rakennusta ja rakennelmaa, joista suuri osa on eläintiloja. Tarharakennusten lisäksi tilat sisältävät muun muassa varastoja, asuinrakennuksia henkilökunnan käyttöön sekä ravintola- ja myymälätiloja. Rakennettua kerrosalaa on noin 16 695 k-m². Vuokrattaville vesialueille on sijoitettu vesiliikennelaituri, hyljeallas sekä Hylkysaaren yhdyssillat.

Alueen uudelleenvuokraus



Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr:lle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen alue 31.12.2053 saakka eläintarhatoimintaa varten.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.9.2017 (323 §) perustaa Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr -nimisen säätiön ja hyväksyä Korkeasaaren eläintarhan toiminnan siirtämisen kaupungin keskushallintoon kuuluneelta Korkeasaaren eläintarhalta perustettavan säätiön hoidettavaksi 1.1.2018 lukien. 31.12.2023 päättynyt maanvuokrasopimus oli tehty kaupungin sisäisin vuokrausperiaattein. Säätiön perustamista koskevan päätöksen mukaisesti maanvuokrasopimus päivitetään nyt vastaamaan kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisia, kaupungin ulkopuolisia vuokrauksia koskevia, käytäntöjä muun muassa maanvuokran osalta.

Vuokra-alue muuttuu nyt uudelleen vuokrattaessa vastaamaan voimassa olevien asemakaavojen mukaista eläintarha-aluetta sekä vuokralaisen käytössä olevia, yhteensä noin 6 918 m²:n suuruisia, vesialueita.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle tai kiinteistölle.

Alueen vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska vuokrattava alue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu eläintarha-alueeksi ja yleiskaavassa merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi. Sijainti- ja asemakaavakarttaote ovat esityksen liitteenä 3.

Kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavoitus-yksikkö ja asemakaavoitus-palvelu puoltavat alueen vuokraamista.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Alueen uusi vuosivuokra

Alueen 31.12.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen mukainen vuoden 2023 vuokra oli 165 690,79 euroa (virallisen elinkustannusindeksin vuoden 2022 pistelukujen keskiarvolla 2161).

Alueen uudeksi virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 19 792,83 euroa, joka vastaa nykyrahassa noin 458 797,80 euroa (2023:10 pisteluvulla 2318).

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



Uusi vuosivuokra perustuu maanvuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen vuokra-alueen markkinaehtoiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 1,57 euroa/m², joka vastaa nykyrahassa (2023:10 pisteluvulla 2318) noin 36 euroa/m², sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu vuokra-alueen pinta-alaan 252 138 m².

Vuosivuokrasta peritään 58,33 % toiminnan kausiluonteisuuden perusteella. Eläintarha toimii talvisin asiakkaiden osalta supistetuin aukioloajoin ja kävijämäärät ovat merkittävästi alhaisemmat. Eläinten hoitotarpeiden takia toimintaa ei kuitenkaan ole täysin mahdollista lakkauttaa talvikaudeksi. Kaupungilla on oikeus tarkistaa perittävää osuutta vuokrasta, mikäli talvikauden kävijämäärät nousevat merkittävästi. Korkeasaaren kävijämääriä koskevat kuukausittaiset tilastotiedot ovat esityksen oheismateriaalina nro 1.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (7.7.2023 GEM Valuation Oy).

Lisäksi edellä mainituin perustein määräytyvästä vuosivuokrasta peritään 90 % 31.12.2026 saakka, johtuen siitä, että noin 10 % vuokra-alueesta ei tilapäisesti ole vuokralaisen käytettävissä kaupungin toteuttamien Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneväylien (Kruunusillat-hanke) rakennustöiden vuoksi. Rakennustyömaina olevien alueiden lisäksi edellä mainittu alue sisältää eläintarha-alueeseen asemakaavassa nro 12305 liitetyn, Kruunusilltojen rakennustöiden yhteydessä toteutettavan meritäyttöalueen sekä meluhaittojen takia, luonnonsuojelua koskevien viranomaismääräysten perusteella, tyhjennetyt tarha-alueet. Kartta alueista, jotka eivät ole vuokralaisen käytössä, on esityksen oheismateriaalina nro 2.

Perittävä alkuvuosivuokra 31.3.2025 saakka edellä mainituin perustein on 217 942,72 euroa.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä alueen uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan alueen maanvuokrasopimuksen 25 §:än esitetään erityistä ehtoa, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanoa



6 kuukauden irtisanomisajalla esityksen liitteenä 1 olevaan karttaan merkitty Hylkysaarensalmen noin 3 300 m²:n suuruinen vesialue ja, mikäli vuokranantaja sitä vaatii, vuokralaisen tulee luovuttaa alueella olevat siltarakenteet vuokranantajan omistukseen korvauksetta. Alueella on vireillä Hylkysaarta ja Hylkysaarensalmea koskeva asemakaavan muutos ja puheena oleva irtisanomisoikeus varataan alueen mahdollista kehittämishanketta varten.

Muuten uudelleen vuokrattavan 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 on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos liitteineen
- 3 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Korkeasaaren kävijämäärien vertailu kuukausittain 1998-2022
- 2 Vuokra-alueen osat, joiden käyttö on estynyt

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Esitysteksti Liite 1 Liite 2
Vuokralainen	Esitysteksti



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



§ 88

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Kokoomuksen valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta koskien keskusta- alueen elinvoimaisuuden parantamista.

HEL 2023-012920 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le Risto Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilppo Soininvaara, johtava asiantuntija: 09 310 35834
ilppo.soininvaara(a)hel.fi

Liitteet

1 Ryhmäaloite 11.10.2023 Vierunen Maarit Kokoomuksen ryhmäaloite
keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Ryhmäaloitteessa esitetään laadittavaksi ulkoinen selvitys valtuusto-
kauden aikana tehtyjen keskustan saavutettavuuteen vaikuttavien lii-
kennehankkeiden kokonaisvaikutuksista. Lisäksi esitetään selvitettävän
perusteellisesti niin keskustan yritysten kuin asukkaidenkin näkemyksiä
ydinkeskustan kehittämistarpeista, sekä ehdotetaan, että kaupungin-
kanslian ja toimialojen yhteistyönä laadittaisiin toimenpideohjelma kes-
kusta-alueen elinvoiman parantamiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että saavutettavuuden kehitystä
tarkastellaan jatkuvasti yhteistyössä yksityisten toimijoiden kanssa ja
katutöiden haittoja vähennetään aikatauluttamalla hankkeita. Ydinkes-
kustan liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelun yhteydessä teh-



dään yhteistyötä ja käydään vuoropuhelua ydinkeskustan toimijoiden ja asukkaiden kanssa sekä tavoitellaan lopputilannetta, jossa keskustan kokonaissaavutettavuus paranee.

Kuluvan valtuustokauden aikana päätettyjä tai sen aikana käynnissä olleita ydinkeskustan saavutettavuuteen vaikuttavia hankkeita on vähänläisesti. Kuitenkin esimerkiksi suurten katutyömaiden paikallinen ja hetkellinen vaikutus on osin huomattava. Tällä valtuustokaudella Länsimetron jatkeen käyttöönotto joulukuussa 2022 on vaikuttanut merkittävästi Helsingin keskustan saavutettavuuteen koko pääkaupunkiseudun tasolla. Kasin katutyöt (2021-2023) ovat parantaneet raideliikenteen sujuvuutta kantakaupungissa ja Lauttasaarensillan remontti (2019-2021) on puolestaan parantanut pyöräilyolosuhteita keskustasta länteen.

Ydinkeskustan saavutettavuuteen vaikuttavia katutyömaita on tällä valtuustokaudella keskustassa ja sen läheisyydessä käynnissä useita, mm. Hakaniemessä (2021-), Mannerheimintiellä (2023-2025), Rautatieasemalla (Kaisantunneli 2021-2024), Ruskeasuon varikon ympäristössä ja Korppaanmäentiellä (2022-2023), Hermannin rantatiellä (2022-2024) sekä Teollisuuskadulla (HSY,2023-). Tietyömaiden paljous johtuu infran peruskorjaustarpeista sekä kaupungin pyrkimyksistä kasvaa ja kehittää liikenneverkkoaan strategian mukaisesti. Työmaiden vaikutukset ovat väliaikaisia ja valmistuessaan ne lisäävät keskustan saavutettavuutta. Huolimatta erilaisista tietyömaista, ydinkeskustaan suuntautuvan autoliikenteen määrä ei ole merkittävästi vähentynyt, ja esimerkiksi pysäköintimaksutapahtumien määrä keskustassa on kasvanut.

Eri työmaiden aikataulutusta myös tarkastellaan siten, ettei tilanne muodostuisi kohtuuttomaksi eri kulkumuotojen käyttäjille. Suurten työmaiden vaikutuksista on vuonna 2021-2022 laadittu selvitys, jonka myötä esimerkiksi Sturenkadun katutyömaata on lykätty työmaakaikaisen vaikutusten tasaamiseksi. Selvityksen mukaan vuoden 2022 talousarviossa seuraavalle 10-vuotiskaudelle ohjelmoidut investoinnit ovat toteutettavissa ilman kohtuutonta liikennehaittaa.

Myös pysäköintilaitosten saavutettavuuden parantamista valmistellaan. Kiinteistönomistajien muodostamalle konsortiolle on valmisteltu kehittämisvarausta keskustan huoltotunnelin laajennusta varten siten, että huoltotunneliin ja pysäköintilaitoksiin voitaisiin siirtyä jo Hakaniemestä. Samalla selvitetään mahdollisuutta ajaa eri keskustan pysäköintilaitoksiin huoltotunnelissa idästä länteen ja toisinpäin. Hankkeella on potentiaalisesti huomattava vaikutus pysäköintilaitosten saavutettavuuteen ja huoltoliikenteen edellytyksiin.



Ydinkeskustan kokonaissaavutettavuuden tarkastelu on monimutkainen haaste. Suuret liikennehankkeet, kuten pikaraitiotiet, lisäävät keskustan kokonaissaavutettavuutta. Myös työmaiden osalta väliaikaiset negatiiviset vaikutukset voivat olla selviä. Eri hankkeiden yhteys toisiinsa ja kokonaisvaikutukset ovat kuitenkin hyvin monimutkaisia, ja tunnettuja ja tuntemattomia muuttujia on paljon. Erilaisten toimivien koeasetelmien tekeminen alati muuttuvassa kaupungissa on käytännössä hyvin vaikeaa.

Ydinkeskustan saavutettavuutta tarkastellaan jatkuvasti niin erilaisten hankkeiden yhteydessä, kuin kokonaisvaltaisesti. Erilaiset liikenteen selvitykset ja aineiston keruut tilataan lähtökohtaisesti yksityisiltä toimijoilta, joskin kokonaisanalyysi ja tulkinnot toteutetaan kaupungin ohjauksessa tai kaupungin virkahenkilöiden toimesta. Tästä syystä katsotaan, ettei ulkoinen selvitys toisi merkittävää uutta tietoa keskustan kokonaissaavutettavuudesta suhteessa olemassa olevaan tietoon, jota jo nyt yhteistyössä yksityisten toimijoiden kanssa tuotetaan.

Kaikessa suunnittelutoiminnassa asetetaan lähtökohdaksi keskustan toimijoiden osallistaminen. Esimerkiksi ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman laadinnassa tullaan toteuttamaan monipuolista osallistamista kevään 2024 aikana mm. kuntalaisraadien ja kattavien toimijatapaamisten muodossa.

Kansliapäällikkö asetti 1.9.2021 Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän edustajien yhteisen työryhmän (HELY) ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi. Kaupungin edustajien lisäksi työryhmässä on edustettuina ydinkeskustan kehittämisen kannalta keskeiset elinkeinoelämän toimijat, minkä ansiosta kaupunki saa myös tätä kautta monipuolista palautetta valmisteilla olevista ydinkeskustaa koskevista suunnitelmista. Työryhmälle on myös osoitettu tehtävä määrittellä kaupungin ja elinkeinoelämän toimijoiden yhteinen tahtotila ydinkeskustan kehittämisen kysymyksistä. Yhteisen tahtotilan työstäminen aloitetaan kevään 2024 aikana. Myös asukkaiden näkemyksiä ydinkeskustan kehittämisestä kerätään useissa yhteyksissä.

Ydinkeskustan elinvoimaisuus ja vetovoimaisuus ovat jatkuvasti esillä myös eri toimialojen viranhaltijoiden keskusteluissa. Ylimmän virkahenkilöjohdon seminaarissa 28.9. - 29.9.2023 yhtenä teemana käsiteltiin keskustan elinvoimaa. Seminaarissa toimialojen ja kaupunginkanslian yhteiseksi periaatteelliseksi päämääräksi asetettiin keskustaan asumisen, työpaikkojen, sekä tapahtumien kävijämäärien lisääminen. Nämä yhdessä laaditut yleiset periaatteet antavat hyvät lähtökohdat tarkempien, konkreettisten tavoitteiden ja toimenpiteiden muotoiluun.



On kuitenkin huomattava, ettei asumisen tai toimitilan kerrosneliömetrien kehitys kulje rinnakkain asumisen tai työpaikkojen määrän kanssa. Asumisväljyys kasvaa samalla kun työpaikkojen tilankäyttö vähenee. Toimitilan muutoksia asumiskäyttöön on keskustassa toteutettu runsaasti, ja asumisen kerrosala on ydinkeskustassa ja sen ympäristössä lisääntynyt yli 220 000 kerrosneliömetriä vuodesta 2010. Vuosi 2022 oli ennätysvuosi asuinkonversioiden valmistumisessa. Lisäksi konversioperiaatteiden uudistamista valmistellaan, tarkoituksena entisestään vauhdittaa ja helpottaa konversioiden markkinaehtoista toteutumista. Myös ullakkorakentamisen osalta on voimassa kevennetty menettely, jonka katsotaan vaikuttaneen selvästi ullakkorakentamisen lisääntymiseen viime vuosien aikana.

Myös yleisten alueiden käyttöä on helpotettu, ja keskustan kehittämistä jatketaan tiiviissä yhteistyössä elinvoimaa tuottavien yritysten kanssa. Kaupungin terassiohjeissa ja lasitettujen katuterassien ohjeissa pyritään helpottamaan katutilan ja pysäköintiruutujen hyödyntämistä yritysten terassialueina. Ohjeita on selkeytetty, jotta luvan hakeminen olisi mahdollisimman helppoa ja myös tasapuolista kaikille yrittäjille. Erilaisen tapahtumien ja pop up -toiminnan järjestämistä yritetään jatkuvasti kehittää mm. paremman tapahtumainfran kehittämällä. Senaatintorin osalta tapahtumasähkön suunnittelu on käynnissä. Tapahtumainfraa suunnitellaan rakennettavan mahdollisuuksien mukaan myös muille toireille ja aukioille.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kokoomuksen valtuustoryhmä on tehnyt 11.10.2023 seuraavan: ryhmäaloitteen

”Helsingin ydinkeskustan vetovoima on hiipunut. Keskusta-alueella liikkuu edelleen päivittäin noin 20 prosenttia vähemmän ihmisiä kuin ennen pandemiaa, ja alueella toimivien yritysten liikevaihto on vähentynyt keskimäärin 20-30 prosenttia. Kaupunki ei ole kyennyt omilla toimillaan riittävästi vastaamaan tähän haasteeseen. Osa kaupungin omista päätöksistä on myös hankaloittanut kääntein tapahtumista.

Keskusta-alueen elinvoimaisuuden kohentaminen edellyttää useita toimenpiteitä kaupungin kaikilta toimialoilta. Ratkaisuvaihtoehtoihin sisältyvät mm. seuraavat kokonaisuudet:

- asukkaiden määrän lisääminen keskusta-alueelle sallimalla ja mahdollistamalla kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen nykyistä laajemmin asumiskäyttöön sekä jatkamalla edelleen ullakkorakentamiseen



(vast.) ja rakennusten korottamiseen liittyvien vaatimusten keventämistä.

- liikenteen ja liikenneketjujen järjestäminen siten, että keskusta-alueelle pääsee kätevästi kaikilla kulkumuodoilla ja kaikista kulkusuunnista katsottuna.
- keskusta-alueen pysäköintilaitosten sujuvan saavuttamisen varmistaminen eri sisääntuloväylyiltä tullessa.
- huolto- ja jakeluliikenteen sujuvuudesta huolehtiminen.
- lupaehtojen höllentäminen siten, että yritykset voivat ottaa vapaamin käyttöön jalkakäytäviä terasseja ja ulkotoimintaa varten. Erityisesti tähän tulee kannustaa olemassa olevilla tori- ja kävelyalueilla.
- katettujen tilojen rakentamisen edistäminen niin, että myös keskusta-alueen ympärivuotista houkuttelevuutta voidaan vahvistaa.
- puistojen ja vihrealueiden yleiseen viihtyvyyteen, turvallisuuteen ja siisteyteen panostaminen esplanadin kokeilualuetta laajemmin.
- kulttuuritarjonnan lisääminen kaikenikäisille kaupunkilaisille keskustan alueella.
- Senaatintorin varustaminen pysyvästi kunnallistekniikalla tapahtumien järjestämisen mahdollistamiseksi.
- keskusta-alueella toimivien toimijoiden ja kiinteistönomistajien osamisen nykyistä vahvempi hyödyntäminen ydinkeskustan kehittämisessä ja toimijoiden nykyistä vahvempi sitouttaminen tavoitteeseen.

Kokoomuksen valtuustoryhmä esittää, että:

Selvitetään kaupunkistrategian linjauksen mukaisesti valtuustokauden aikana tehtyjen kaupungin keskustan saavutettavuuteen vaikuttavien liikennehankkeiden kokonaisvaikutukset ulkopuolisella toimijalla. Selvityksessä tulee huomioida myös sisääntuloväylien katu- ja tietyöt.

Toteutetaan perusteellinen selvitys keskusta-alueella toimivien yritysten näkemyksistä ydinkeskustan kehittämistarpeista.

Kartoitetaan monipuolisesti asukkaiden näkemykset keskustan kehittämistarpeista.

Laaditaan kaupunginkanslian ja toimialojen yhteistyönä toimenpideohjelma kaupungin keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantamiseksi, jossa huomioidaan edellä aloitetekstissä listatut toimet.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 18.2.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

Ilppo Soininvaara, johtava asiantuntija: 09 310 35834
ilppo.soininvaara(a)hel.fi

Liitteet

1 Ryhmäaloite 11.10.2023 Vierunen Maarit Kokoomuksen ryhmäaloite
keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



06.02.2024

Asia/21

§ 89

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 8.1.2024 § 12 (autovaurio)

HEL 2023-011479 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 8.1.2024 (12 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Salassa pidettävä (Tietosuojalaki 29 §)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö on 8.1.2024 (12 §) päätöksellään hylännyt 25.7.2023 tehdyn ajoneuvon siirtoon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.



Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan määrältään 92 euron vahingonkorvausvaatimuksensa liittyen 25.7.2023 kello 18.02 tehtyyn ajoneuvon siirtoon osoitteesta Kulosaaren puistotie 46 osoitteeseen Svinhufvudintie 8. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun ohessa, että ajoneuvoa on täytynyt liikuttaa eteen- tai taaksepäin, jotta ajoneuvot takapyörät on saatu apupyörien päälle ja pois niiden päältä. Ajoneuvon käsijarru on vaurioitunut, kun ajoneuvoa on liikutettu väkisin käsijarru päällä.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

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-kirjeitse 11.1.2024, mutta päätös on tullut nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 9.1.2024. Kaupunkiympäristölautakunnalle 9.1.2024 saapunut oikaisuvaatimus on näin ollen tehty säädetyssä määräajassa.

Perustelut

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten kautta. Kaupungin vastuu ei ole tuottamuksesta riippumatonta ns. ankaraa vastuuta, vaan kaupungin vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää tuottamusta eli huolimattomuutta, virhettä tai laiminlyöntiä. Lisäksi edellytetään syyhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Vahingonkorvaustiimin päällikön päätös perustuu sekä kyseisen ajoneuvon siirtoa koskevaan siirtopöytäkirjaan että hinauksen suorittaneelta hinausyritykseltä saatuun selvitykseen. Hakijan ajoneuvo on siirretty katualueella tehtävän työn vuoksi siten, että eturenkaat ovat olleet nostoaisassa ja takarenkaat apupyörien päällä. Saatujen selvitysten perusteella hakijan ajoneuvo ei ole vaurioitunut siirron aikana.



Hakijan oikaisuvaatimuksen johdosta on pyydetty lisäselvitys apupyörien käytöstä ajoneuvon siirron aikana. Saadun lisäselvityksen mukaan ajoneuvoa ei liikuteta lainkaan eteenpäin tai taaksepäin, kun sen renkaiden alle laitetaan apupyörät. Apupyörät nostavat autoa renkaan kulumuspinnasta eikä rengas pyöri lainkaan apupyörien asennuksessa eikä irrottamisessa. Hakijan ajoneuvo ei ole näin ollen voinut vaurioitua siirron aikana hakijan oikaisuvaatimuksessa esittämällä tavalla.

Kaupunki katsoo edellä esitetyin ja muutoin vahingonkorvaustiimin päällikön päätöksestä ilmenevin perustein, että ajoneuvon siirto on saatujen selvitysten mukaan suoritettu asianmukaisesti ilman, että siirtoa toimitettaessa olisi tapahtunut virhettä tai laiminlyöntiä taikka muuta huolimattonta menettelyä, joka olisi syy-yhteydessä hakijan ajoneuvon vaurioihin. Kaupunki ei näin ollen ole korvausvelvollinen vaadituista ajoneuvon käsijarrun korjaamiseen liittyvistä kustannuksista.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta viittaa vahingonkorvaustiimin päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyy vahingonkorvaustiimin päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin. Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aihetta päätöksen muuttamiseen. Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijan ajoneuvon vaurioista.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että vahingonkorvaustiimin päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut säännökset

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Laki ajoneuvojen siirtämisestä (1508/2019) 6 §, 10 §

Kuntalaki (410/2015) 134 §, 137 §

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



Liitteet

1 Salassa pidettävä (Tietosuoja laki 29 §)

Oheismateriaali

1 Selvitys
2 Siirtopöytäkirja
3 Lisäselvitys 22.1.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Vahingonkorvaustiimi Tiimipäällikkö 08.01.2024 § 12

HEL 2023-011479 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus

Hakija on 8.9.2023 esittänyt kaupungille määrältään 92 euron vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvon käsijarru vaurioitui ajoneuvolle tehdyn lähisiirron yhteydessä 25.7.2023 klo 18.02, kun ajoneuvo siirrettiin osoitteesta Kulosaaren puistotie 46 osoitteeseen Svinhufvudintie 8.

Sovellettavat normit ja ohjeet

Ajoneuvojen siirrosta annetun lain nojalla kaupungilla on oikeus suorittaa ajoneuvolle lähisiirto, jos pysäköidystä ajoneuvosta aiheutuu haittaa tiealueella tapahtuvalle kunnossa- tai puhtaanapidolle taikka korjaus-



tai rakennustyölle taikka ELY-keskuksen tai kunnan luvalla järjestettävälle tapahtumalle. Ennakkoon tiedossa olevasta työstä on ilmoitettava asianmukaisin alueelle sijoitetuin merkein tai ilmoituksin vähintään kahden vuorokautta ennen suunniteltua siirtoa. Siirrosta on lain mukaan laadittava pöytäkirja.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen. Ajoneuvon siirrossa siirron suorittajan on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Ajoneuvon siirtotyön suorittaa urakoitsija siirronvalvojan valvonnassa, ja siirronvalvoja laatii lähisiirrosta siirtopöytäkirjan. Siirronvalvoja on siirtotilanteessa valvomassa sekä siirrettävän ajoneuvon omistajan että kaupungin etua. Pöytäkirjaan merkitään tieto, mikäli ajoneuvo vaurioituu siirron yhteydessä. Hinausyrittäjä vastaa siirron aikana tapahtuvista mahdollisista vahingoista hinauspalvelusopimuksen mukaisesti.

Ajoneuvon siirron aikana nostoaisa koskettaa ainoastaan siirrettävän ajoneuvon renkaiden kulutus pintaa eikä siirron aikana kosketa ajoneuvon muihin osiin. Ajoneuvo liikkuu vetävät pyörät ylhäällä hinausauton hydrauliseen nostoaisaan kiinnitettynä. Auton jousitus toimii kuten tiellä ajettaessa, siirtonopeus on alhainen ja siirronvalvoja tarkkailee, että siirto tapahtuu asianmukaisesti. Tarvittaessa käytetään lisäksi apupyöriä. Ajoneuvon siirto on mahdollista suorittaa nostoaisalla myös käsijarrun päällä ollessa.

Ajoneuvon siirrosta on pyydetty selvitys siirron suorittaneelta urakoitsijalta. Saadun selvityksen ja siirtopöytäkirjan mukaan hakijan ajoneuvolle on tehty lähisiirto 25.7.2023 klo 18.02 osoitteesta Kulosaaren puistotie 40 osoitteeseen Svinhufvudintie 8. Hakijan ajoneuvo on nostettu eturenkaista nostoaisaan ja takarenkaissa on ollut apupyörät. Siirtopöytäkirjan ja siirronvalvojan ottamien kuvien perusteella ajoneuvo on siirretty normaalin käytännön mukaisesti. Ajoneuvon siirrossa hakijan kuvailema käsijarruvaurio ei ole voinut syntyä, koska ajoneuvon eturenkaat ovat olleet hinausauton nostoaisassa ja takarenkaat ovat olleet apupyörien päällä.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Hakijan ajoneuvon siirto on suoritettu asianmukaisesti, siirtopöytäkirjaan ei ole merkitty, että siirrosta olisi aiheutunut ajoneuvolle vaurioita



06.02.2024

ja saadun selvityksen perusteella hakijan kuvaama vaurio ei ole voinut syntyä tehdyn siirron yhteydessä. Ajoneuvon siirto on mahdollista suorittaa nostoaisalla myös käsijarrun päällä ollessa. Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, ettei vaurio ole aiheutunut ajoneuvolle tehdystä lähisiirrosta, eikä kaupunki näin ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut säännökset

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Laki ajoneuvojen siirtämisestä (1508/2019) 6 §, 10 §

Toimivalta

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

Lisätiedot

Tiia Strömberg, valmistelija, puhelin: 09 310 39930
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 90

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 25.1. - 31.1.2024 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 25.1. - 31.1.2024 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, maanhankinta, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö



06.02.2024

Asia/22

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 3, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, infrapäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen -yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kaupunkitekniikka-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöjohtaja

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöseuranta ja valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumispalvelupäällikkö

[Päätökset](#)



Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallinto- ja lakipalvelut, hallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kehittämisen ja digitalisaatiopalvelut, projektitoimisto-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.1.2024

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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

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

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



[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



06.02.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 69, 70, 71, 72, 74, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88 ja 90 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 71 § (Kustannusten osalta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



06.02.2024

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:



06.02.2024

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. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI



06.02.2024

Pöytäkirjan 73, 75, 76, 77, 78, 79 ja 87 §: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.

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.



06.02.2024

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

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.

4

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 80 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



06.02.2024

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:

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos



06.02.2024

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

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

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700



06.02.2024

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 89 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Hallinto-oikeus ei kuitenkaan tutki kysymystä kunnan korvausvelvollisuudesta tai korvauksen määrästä. Vahingonkorvausasiassa toimivaltainen tuomioistuin on yleinen alioikeus.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusperusteet



06.02.2024

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomais

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tä-



06.02.2024

män 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. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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



06.02.2024

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

1

FÖRBUD MOT SÖKANDE AV ÄNDRING

85 § i protokollet.

Ändring i beslutet får inte sökas eftersom beslutet gäller beredning eller verkställighet.

Tillämpat lagrum: 136 § i kommunallagen



06.02.2024

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Elen Sööt
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jenni Pajunen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.02.2024.