



29.09.2020

Kokousaika 29.09.2020 15:30 - 18:03

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari kokouspaikalla
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla, läsnä § 557-565, poistui klo 17:27
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla
Haglund, Mia	kokouspaikalla
Hyttinen, Nuutti	kokouspaikalla
Kaleva, Atte	kokouspaikalla
Laak, Noora	kokouspaikalla
Lovén, Jape	etänä
Pasanen, Amanda	kokouspaikalla
Rantanen, Tuomas	kokouspaikalla
Rissanen, Laura	kokouspaikalla
Soininvaara, Osmo	kokouspaikalla
Koskela, Antti	varajäsen kokouspaikalla

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja kokouspaikalla
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja etänä
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö etänä
Hakala, Tuomas	vs. asemakaavapäällikkö etänä
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnitte- lupäällikkö etänä
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö



29.09.2020

---

Rajala, Pasi	etänä yleiskaavapäällikkö
Ravantti, Mikko	etänä hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	etänä viestintäpäällikkö
Hannola, Lea	etänä hallintoasiantuntija
Rangdell, Katriina	etänä lakimies
Sulkko, Katja	etänä hallintosihteeri
Maaranen, Miro	kokouspaikalla nuorisoneuvoston edustaja
Ahonen, Pertti	kokouspaikalla it-asiantuntija
Aaltonen, Ilkka	kokouspaikalla tiimipäällikkö asiantuntija
Isotupa, Maria	etänä, läsnä § 559 arkkitehti asiantuntija
Kurki-Issakainen, Kerttu	etänä, läsnä § 564 johtava arkkitehti asiantuntija
Linnas, Tuukka	etänä, läsnä § 563 tiimipäällikkö asiantuntija
Lohman, Elise	etänä, läsnä § 574 maisema-arkkitehti asiantuntija
Meriläinen, Sanna	etänä, läsnä § 574 arkkitehti asiantuntija
Pikkarainen, Hanna	etänä, läsnä § 574 tiimipäällikkö asiantuntija
Prokkola, Janne	etänä, läsnä § 559, 563 yksikön päällikkö asiantuntija
Tani, Alpo	etänä, läsnä § 563 yleiskaavasuunnittelija asiantuntija etänä, läsnä § 574



29.09.2020

---

Puheenjohtaja

Anni Sinnemäki

apulaispormestari  
557-574 §

Esittelijät

Mikko Aho

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
557-574 §

Pöytäkirjanpitäjä

Katja Sulkko

hallintosihteeri  
557-574 §



29.09.2020

---

§	Asia	
557	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
558	Asia/2	Ilmoitusasiat
559	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Alppilan pohjoisosan Savonkadun alueen varaamiseksi NCC:lle
560	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2020 (AM-ohjelma)
561	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Johanna Nuortevan ym. valtuustoaloitteesta koskien puuston ja kasvillisuuden merkityksen selvittämistä melu-, pöly- ja näkösuojana ennen harvennustöitä
562	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta koskien Vaasankadun muuttamista pihakaduksi
563	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Helsingin keskustavisio
564	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hepokalliontie 28–32, Puuskaniementie 44 ja vesialue tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12615)
565	Asia/11	Aleksis Kiven katu 49:n asemakaavan muuttaminen (nro 12651)
566	Asia/12	Malmilla sijaitsevan Vanhan Helsingintien ympäristön katusuunnitelmien hyväksyminen
567	Asia/13	Leikkipuisto Iso-Antti, Vartiokylä, puistosuunnitelman hyväksyminen
568	Asia/14	Rakennuskiellon pidentäminen Kantakaupungin alueilla (nro 12674)
569	Asia/16	Helsingin kaupungin yksityisteiden kunnossapitoavustukset 2020
570	Asia/17	Vartiokylä, Runokylänkatu 2, poikkeamishakemus
571	Asia/18	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 17.9.–23.9.2020 tekemien päätösten seuraaminen
572	Asia/15	Vihdissä sijaitsevan Tervalammen kartanoalueen myynti
573	Asia/10	Nihdin laatukilpailun ratkaiseminen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toteutussopimuksen ja kiinteistökau-



29.09.2020

---

pan esisopimuksen hyväksymisestä (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti,  
tontit 10668/1-4)

574 Asia/9 Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet



## § 557

### 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 Sirpa Asko-Seljavaaran ja varatarkastajaksi jäsen Jape Lovénin.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.09.2020

Asia/2

## § 558 Ilmoitusasiat

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 559

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Alppilan pohjoisosan Savonkadun alueen varaamiseksi NCC:lle

HEL 2020-009944 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Alppilan pohjoisosan Savonkadun alueen varaamista NCC Property Development Oy:lle (y-tunnus 1765519-3) toimitila- ja asuntoalueen suunnittelua varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus L1112-3)

Lautakunta toteaa, että kohdan varausehtojen kohdan 3 c tulee huomioida seuraavat linjaukset: kallioalueita säilytetään mahdollisimman laajoina painottaen sitä, miten asukkaat käyttävät suunnittelualueen kallioita ja puistoja. Käyttäjien kokemuksia käytetään suunnittelun pohjana samoin kuin muuta käyttäjädataa – esimerkiksi matkapuhelindataa. Rakentamisessa tavoitellaan sitä, että rakennukset ovat kiinni kadun varressa mikä osaltaan auttaa priorisoimaan jo rakennettua tilaa rakentamisen alueena. Vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa tulee olla elimellinen osa suunnittelua ja suunnittelussa tulee huomioida ympäröivän alueen arkkitehtoninen luonne ja se, että uusi kerros toimii hyvin suhteessa vanhaan.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että kohdan varausehtojen kohdan 3 c tulee huomioida seuraavat linjaukset: kallioalueita säilytetään mahdollisimman laajoina painottaen sitä, miten asukkaat käyttävät suunnittelualueen kallioita ja puistoja. Käyttäjien kokemuksia käytetään suunnittelun pohjana samoin kuin muuta käyttäjädataa – esimerkiksi matkapuhelindataa. Rakentamisessa tavoitellaan sitä, että rakennukset ovat kiinni kadun varressa mikä osaltaan auttaa priorisoimaan jo rakennettua tilaa rakentamisen alueena. Vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa tulee olla elimellinen osa suunnittelua ja suunnittelussa tulee huomioida





29.09.2020

Asia/3

mioida ympäröivän alueen arkkitehtoninen luonne ja se, että uusi kerros toimii hyvin suhteessa vanhaan.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, kiinteistökehitys, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Alppilan\_pohjoisosa\_varausehdot\_200903

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Hakija

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Alppilan pohjoisosan Savonkadun alueen varaamista NCC Property Development Oy:lle (y-tunnus 1765519-3) toimitila- ja asuntoalueen suunnittelua varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.



- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus L1112-3)

## Tiivistelmä

Alppilan pohjoisosasta Savonkadun alueelta esitetään varattavaksi alue maankäytön kehittämishanketta varten.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

NCC pyytää 15.6.2020 päivätyllä hakemuksellaan kehittämisvarausta Savonkadun ympäristön kehittämiseksi. Hakemus on oheismateriaalisena.

### Tietoa alueesta

Savonkadun alue sijaitsee Alppilan pohjoisosassa vain muutaman sadan metrin päässä Pasilan asemalta. Varsinaista viitesuunnittelualueetta rajaa lännessä ratapiha, etelässä Viipurinkatu ja Karjalankatu, idässä Porvoon- ja Saimaankatu ja pohjoisessa Aleksis Kiven katu. Alueen laajuus on noin seitsemän hehtaaria. Aluetta hallitsevat avokallioiset rakentamattomat alueet isoine korkeuseroineen. Alueella on kaksi rakennusta: oppilaitosrakennus ja suojeltu koulurakennus radan varressa. Kaupunki omistaa varausalueen maa-alueet ja rakennukset.

Alueen eteläosassa sijaitseva teollisuuden tuotanto- ja toimistorakennus Alppitalo on yksityisellä tontilla. Yhteen sovitettava viitesuunnittelualue ulottuu Alppitalon tontin lisäksi Senaatti-kiinteistöjen omistamalle alueelle Pasilan aseman eteläpuolella sekä Ratapihantien ja radan välissä.

Yleiskaava 2016:ssa alue on kantakaupunkialuetta (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena. Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos, mikäli suunnittelu etenee varausehtojen mukaisesti.

### Hankkeen kuvaus

Savonkadun liikenteellinen merkitys on muuttunut Keski-Pasilan katu- ja järjestelyiden vuoksi. Liikenne kadulla tulee vähenemään, ja nelikais-tainen, osittain kallioleikkauksessa oleva läpiajoväylä on tarkoitus muuttaa kapeammaksi kaduksi. Savonkadusta on tavoitteena rakentaa aktiivinen ja viihtyisä keskustamainen katutila, johon toimistotalojen au-



latilat, liikkeet ja palvelutilat avautuvat. Savonkadun molemmille puolille ehdotetaan toimitilarakentamista.

Alueelle tutkitaan myös asuinrakentamista. Asuinrakennusten massoitelu ja arkkitehtuuri liittyvät viereiseen Alppilan rakennuskantaan. Asuinkortteleiden ja toimitilakortteleiden väliin jää vihervyöhyke ja -yhteys, jossa säilytetään keskeisimmät avokalliot. Viheralue kallioineen liittyy asuintalojen pihoihin. Alueen läpi kulkeva polku- pyöräreitti kulkee vihervyöhykkeellä ja se yhdistää Pohjoisbaanan Vallilan baanaan. Kehittämisessä tutkitaan myös sijaintia, varausalueen ulkopuolelle, radan ylittävälle polkupyörä- ja jalankulkusillalle, joka olisi suora jatke Savonkadun ylittävälle sillalle. Sillalta olisi yhteys myös veturitalleille.

Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa keskitettynä Savonkadun itäpuolen toimistorakennusten alle. Pysäköinti palvelisi kaikkia alueen uusien rakennuksien käyttäjien pysäköintitarpeita. Pysäköintijärjestelyihin tutkitaan yhteiskäyttöautoilun ja sähköautoilun tarpeet. Savonkadun varren rakennuksien huolto toteutettaisiin maanlaiseksi keskitetyksi huolloksi. Elinkaaren aikana pysäköintitarpeen pienennys otetaan tilojen muuntojoustavuutena huomioon, esimerkiksi muuntautuen harraste- ja liikunta-tiloiksi.

Korkean alueellisen energiatehokkuuden saavuttamiseksi keskitytään paikallisten resurssien, kuten geoenergian, aurinkosähkön ja -lämmön, hyödyntämiseen.

Arkkitehtuurilla haetaan kestävää ja korkealaatuaista arkkitehtuuria. Kehityssuunnittelussa arkkitehtina toimii JKMM Arkkitehdit.

Kehittämissuunnittelun ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää keskeisellä sijainnilla oleva alue kantakaupunkimaiseksi, aktiiviseksi ja monipuoliseksi kokonaisuudeksi uusine työpaikkoineen, asuinalueineen ja palveluineen huomioiden korkeatasoinen arkkitehtuuri ja Hiili-neutraali Helsinki 2035-ohjelman tavoitteita.

Varattavalle alueelle tutkitaan toimisto-, hotelli-, liike- tila-, pysäköinti-, hybridi-, opetustila- ja asuinrakennuksien sijoittumista alustavasti yhteensä noin 160 000 k-m<sup>2</sup>:n verran, josta osa olisi asumista. Kaupungin maa-alueet ja yhteen sovitettavat kumppanuusalueet mukaan huomioiden alueen potentiaali on alustavasti arvioiden olla yhteensä noin 250 000 – 300 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakentamisella tuetaan monimuotoisesti Pasilan aseman vaikutusalueen modernien toimistotyöpaikkojen ja asumisen kysynnän täyttämistä. NCC on alustavasti kiinnostunut sijoittamaan myös oman pääkonttorinsa alueelle.

## Varausehdot ja tontinluovutus

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



Alueen kehittämistä tehdään yhteistyössä kaupungin kanssa. Keskeisimpinä varausehtoina ovat:

- Alue suunnitellaan kaupunkimaisena kantakaupungin laajenemisa-alueena
- Uudisrakentaminen pääosin toimistotilaa
- Viheryhteyksien säilyminen
- Vähintään kolme erilaista viitesuunnitelmaa
- Riittävät selvitykset ja laaja vuorovaikutus
- Yhteistyö lähialueiden muiden maanomistajien kanssa
- Liikenneyhteyksien tutkiminen
- Keskitetyn maanlaisen pysäköinnin suunnittelu
- Kaupunki laatii palveluverkkoselvityksen Alppilan ja Pasilan kouluista
- Hiilineutraalius: esimerkiksi paikallinen energiatuotanto ja jakamistalous
- NCC:lle varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 45 000 k-m<sup>2</sup> toimitilarakentamista, josta päätetään erikseen tonttivarauksessa.

Varausehdot ovat liitteessä 2. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat toimitilatontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-  
optioin. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksissa.

#### Vuorovaikutus

Kehittämisvarausaikana järjestetään eri suunnitelmavaihtoehtoista vuorovaikutusta. Jos suunnitelmat johtavat asemakaavan muutosprosessiin, tehdään siinä vielä normaali vuorovaikutus.

#### Vaihtoehtoinen suunnitelma

Myös toinen rakennusliike oli kiinnostunut alueesta. Näiden kahden hakijan välillä järjestettiin kilpailutus, jonka tavoitteena oli löytää alueelle soveltuva toiminnallinen konsepti ja kehityskelpoinen suunnitteluratkaisu sekä arvioida yhteistyömahdollisuuksia alueen tulevassa suunnittelussa. Alustavat suunnitelmat, kehittämiskonsepti ja luonnos varaushakemuksesta pyydettiin kahdelta alueen alustavissa kehittämiskeskusteluissa mukana olleelta toimijalta.

Asemakaavapalvelun arvion mukaan NCC:n kokonaisvaltaista ehdotusta ja otetta pidetään erittäin lupaavana ja kehittämisvaraus ehdotetaan tehtäväksi tähän varaushakemukseen perustuen.

#### Varauksen perustelut

---

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty toimitilojen ja asuntojen täydennysrakentaminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä. Elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Kaupungin omistamat toimitilatontit Pasilassa ovat vähissä, joten Savonkadun kehittäminen on merkittävä laajentumissuunta Pasilan toimitilarakentamisessa.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yritystontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Savonkadun alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle, jolla on merkittävää uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, kiinteistökehitys, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Alppilan\_pohjoisosa\_varausehdot\_200903

#### Oheismateriaali

- 1 NCC Savonkadun alueen varaushakemus 2020.06.15

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



29.09.2020

Asia/3

---

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Esiteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 536

Kaupunkiympäristölautakunta 15.09.2020 § 517



## § 560

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2020 (AM-ohjelma)

HEL 2019-012950 T 10 00 00

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi lausunnon kaupunginkanslialle:

Helsinki on asuntopoliittisten ohjelmien avulla vaikuttanut kaupungin asunto-olojen kehittämiseen vuosikymmenien ajan. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020 –luonnoksessa (AM-ohjelma) on esitetty kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet seuraaville vuosille. Kaupunginkanslia on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta erityisesti tavoitteiden sisältöön, tavoitetasoon sekä ohjelman sisällölliseen kattavuuteen liittyen.

Kaupunkiympäristön toimiala on osallistunut AM-ohjelman valmisteluun. Ohjelmassa on määriteltä 12 tavoitetta neljän päämäärän alle. Nämä neljä päämäärää ovat riittävän asuntotuotannon määrän varmistaminen, asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen, elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen sekä asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittäminen.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää hyvänä ohjelmassa esitettyjä tavoitteita, jotta varmistetaan riittävä asuntotuotanto, kohtuuhintainen asuminen sekä pyritään tasapainottamaan alueellisia eroja säätelemällä asuntojen huoneistotyyppijakaumaa sekä alueellista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Ohjelmassa asetetaan myös määrälliset tavoitteet asuntokaavoitukselle ja tontinluovutukselle.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma on ollut toimiva tapa koordinoita Helsingin asuntopoliittisia tavoitteita ja toimenpiteitä. Koska kaupunkiympäristön toimiala on keskeisessä roolissa koko AM-ohjelman toteuttajana, on erittäin tärkeää, että toimialalle on varattu riittävät resurssit tavoitteiden saavuttamiseksi myös tilanteessa, jossa talouden kehityskuva on kiristynyt. Asuntotuotanto on merkittävä tulonlähde kaupungille.

#### Riittävä asuntotuotanto

Riittävän asuntotuotannon määrän varmistamiseksi ohjelmassa on määriteltä tavoitteet asuntotuotannolle, maankäytön suunnittelulle sekä maapolitiikalle.



Asuntotuotantotavoitteen mukaan Helsingissä rakennetaan uudistuantona ja käyttötarkoituksen muutoksilla vähintään 7000 asuntoa vuodessa. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen tulee jatkossa olemaan yhä kalliimpaa. Edellytysinvestointien (kadut, joukkoliikenneyhteydet jne.) tekeminen taloudellisesti kiristyvässä tilanteessa tulee muodostumaan ongelmaksi. Näin ollen asuntotuotantotavoitetta ei ole nyt määrittelystä mahdollista nostaa nykyisten resurssien puitteissa, vaikka kysyntää todennäköisesti olisikin.

Kaupungin oman uudisasuntotuotannon tavoite esitetään nostettavaksi 1500 asunnosta 1750 asuntoon vuodesta 2022 alkaen. Tällä tavoin saavutettaisiin aikaisempi 25% osuuden taso kaupungin kokonaistavoitteesta, joka on jo aikaisemmin nostettu 6000 asunnosta 7000 asuntoon. Oman asuntotuotannon tavoitteen nostaminen nykytasosta on erityisesti esitetyllä aikataululla jo vuodesta 2022 alkaen haastavaa. Tilastointimenetelmästä, sekä hankesuunnittelun, suunnittelun ja kilpailutuksen vaatimasta ajasta johtuen vuodelle 2022 esitettyjen hankkeiden pitäisi olla suunnitteilla jo tällä hetkellä. Asuntotuotannon näkemyksen mukaan tavoitteen nostaminen tulisi tapahtua aikaisintaan vuonna 2023 jolloin sille voidaan luoda edellytykset hankesuunnittelulla, sekä lisäämällä omalle asuntotuotannolle kohdistettavaa tonttivarantoa ja henkilöresursseja.

Maankäytön suunnittelun osalta tavoitellaan, että asemakaavavaranon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja vähintään 700 000 k-m<sup>2</sup>, mikä on ollut viime vuosina tavoitteena. Jotta asuntotuotantotaso pysyy riittävän korkealla, ohjelmassa esitetyt tavoitteet ovat kannatettavia. Riittävä asemakaavavaranon varmistetaan yleiskaavan toteuttamisohjelmalla, joka tarkistetaan valtuustokausittain ja se toimii työkaluna maankäytön ohjelmointiin. Lähi-vuosina asemakaavoitus tulee tapahtumaan yhä enenevässä määrin täydennysrakentamisalueilla, joten määrällisen tavoitteen saavuttaminen tulee viemään aiempaa enemmän resursseja.

Asetettu tavoite mahdollistaa myös nopean väestönkasvun skenaarion, mikä lisää samalla paineita palveluverkon ja muiden asumiseen liittyvien toimintojen kysynnälle. Erityisesti kaupunkiudistusalueilla, joissa tavoitteena on asuntokannan 30 % lisäys, on erittäin tärkeää, että alueellinen kasvu huomioidaan riittävän aikaisin palveluverkko- ja investointitarpeissa.

Ohjelman mukaan asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaratimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää. Tulee kuitenkin huomioida, että poikkeamispäätösk-sien määrä on vähäinen kaikkiin asuinrakentamishankkeisiin verrattu-





na. Nämäkin ovat koskeneet pääsääntöisesti kerrosalan määrää. Laadukas ja monipuolisesti toiminnallinen asuinympäristö tarvitsee toteutukseen riittävän vahvaa kaavallista ohjausta. Asemakaavamääräysten yhdenmukaistamishanke on toteutettu ja sitä tullaan päivittämään tarpeen mukaan. Pientaloalueiden osalta tullaan selkeyttämään asemakaavallista ohjausta alueiden uudistamisen edistämiseksi.

Maapolitiikan tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 4900 asunnon rakentamisen verran. Aiempi tavoite perustui kerrosalaan, ei asuntomäärään. Olennaista kaupungin kannalta on tuottaa uusia laadukkaita asuntoja, mikä puoltaa tavoitteen muutosta. Tämä saattaa kuitenkin kannustaa pienempien asuntojen toteuttamiseen, mikä voi osaltaan vaikuttaa asumisen väljyykehitykseen. Asuntokokoa voidaan kuitenkin tehokkaasti säädellä kaupungin taholta edellyttämällä asunnoilta perheasuntovaatimusten mukaista huoneiston minimikokoa.

Kaupungin omistamalle maalle asetetun vuotuisen tavoitteen osalta on jatkossa huomioitava, että kaupungin omistaman kaavoittamattoman raakamaan määrä supistuu vuosittain. Näiltä osin on todennäköistä, että yksityisten omistamalle maalle kaavoitettavien tonttien osuus tulee jatkossa määrällisesti kasvamaan ja kaupungin määrällinen osuus vähentymään. Tavoitetasoa on tällöin syytä arvioida uudelleen kaupungin maaomaisuuden suhteessa.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laadutason ja hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutuksen ohjauksessa. On tärkeää, että asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistetään tontinluovutuksessa Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman mukaisesti ja tämä on tuotekin AM-ohjelmassa esille. Uusien asuntojen rakentaminen tapahtuu tulevaisuudessa suurelta osin tulevilla projektialueilla, joiden yhdeksi keskeiseksi tavoitteeksi on ilmastotavoitteiden myötä noussut tavoite alueellisesta hiilineutraalisuudesta.

#### Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen

Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaamiseksi AM-ohjelmassa on määritelty tavoitteet asuntojen alueellisille hallinta- ja rahoitusmuodoille, huoneistotyyppijakaumalle, asuntorakentamisen kehittämiseksi sekä asukasrakenteelle ja erityisryhmille. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että monipuolisuuden turvaaminen on erittäin tärkeää sekä segregaaion ehkäisemiseksi että resilienssin varmistamiseksi tilanteessa, jossa kaupunkikehityksen näkymät sisältävät suuria epävarmuuksia.

Ohjelman mukaan asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaikilla alueilla ja niiden on



tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 25 % on pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, 10 % pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-asumisoikeusasuntoja, 20 % lyhytaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, Hitas- ja hintakontrolloituja omistusasuntoja ja muita asuntoja sekä 45 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja. Hallinta ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla. Tavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta nyt AM-ohjelmaan erillisenä vuositavoitteena kirjatun 10 % ARA-asumisoikeusasuntotuotannon osalta nähdään kirjauksessa riskinä, että nyt erikseen määritelty rahoitusmuoto prosenttiosuuksineen saattaisi toimia rahoitusmuodon käyttöä rajavana tekijänä. Näiltä osin lautakunta ehdottaa kyseisen rahoitusmuodon sisällyttämistä osaksi välimuodon tuotantoa ja erillisen selkeän kirjauksen tekemistä tämän rahoitusmuodon vähimmäistuotantovelvoitteen osuudesta. Näin ARA-asumisoikeustuotantoa voitaisiin määrällisesti kasvattaa nyt määritettyä 10% osuutta runsaammin niissä kohteissa, joissa kyseinen rahoitusmuoto on erityisen toivottua alueen kokonaisuus huomioiden.

AM-ohjelmalla halutaan varmistaa riittävä perheasuntojen määrä. Kerrostalotuotannosta Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 % toteutetaan perheasuntoina. AM-ohjelman jatkovalmistelussa tulisi harkita asuntojen huoneistotyyppijakaumasääntelyn kehittämistä niin, ettei ikkunattomia tai vain ns. sisäikkunallisia huoneita (huoneet, joiden ikkuna avautuu vain huoneiston sisätiloihin) hyväksytä huoneiksi perheasuntovaatimuksen täyttymistä tarkasteltaessa.

Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 % toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta.

Huoneistotyyppijakaumaa on ohjattu joustavalla huoneistotyyppijakauman ohjausmallilla. Kysynnän mukaan uudiskohteita voidaan rakentaa esimerkiksi eri alueille hieman erityyppisellä asuntojakaumalla. Joustava huoneistotyyppijakauman ohjausmalli on varmistanut monipuolisen uudistuotannon ja estänyt pienten asuntojen keskittymät. Onkin tärkeää, että tasapainoinen asuntokanta turvataan myös jatkossa huoneistotyyppijakauman sääntelyllä.



Helsingissä on kansallisesti ja kansainvälisesti vertaillen paljon pieniä asuntoja, joissa asutaan myös suhteellisen ahtaasti. Helsingissä valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on pienentynyt. Asuntojen väljyyskehitykseen on kiinnitettävä huomioita ja sitä tulee pystyä ohjaamaan. Koronakriisi on lisännyt merkittävästi ihmisten asunnoissaan käyttämää aikaa sekä etätyön lisääntymisen että pandemian aiheuttamien rajoitusten kautta. Sekä helsinkiläisten lapsiperheiden tarpeisiin että kansainvälisen asiantuntijatyövoiman houkuttelemiseksi on tärkeä varmistaa riittävän suurten perheasuntojen tuotanto.

Helsingin tavoitteena on tiivis kaupunkirakenne, mutta kaupunkimaisten pientalojen tarjontaan tulisi myös kiinnittää huomiota täydennysrakentamisessa, jotta mahdollistetaan monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta sekä tasapainoinen asukasrakenne. Ohjelmassa onkin määriteltä Asuntorakentamisen kehittäminen -tavoitteen osalta kaupunkimaisten pientalojen rakentamisen ja rakennuttamisen edistäminen. Tämän lisäksi ohjelmassa jatketaan monipuolisen kerrostalorakentamisen ja asumisen kehittämistä, edistetään kestävästä rakentamisesta HNH-ohjelman mukaisesti sekä edistetään asukaslähtöistä rakentamista, kuten ryhmärakennuttamista, sekä edistetään uusien toimijoiden tuloa asuntorakentamismarkkinoille.

#### Elinvoimaiset alueet ja segregaaion ehkäiseminen

Elinvoimaisten alueiden ja segregaaion ehkäisemisen saavuttamiseksi AM-ohjelmassa on määriteltä tavoitteet kaupunkiuudistuksen mallista ja alueista, keskeiset aluerakentamiskohteet sekä tavoite täydennysrakentamisen osuudesta asuntorakentamisessa.

Asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Näille alueille halutaan rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä sekä varmistaa, että alueiden asuntokannan hallintamuotojakauma kehittyi kohti kaupungin hallintamuototavoitetta. Tavoitteena on, että alueiden elinvoima ja houkuttelevuus lisääntyvät. Määrällinen tavoite alueiden asuntomäärän lisäämiseksi on merkittävä. Kaupunkiuudistuskohdetta suunniteltaessa ja toteutettaessa ensisijaisena päämääränä tulisi olla alueiden vetovoiman ja houkuttelevuuden lisääminen, jotta alueiden kehittämistavoitteet saavutetaan. Alueilla on nykyisellään suhteellisen paljon vuokra-asuntoja, joten alueiden asuntokannan tasapainottaminen ohjelman mukaisesti on haastava, mutta tärkeä tavoite. Kaupunkiympäristön toimiala varmistaa toiminnallaan tavoitteiden saavuttamisen.



AM-ohjelmaan tarvitaan mukaan myös virkistys- ja viheralueet ja asumisen laatu mukaan lukien pihojen ja lähivirkistysalueiden laatu. Nyt ohjelma käsittelee lähinnä asumista ja liikennettä. Viheralueet ovat osa ilmastonmuutokseen sopeutumista ja osa terveellistä asuinympäristöä. Palveluverkko ja viherrakenne sekä muu kaupunkirakenne tukevat asumisen edellytyksiä ja nämä ovat keskeisiä huomioitavia lähtökohtia tavoitteiden tukena. Esimerkiksi täydennysrakentamishankkeiden tulisi mahdollistaa ympäröivän asuinalueen palveluiden ja julkisen kaupunkitilan kehittämistoimenpiteet, jotka parantavat myös olevien asukkaiden hyvinvointia. Erityisesti pienten asuntokuntien suuri osuus edellyttää myös ulkotilojen laadukasta palvelutarjontaa täydennysrakentamisen yhteydessä. Asuntojen suhde ympäröivään maisemaan, viihtyisyys ja virkistysmahdollisuudet ovat tärkeitä asumisen laatutekijöitä.

AM-ohjelmaluonnoksen täydennysrakentamista koskevan tavoitteen mukaan vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. On tärkeitä estää segregaaation alueellinen keskittyminen tasapainottamalla täydennysrakentamisen kautta myös asuntojen alueellista hallintamuotojakaumaa. Kaupunkiympäristön toimiala on laatinut täydennysrakentamisen edellytyksiä kartoittavan selvityksen ja asukaskyselyn, jossa täydennysrakentamista kuvattiin asuntoyhtiöiden näkökulmasta haastavaksi ja monitahoiseksi prosessiksi. Rahoitus- ja hallintamuodolla on selvityksen perusteella merkittävä vaikutus suunnitellun uuden kohteen toteutumistodennäköisyyteen. Täydennysrakennettaville alueille (sekä kaupungin vuokra-alueet että yksityisen omistamat alueet) sijoittuvien uusien kohteiden rahoitus- ja hallintamuotojen määrittelyn tulee siksi olla riittävän joustavaa. Tavoitteenasettelussa ei tule painottaa liian tiukasti hallintamuotojen prosenttiosuuskien alueellista toteutumista, vaan ensi sijassa monipuolisen hyvän asumisen edistämistä soveltaen myös monipuolisesti erilaisia rahoitusmahdollisuuksia ja ns. välimuotojen asuntotuotantoa.

## Asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittäminen

Asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittämiseksi ohjelman tavoitteina on vanhan rakennuskannan uusiokäytön sekä ullakko- ja lisäkerrosrakentamisen edistäminen. Kaupungin toimin edistetään myös hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Osa uusista asunnoista rakentuu käyttötarkoituksen muutosten kautta. Ohjelmaluonnoksen tavoitteissa todetaan, että vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä tulee edistää siten, että samanaikaisesti varmistetaan toimitilojen riittävyys eri alueilla. Myös yleiskaavassa on sama tavoite toimitilojen riittävyyden varmistamisesta. Tämän tavoitteen lisäksi tulee käyttötarkoituksen muutoksissa huomioida asuntokanta, jota käyttötarkoituksen muutokset toimitiloista asumiseen tuottavat ja näissäkin to-



teuttaa AM-ohjelman tavoitteita laadukkaasta ja viihtyisästä asumisesta sekä alueellisesti tasapainoisesta kehityksestä.

Kaupungin oman asuntokannan osalta tavoitteina ohjelmassa ovat asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehtiminen. Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa sitoudutaan Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman tavoitetasoihin. Samoin kaupungin asuntoomaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan.

AM-ohjelmaluonnoksessa todetaan asuntotuotantoedellytysten varmistamisen edellyttävän vahvaa kaupunkitasoista yhteistyötä ja koordinaatiota. Vuotuisen asemakaavatavoitteen (700 000 kerrosalaneliometriä) saaminen oikea-aikaisesti ja suunnitellusti toteutukseen edellyttää myös toimialan sisällä aktiivisempaa yhteistyön tiivistämistä ja prosessien kehittämistä. Kaupunkiympäristön toimiala on kehittämässä asuntorakentamisen prosessia, jonka tavoitteena on AM-ohjelmassa määritettyjen asuntorakentamisen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden toteutumisen edistäminen. Prosessin on tarkoitus valmistua vuoden 2020 lopulla.

Kokonaisuutena AM-ohjelma antaa hyvät lähtökohdat asumisen ja siihen liittyvän maankäytön suunnittelulle.

Lautakunta toteaa, että johtuen Helsingin seudun kasvun tasaisesta luonteesta pitkällä aikavälillä ja selvästä tarpeesta jakaa seudun kasvua riittävän tasaisesti - myös Helsinkiin - on tarpeen nostaa asuntotuotantotavoitetta askeleittain vastaamaan todelliseen kysyntään. Tähän kysyntään perustuen lautakunta katsoo, että tuotantotavoitetta tulee nostaa 8000 asuntoon vuodessa. Tämä on perusteltua tehdä vuodesta 2023 alkaen, jotta tavoitteeseen voidaan valmistautua riittävällä tavalla.

Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien mahdollisuutta hyvään asumiseen sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuinympäristönsä. Julkisen vallan tehtävänä on edistää kohtuuhintaista asumista, jokaisen oikeutta asumiseen ja asumisen omatoimista järjestämistä. Asuntopolitiikalla edistetään eriarvoisuuden vähentämistä ja yhdenvertaisuuden lisäämistä asumisessa.

Yksi tärkeä keino rakentamisen kustannusten alentamiseksi on jatkaa työtä markkinaehtoisen pysäköinnin edistämiseksi.

Täydennysrakentamisen toteutumiseksi asunto-osakeyhtiöiden tonteilla kaupunkiympäristön toimiala voi edistää purkavaa uusrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä myös esimerkiksi maankäyttömaksuja alentamalla.



Lautakunta muistuttaa, että laadukas täydennysrakentaminen koko kaupungin alueella on yksi tämän ohjelman keskeisimmistä keinoista ehkäistä segregatiota.

Lautakunta korostaa, että kaupungin kasvaessa on huolehdittava siitä, että virkistys- ja luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetaan huolellisesti kasvavan Helsingin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Lautakunta toteaa, että tässä lausuntovaiheessa kaikkiin kysymyksiin ei ole nyt otettu kantaa, vaan ne kysymykset, joista on selviä painotuseroja valtuustoryhmien välillä, ratkaistaan prosessin siinä vaiheessa, kun luonnoksen seuraava versio on valmis. Näitä kysymyksiä ovat esimerkiksi hallintamuotojakauman painotukset, myös tuotantotavoitteen 1000 asunnon noston osalta. Muita vastaavia kysymyksiä ovat esimerkiksi hitas-järjestelmän jatko ja linjaukset asuntojen kokojakamasta.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että johtuen Helsingin seudun kasvun tasaisesta luonteesta pitkällä aikavälillä ja selvästä tarpeesta jakaa seudun kasvua riittävän tasaisesti - myös Helsinkiin - on tarpeen nostaa asuntotuotantotavoitetta askeleittain vastaamaan todelliseen kysyntään. Tähän kysyntään perustuen lautakunta katsoo, että tuotantotavoitetta tulee nostaa 8000 asuntoon vuodessa. Tämä on perusteltua tehdä vuodesta 2023 alkaen, jotta tavoitteeseen voidaan valmistautua riittäväällä tavalla.

Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien mahdollisuutta hyvään asumiseen sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asuinympäristöönsä. Julkisen vallan tehtävänä on edistää kohtuuhintaista asumista, jokaisen oikeutta asumiseen ja asumisen omatoimista järjestämistä. Asuntopolitiikalla edistetään eriarvoisuuden vähentämistä ja yhdenvertaisuuden lisäämistä asumisessa.

Yksi tärkeä keino rakentamisen kustannusten alentamiseksi on jatkaa työtä markkinaehtoisen pysäköinnin edistämiseksi.

Täydennysrakentamisen toteutumiseksi asunto-osakeyhtiöiden tonteilla kaupunkiympäristön toimiala voi edistää purkavaa uusrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä myös esimerkiksi maankäyttömaksuja alentamalla.



Lautakunta muistuttaa, että laadukas täydennysrakentaminen koko kaupungin alueella on yksi tämän ohjelman keskeisimmistä keinoista ehkäistä segregatiota.

Lautakunta korostaa, että kaupungin kasvaessa on huolehdittava siitä, että virkistys- ja luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön arvot yhteensovitetaan huolellisesti kasvavan Helsingin tarpeita palvelevan asuntotuotantotavoitteen ja maankäytön tehostumisen kanssa.

Lautakunta toteaa, että tässä lausuntovaiheessa kaikkiin kysymyksiin ei ole nyt otettu kantaa, vaan ne kysymykset, joista on selviä painotuseroja valtuustoryhmien välillä, ratkaistaan prosessin siinä vaiheessa, kun luonnoksen seuraava versio on valmis. Näitä kysymyksiä ovat esimerkiksi hallintamuotojakauman painotukset, myös tuotantotavoitteen 1000 asunnon noston osalta. Muita vastaavia kysymyksiä ovat esimerkiksi hitas-järjestelmän jatko ja linjaukset asuntojen kokojakamasta.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi  
Anne Karlsson, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37444  
anne.karlsson(a)hel.fi  
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi  
Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37483  
heikki.salmikivi(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Luonnos AM-ohjelmaksi 2020

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Lausuntoehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta antaa lausunnon kaupunginkanslialle:

Helsinki on asuntopoliittisten ohjelmien avulla vaikuttanut kaupungin asunto-olojen kehittämiseen vuosikymmenien ajan. Asumisen ja siihen



liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020 –luonnoksessa (AM-ohjelma) on esitetty kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet seuraaville vuosille. Kaupunginkanslia on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta erityisesti tavoitteiden sisältöön, tavoitetasoon sekä ohjelman sisällölliseen kattavuuteen liittyen.

Kaupunkiympäristön toimiala on osallistunut AM-ohjelman valmisteluun. Ohjelmassa on määritelty 12 tavoitetta neljän päämäärän alle. Nämä neljä päämäärää ovat riittävän asuntotuotannon määrän varmistaminen, asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen, elinvoimaiset alueet ja segregaatoin ehkäiseminen sekä asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittäminen.

Kaupunkiympäristölautakunta pitää hyvänä ohjelmassa esitettyjä tavoitteita, jotta varmistetaan riittävä asuntotuotanto, kohtuuhintainen asuminen sekä pyritään tasapainottamaan alueellisia eroja säätelemällä asuntojen huoneistotyyppijakaumaa sekä alueellista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Ohjelmassa asetetaan myös määrälliset tavoitteet asuntokaavoitukselle ja tontinluovutukselle.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma on ollut toimiva tapa koordinoita Helsingin asuntopoliittisia tavoitteita ja toimenpiteitä. Koska kaupunkiympäristön toimiala on keskeisessä roolissa koko AM-ohjelman toteuttajana, on erittäin tärkeää, että toimialalle on varattu riittävät resurssit tavoitteiden saavuttamiseksi myös tilanteessa, jossa talouden kehityskuva on kiristynyt. Asuntotuotanto on merkittävä tulonlähde kaupungille.

## Riittävä asuntotuotanto

Riittävän asuntotuotannon määrän varmistamiseksi ohjelmassa on määritelty tavoitteet asuntotuotannolle, maankäytön suunnittelulle sekä maapolitiikalle.

Asuntotuotantotavoitteen mukaan Helsingissä rakennetaan uudistuantona ja käyttötarkoituksen muutoksilla vähintään 7000 asuntoa vuodessa. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen tulee jatkossa olemaan yhä kalliimpaa. Edellytysinvestointien (kadut, joukkoliikenneyhteydet jne.) tekeminen taloudellisesti kiristyneessä tilanteessa tulee muodostumaan ongelmaksi. Näin ollen asuntotuotantotavoitetta ei ole nyt määritellystä mahdollista nostaa nykyisten resurssien puitteissa, vaikka kysyntää todennäköisesti olisikin.

Kaupungin oman uudisasuntotuotannon tavoite esitetään nostettavaksi 1500 asunnosta 1750 asuntoon vuodesta 2022 alkaen. Tällä tavoin saavutettaisiin aikaisempi 25% osuuden taso kaupungin kokonaistavoitteesta, joka on jo aikaisemmin nostettu 6000 asunnosta 7000 asun-





toon. Oman asuntotuotannon tavoitteen nostaminen nykytasosta on erityisesti esitetyllä aikataululla jo vuodesta 2022 alkaen haastavaa. Tilastointimenetelmästä, sekä hankesuunnittelun, suunnittelun ja kilpailutuksen vaatimasta ajasta johtuen vuodelle 2022 esitettyjen hankkeiden pitäisi olla suunnitteilla jo tällä hetkellä. Asuntotuotannon näkemyksen mukaan tavoitteen nostaminen tulisi tapahtua aikaisintaan vuonna 2023 jolloin sille voidaan luoda edellytykset hankesuunnittelulla, sekä lisäämällä omalle asuntotuotannolle kohdistettavaa tonttivarantoa ja henkilöresursseja.

Maankäytön suunnittelun osalta tavoitellaan, että asemakaavavaranon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määrittelyllä hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. Vuosittain laaditaan asemakaavoja vähintään 700 000 k-m<sup>2</sup>, mikä on ollut viime vuosina tavoitteena. Jotta asuntotuotantotasoa pysyy riittävän korkealla, ohjelmassa esitetyt tavoitteet ovat kannatettavia. Riittävä asemakaavavaranto varmistetaan yleiskaavan toteuttamishajelmalla, joka tarkistetaan valtuustokausittain ja se toimii työkaluna maankäytön ohjelmointiin. Lähi-vuosina asemakaavoitus tulee tapahtumaan yhä enenevässä määrin täydennysrakentamisalueilla, joten määrällisen tavoitteen saavuttaminen tulee viemään aiempaa enemmän resursseja.

Asetettu tavoite mahdollistaa myös nopean väestönkasvun skenaarion, mikä lisää samalla paineita palveluverkon ja muiden asumiseen liittyvien toimintojen kysynnälle. Erityisesti kaupunkiuudistusalueilla, joissa tavoitteena on asutokannan 30 % lisäys, on erittäin tärkeää, että alueellinen kasvu huomioidaan riittävän aikaisin palveluverkko- ja investointitarpeissa.

Ohjelman mukaan asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää. Tulee kuitenkin huomioida, että poikkeamispäätöskien määrä on vähäinen kaikkiin asuinrakentamishankkeisiin verrattuna. Nämäkin ovat koskeneet pääsääntöisesti kerrosalan määrää. Laadukas ja monipuolisesti toiminnallinen asuinympäristö tarvitsee toteutuakseen riittävän vahvaa kaavallista ohjausta. Asemakaavamääräysten yhdenmukaistamishanke on toteutettu ja sitä tullaan päivittämään tarpeen mukaan. Pientaloalueiden osalta tullaan selkeyttämään asemakaavallista ohjausta alueiden uudistamisen edistämiseksi.

Maapolitiikan tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 4900 asunnon rakentamisen verran. Aiempi tavoite perustui kerrosalaan, ei asuntomäärään. Olennaista kaupungin kannalta on tuottaa uusia laadukkaita asuntoja, mikä puoltaa tavoitteen muutosta. Tämä saattaa kuitenkin kannustaa pienempien asuntojen toteuttamiseen, mikä voi osaltaan vaikuttaa asumisen väl-



jjyskehitykseen. Asuntokokoa voidaan kuitenkin tehokkaasti säädellä kaupungin taholta edellyttämällä asunnoilta perheasuntovaatimusten mukaista huoneiston minimikokoa.

Kaupungin omistamalle maalle asetetun vuotuisen tavoitteen osalta on jatkossa huomioitava, että kaupungin omistaman kaavoittamattoman raakamaan määrä supistuu vuosittain. Näiltä osin on todennäköistä, että yksityisten omistamalle maalle kaavoitettavien tonttien osuus tulee jatkossa määrällisesti kasvamaan ja kaupungin määrällinen osuus vähentymään. Tavoitetasoa on tällöin syytä arvioida uudelleen kaupungin maaomaisuuden suhteessa.

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatu- ja hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutuksen ohjauksessa. On tärkeää, että asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistetään tontinluovutuksessa Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman mukaisesti ja tämä on tuotukin AM-ohjelmassa esille. Uusien asuntojen rakentaminen tapahtuu tulevaisuudessa suurelta osin tulevilla projektialueilla, joiden yhdeksi keskeiseksi tavoitteeksi on ilmastotavoitteiden myötä noussut tavoite alueellisesta hiilineutraalisuudesta.

#### Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen

Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaamiseksi AM-ohjelmassa on määritelty tavoitteet asuntojen alueellisille hallinta- ja rahoitusmuodoille, huoneistotyyppijakaumalle, asuntorakentamisen kehittämiseksi sekä asukasrakenteelle ja erityisryhmille. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että monipuolisuuden turvaaminen on erittäin tärkeää sekä segregaaation ehkäisemiseksi että resilienssin varmistamiseksi tilanteessa, jossa kaupunkikehityksen näkymät sisältävät suuria epävarmuuksia.

Ohjelman mukaan asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaikilla alueilla ja niiden on tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Hallinta- ja rahoitusmuototavoite on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta 25 % on pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, 10 % pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-asumisoikeusasuntoja, 20 % lyhytaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, Hitas- ja hintakontrolloituja omistusasuntoja ja muita asuntoja sekä 45 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja. Hallinta ja rahoitusmuotojen toteutumista ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla. Tavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta nyt AM-ohjelmaan erillisenä vuositavoitteena kirjatun 10 % ARA-asumisoikeusasuntotuotannon osalta nähdään kirjauksessa riskinä, että nyt erikseen määritelty rahoitusmuo-



to prosenttiosuuksineen saattaisi toimia rahoitusmuodon käyttöä rajavana tekijänä. Näiltä osin lautakunta ehdottaa kyseisen rahoitusmuodon sisällyttämistä osaksi välimuodon tuotantoa ja erillisen selkeän kirjauksen tekemistä tämän rahoitusmuodon vähimmäistuotantovelvoitteen osuudesta. Näin ARA-asumisoikeustuotantoa voitaisiin määrällisesti kasvattaa nyt määritettyä 10% osuutta runsaammin niissä kohteissa, joissa kyseinen rahoitusmuoto on erityisen toivottua alueen kokonaisuus huomioiden.

AM-ohjelmalla halutaan varmistaa riittävä perheasuntojen määrä. Kerrostalotuotannosta Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 % toteutetaan perheasuntoina. AM-ohjelman jatkovalmistelussa tulisi harkita asuntojen huoneistotyyppijakaumasääntelyn kehittämistä niin, ettei ikkunattomia tai vain ns. sisäikkunallisia huoneita (huoneet, joiden ikkuna avautuu vain huoneiston sisätiloihin) hyväksytä huoneiksi perheasuntovaatimuksen täyttymistä tarkasteltaessa.

Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 % toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta.

Huoneistotyyppijakaumaa on ohjattu joustavalla huoneistotyyppijakauman ohjausmallilla. Kysynnän mukaan uudiskohteita voidaan rakentaa esimerkiksi eri alueille hieman erityyppisellä asuntojakaumalla. Joustava huoneistotyyppijakauman ohjausmalli on varmistanut monipuolisen uudistuotannon ja estänyt pienten asuntojen keskittymät. Onkin tärkeää, että tasapainoinen asuntokanta turvataan myös jatkossa huoneistotyyppijakauman sääntelyllä.

Helsingissä on kansallisesti ja kansainvälisesti vertaillen paljon pieniä asuntoja, joissa asutaan myös suhteellisen ahtaasti. Helsingissä valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on pienentynyt. Asuntojen väljyyshäviö on kiinnitettävä huomioita ja sitä tulee pystyä ohjaamaan. Koronakriisi on lisännyt merkittävästi ihmisten asunonhankintaan käyttämää aikaa sekä etätöiden lisääntymisen että pandemian aiheuttamien rajoitusten kautta. Sekä helsinkiläisten lapsiperheiden tarpeisiin että kansainvälisen asiantuntijatyövoiman houkuttelemiseksi on tärkeä varmistaa riittävän suurten perheasuntojen tuotanto.

Helsingin tavoitteena on tiivis kaupunkirakenne, mutta kaupunkimaisten pientalojen tarjontaan tulisi myös kiinnittää huomiota täydennysrakenn-



tamisessa, jotta mahdollistetaan monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta sekä tasapainoinen asukasrakenne. Ohjelmassa onkin määriteltä Asuntorakentamisen kehittäminen -tavoitteen osalta kaupunkimaisten pientalojen rakentamisen ja rakennuttamisen edistäminen. Tämän lisäksi ohjelmassa jatketaan monipuolisen kerrostalorakentamisen ja asumisen kehittämistä, edistetään kestävästä rakentamisesta HNH-ohjelman mukaisesti sekä edistetään asukaslähtöistä rakentamista, kuten ryhmärakennuttamista, sekä edistetään uusien toimijoiden tuloa asuntorakentamismarkkinoille.

### Elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäiseminen

Elinvoimaisten alueiden ja segregaaation ehkäisemisen saavuttamiseksi AM-ohjelmassa on määriteltä tavoitteet kaupunkiuudistuksen mallista ja alueista, keskeiset aluerakentamiskohteet sekä tavoite täydennysrakentamisen osuudesta asuntorakentamisessa.

Asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Näille alueille halutaan rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä sekä varmistaa, että alueiden asuntokannan hallintamuotojakauma kehittyä kohti kaupungin hallintamuototavoitetta. Tavoitteena on, että alueiden elinvoima ja houkuttelevuus lisääntyvät. Määrällinen tavoite alueiden asuntomäärän lisäämiseksi on merkittävä. Kaupunkiuudistuskohteita suunniteltaessa ja toteutettaessa ensisijaisena päämääränä tulisi olla alueiden vetovoiman ja houkuttelevuuden lisääminen, jotta alueiden kehittämistavoitteet saavutetaan. Alueilla on nykyisellään suhteellisen paljon vuokra-asuntoja, joten alueiden asuntokannan tasapainottaminen ohjelman mukaisesti on haastava, mutta tärkeä tavoite. Kaupunkiympäristön toimiala varmistaa toiminnallaan tavoitteiden saavuttamisen.

AM-ohjelmaan tarvitaan mukaan myös virkistys- ja viheralueet ja asumisen laatu mukaan lukien pihojen ja lähivirkistysalueiden laatu. Nyt ohjelma käsittelee lähinnä asumista ja liikennettä. Viheralueet ovat osa ilmastonmuutokseen sopeutumista ja osa terveellistä asuinympäristöä. Palveluverkko ja viherrakenne sekä muu kaupunkirakenne tukevat asumisen edellytyksiä ja nämä ovat keskeisiä huomioitavia lähtökohtia tavoitteiden tukena. Esimerkiksi täydennysrakentamishankkeiden tulisi mahdollistaa ympäröivän asuinalueen palveluiden ja julkisen kaupunkutilan kehittämistoimenpiteet, jotka parantavat myös olevien asukkaiden hyvinvointia. Erityisesti pienten asuntokuntien suuri osuus edellyttää myös ulkotilojen laadukasta palvelutarjontaa täydennysrakentamisen yhteydessä. Asuntojen suhde ympäröivään maisemaan, viihtyisyys ja virkistysmahdollisuudet ovat tärkeitä asumisen laatutekijöitä.



AM-ohjelmaluonnoksen täydennysrakentamista koskevan tavoitteen mukaan vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. On tärkeää estää segregaaation alueellinen keskittyminen tasapainottamalla täydennysrakentamisen kautta myös asuntojen alueellista hallintamuotojakaumaa. Kaupunkiympäristön toimiala on laatinut täydennysrakentamisen edellytyksiä kartoittavan selvityksen ja asukaskyselyn, jossa täydennysrakentamista kuvattiin asuntoyhtiöiden näkökulmasta haastavaksi ja monitahoiseksi prosessiksi. Rahoitus- ja hallintamuodolla on selvityksen perusteella merkittävä vaikutus suunnitellun uuden kohteen toteutumistodennäköisyyteen. Täydennysrakennettaville alueille (sekä kaupungin vuokra-alueet että yksityisen omistamat alueet) sijoittuvien uusien kohteiden rahoitus- ja hallintamuotojen määrittelyn tulee siksi olla riittävän joustavaa. Tavoitteenasettelussa ei tule painottaa liian tiukasti hallintamuotojen prosenttiosuuksien alueellista toteutumista, vaan ensi sijassa monipuolisen hyvän asumisen edistämistä soveltaen myös monipuolisesti erilaisia rahoitusmahdollisuuksia ja ns. välimuotojen asuntotuotantoa.

#### Asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittäminen

Asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittämiseksi ohjelman tavoitteina on vanhan rakennuskannan uusiokäytön sekä ullakko- ja lisäkerrosrakentamisen edistäminen. Kaupungin toimin edistetään myös hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Osa uusista asunnoista rakentuu käyttötarkoituksen muutosten kautta. Ohjelmaluonnoksen tavoitteissa todetaan, että vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä tulee edistää siten, että samanaikaisesti varmistetaan toimitilojen riittävyys eri alueilla. Myös yleiskaavassa on sama tavoite toimitilojen riittävyyden varmistamisesta. Tämän tavoitteen lisäksi tulee käyttötarkoituksen muutoksissa huomioida asuntokanta, jota käyttötarkoituksen muutokset toimitiloista asumiseen tuottavat ja näissäkin toteuttaa AM-ohjelman tavoitteita laadukkaasta ja viihtyisästä asumisesta sekä alueellisesti tasapainoisesta kehityksestä.

Kaupungin oman asuntokannan osalta tavoitteina ohjelmassa ovat asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehtiminen. Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa sitoudutaan Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelman tavoitetasoihin. Samoin kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan.

AM-ohjelmaluonnoksessa todetaan asuntotuotantoedellytysten varmistamisen edellyttävän vahvaa kaupunkitasoista yhteistyötä ja koordinaatiota. Vuotuisen asemakaavatavoitteen (700 000 kerrosalaneliömetriä) saaminen oikea-aikaisesti ja suunnitellusti toteutukseen edellyttää



29.09.2020

Asia/4

myös toimialan sisällä aktiivisempaa yhteistyön tiivistämistä ja prosessien kehittämistä. Kaupunkiympäristön toimiala on kehittämässä asuntorakentamisen prosessia, jonka tavoitteena on AM-ohjelmassa määritettyjen asuntorakentamisen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden toteutumisen edistäminen. Prosessin on tarkoitus valmistua vuoden 2020 lopulla.

Kokonaisuutena AM-ohjelma antaa hyvät lähtökohdat asumisen ja siihen liittyvän maankäytön suunnittelulle.

## Esittelijän perustelut

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginkanslialle 20.9.2020 mennessä. Lausuntojen perusteella luonnoksesta laaditaan ehdotus asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2020. Ehdotus tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn syyskaudella 2020.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi  
Anne Karlsson, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37444  
anne.karlsson(a)hel.fi  
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi  
Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37483  
heikki.salmikivi(a)hel.fi

## Liitteet

1 Luonnos AM-ohjelmaksi 2020

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 537

Kaupunkiympäristölautakunta 15.09.2020 § 518



## § 561

### **Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Johanna Nuortevan ym. valtuustoaloitteesta koskien puuston ja kasvillisuuden merkityksen selvittämistä melu-, pöly- ja näkösuojana ennen harvennustöitä**

HEL 2020-007758 T 00 00 03

#### **Lausunto**

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Johanna Nuorteva ja 16 muuta allekirjoittajaa esittävät valtuustoaloitteessaan tarvetta selvittää puuston ja kasvillisuuden merkitys melu-, pöly ja näkösuojana ennen harvennustöitä. He esittävät, että alueiden asukkailla ja käyttäjiltä tulisi koota palautetta harvennuksista ja puistojen kehittämisestä suunnittelun alkuvaiheessa. He esittävät myös, että puuston ja kasvillisuuden harventamisen suunnitelmista tiedotetaan kyseisen alueen asukkaille ja käyttäjille ja tarjotaan mahdollisuus palautteen antamiseen ennen työn aloittamista.

Valtuustoaloitteessa pidetään tärkeänä, että puiston ja metsien harvennuksessa poistetaan maltillisesti ainoastaan kasvun turvaamisen kannalta välttämätön puusto ja kasvusto, ja että tiheys ja kasvillisuuden sekä puuston monimuotoisuus ovat osa lähiluonnon virkistävyyttä ja että sitä olisi tärkeä vaalia.

Helsingin metsäalueiden hoitoa ohjaavat luonnonhoidon työohjeet sisältävät ohjeistuksen melu-, pöly- ja näkösuojana toimivien suojametsien hoitoon. Ne pohjautuvat metsien suojavaikutuksesta ja sen ylläpidosta tehtyyn tutkimukseen. Käytössä olevat ohjeet ovat asukkaille nähtävillä kaupungin luonnonhoitoa käsittelevillä nettisivuilla.

Suojametsien hoitotoimenpiteitä tehdään puuston kasvun turvaamiseksi, että ne säilyttäisivät elinvoimaisuutensa ja suojavaikutuksensa myös tulevaisuudessa. Hoitotoimenpiteitä ohjataan työohjeissa siten, että puustorakenteessa säilyy kerroksellisuus ja että metsissä on eri-ikäisiä puita metsien jatkuvuutta ylläpitämässä. Suojapuustojen hoidossa on tärkeää huolehtia, että metsissä on sekä lehti- että havupuita. Erityisesti kuuset sopivat sekapuustona hyvin suojapuustoksi, koska niiden oksisto yltää maahan saakka ja ne ovat talvisinkin vihreitä. Suojametsät tarvitsevat lieviä säännöllisiä hoitoharvennuksia säilyttääkseen kasvunsa ja alas saakka ulottuvat oksistonsa. Suojametsissä turvataan myös luonnon monimuotoisuutta mm. jättämällä niihin lahopuuta.



Liikennemelulta suojaavien suojametsien ja puustojen suojavaikutuksista tehtyjen tutkimusten mukaan moottoritien ja asuinalueen välille tarvitaan vähintään 100 metrin levyinen suojametsä, jotta melutaso laskee asuinalueella hyväksyttävälle tasolle. Jos suojametsä on leveydeltään 50 metriä tai vähemmän, joudutaan melun vaimennukseen käyttämään meluvallia tai –aitaa. Vaikka puusto ei pystykään melua vaimentamaan edellä kuvatussa tapauksessa, jossa metsäalue on kapea, on sillä tärkeä tehtävä näköyhteyden katkaisijana, sillä tällöin ihmiset eivät koe melulähdettä niin häiritsevänä. Liikenteen epäpuhtauksien suodattajana toimivat monikerroksiset puustovyöhykkeet parhaiten, koska tällöin puuston sisään kulkeva ilmavirta vaimenee ja sen mukana kulkeutuvat pienhiukkaset kerääntyvät lehvästöön ja kasvillisuuteen eikä niitä päädy asuinalueelle.

Suojametsät luokitellaan eri kaupunginosille laadittavissa aluesuunnitelmissa sekä luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmissa omaan hoitoluokkaansa C3 suojametsät. Luokittelu tehdään arvioiden metsien laatu ja merkitys moniammatillisessa suunnittelutyöryhmässä, johon kuuluu niin maisema-arkkitehteja, biologeja kuin metsien hoidon suunnittelijoitakin. Aluesuunnitelmat sekä luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmat tehdään vuorovaikutteisesti asukkaiden ja asukasjärjestöjen kanssa, jolloin mm. suojametsien sijainnit ja niiden hoitotavoitteet ovat asukkaiden kommentoitavana. Tämän lisäksi kaikista luonnon- ja maisemanhoidon suunnitelmien mukaisista hoitotoista tiedotetaan lähialueiden asukkaita maastotiedottein Staran toimesta ennen töiden aloittamista.

Valtuustoaloitteessa esille tuodun Kumtähdenkentän puiston poistettavat, huonokuntoiset puut määriteltiin vuosina 2016-2017 tehdyn puiston puuvartisen kasvillisuuden inventoinnin perusteella. Poistettava puusto esitettiin puistosuunnitelmassa, joka oli nähtävillä vuonna 2018. Suunnitelma perustui vuonna 2017 julkaistuun puistohistoriallisen selvitykseen, jossa tunnistettiin Kustaa Vaasan tien varren reunapuuston arvo osana puistoa. Selvityksessä todettiin tarve siistiä reunan vesakkoa ja poistaa huonokuntoisia puita, jotta reunapuusto pysyy elinvoimaisena ja nuorempi puusto saa kasvuun tarvitsemansa valon.

Suojametsiksi määriteltyjen metsien ja puistoalueiden sekä viheralueiden merkitys asukkaiden virkistyskäytössä on suuri. Suojametsien, puustojen ja lähivirkistysalueiden hoitotoimenpiteissä pyritään vähentämään valtapuuston sekä pienpuuston harvennusten määrää. Erityisen tärkeää harvennusten vähentäminen on arvokkaiksi luontokohteiksi todetuilla alueilla, tärkeissä virkistysmetsissä sekä muuten puustorakenteeltaan monipuolisissa metsissä. Viheralueiden asukkaille ja käyttäjille tiedotetaan selkeästi ja hyvissä ajoin harvennussuunnitelmista ja varmistetaan mahdollisuus vaikuttaa suunnitelmiin. Hoitotoimenpiteissä pyritään kiinnittämään enemmän huomiota siihen, että toimenpiteet





29.09.2020

Asia/5

kohdennetaan paremmin niille kuvioille ja kuvion osille, joista niistä on selkeintä hyötyä.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Amanda Pasanen: Suojametsiksi määriteltyjen metsien ja puistoalueiden sekä viheralueiden merkitys asukkaiden virkistyskäytössä on suuri. Suojametsien, puistojen ja lähivirkistysalueiden hoitotoimenpiteissä pyritään vähentämään valtapuuston sekä pienpuuston harvennusten määrää. Erityisen tärkeää harvennusten vähentäminen on arvokkaiksi luontokohteiksi todetuilla alueilla, tärkeissä virkistysmetsissä sekä muuten puustorakenteeltaan monipuolisissa metsissä. Viheralueiden asukkaille ja käyttäjille tiedotetaan selkeästi ja hyvissä ajoin harvennussuunnitelmista ja varmistetaan mahdollisuus vaikuttaa suunnitelmiin. Hoitotoimenpiteissä pyritään kiinnittämään enemmän huomiota siihen, että toimenpiteet kohdennetaan paremmin niille kuvioille ja kuvion osille, joista niistä on selkeintä hyötyä.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasasen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava: 310 38508  
tiina.saukkonen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Johanna Nuortevan aloite

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Johanna Nuorteva ja 16 muuta allekirjoittajaa esittävät valtuustoaloitteessaan tarvetta selvittää puuston ja kasvillisuuden merkitys melu-, pöly ja näkösuojana ennen harvennustöitä. He esittävät, että alueiden asukkailta ja käyttäjiltä tulisi koota palautetta harvennuksista ja puistojen kehittämisestä suunnittelun alkuvaiheessa. He esittävät myös, että



puuston ja kasvillisuuden harventamisen suunnitelmista tiedotetaan kyseisen alueen asukkaille ja käyttäjille ja tarjotaan mahdollisuus palautteen antamiseen ennen työn aloittamista.

Valtuustoaloitteessa pidetään tärkeänä, että puiston ja metsien harvennuksessa poistetaan maltillisesti ainoastaan kasvun turvaamisen kannalta välttämätön puusto ja kasvisto, ja että tiheys ja kasvillisuuden sekä puuston monimuotoisuus ovat osa lähiluonnon virkistävyttä ja että sitä olisi tärkeä vaalia.

Helsingin metsäalueiden hoitoa ohjaavat luonnonhoidon työohjeet sisältävät ohjeistuksen melu-, pöly- ja näkösuojana toimivien suojametsien hoitoon. Ne pohjautuvat metsien suojavaikutuksesta ja sen ylläpidosta tehtyyn tutkimukseen. Käytössä olevat ohjeet ovat asukkaille nähtävillä kaupungin luonnonhoitoa käsittelevillä nettisivuilla.

Suojametsien hoitotoimenpiteitä tehdään puuston kasvun turvaamiseksi, että ne säilyttäisivät elinvoimaisuutensa ja suojavaikutuksensa myös tulevaisuudessa. Hoitotoimenpiteitä ohjataan työohjeissa siten, että puustorakenteessa säilyy kerroksellisuus ja että metsissä on eri-ikäisiä puita metsien jatkuvuutta ylläpitämässä. Suojapuustojen hoidossa on tärkeää huolehtia, että metsissä on sekä lehti- että havupuita. Erityisesti kuuset sopivat sekapuustona hyvin suojapuustoksi, koska niiden oksisto yltää maahan saakka ja ne ovat talvisinkin vihreitä. Suojametsät tarvitsevat lieviä säännöllisiä hoitoharvennuksia säilyttääkseen kasvunsa ja alas saakka ulottuvat oksistonsa. Suojametsissä turvataan myös luonnon monimuotoisuutta mm. jättämällä niihin lahopuuta.

Liikennemelulta suojaavien suojametsien ja puustojen suojavaikutuksista tehtyjen tutkimusten mukaan moottoritien ja asuinalueen välille tarvitaan vähintään 100 metrin levyinen suojametsä, jotta melutaso laskee asuinalueella hyväksyttävälle tasolle. Jos suojametsä on leveydeltään 50 metriä tai vähemmän, joudutaan melun vaimennukseen käyttämään meluvallia tai –aitaa. Vaikka puusto ei pystykään melua vaimentamaan edellä kuvatussa tapauksessa, jossa metsäalue on kapea, on sillä tärkeä tehtävä näköyhteyden katkaisijana, sillä tällöin ihmiset eivät koe melulähdettä niin häiritsevänä. Liikenteen epäpuhtauksien suodattajana toimivat monikerroksiset puustovyöhykkeet parhaiten, koska tällöin puuston sisään kulkeva ilmavirta vaimenee ja sen mukana kulkeutuvat pienhiukkaset kerääntyvät lehvästöön ja kasvillisuuteen eikä niitä päädy asuinalueelle.

Suojametsät luokitellaan eri kaupunginosille laadittavissa aluesuunnitelmissa sekä luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmissa omaan hoitoluokkaansa C3 suojametsät. Luokittelu tehdään arvioiden metsien laatu ja merkitys moniammatillisessa suunnittelutyöryhmässä, johon kuuluu



niin maisema-arkkitehteja, biologeja kuin metsien hoidon suunnittelijoi-  
takin. Aluesuunnitelmat sekä luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmat  
tehdään vuorovaikutteisesti asukkaiden ja asukasjärjestöjen kanssa,  
jolloin mm. suojametsien sijainnit ja niiden hoitotavoitteet ovat asukkai-  
den kommentoitavana. Tämän lisäksi kaikista luonnon- ja maiseman-  
hoidon suunnitelmien mukaisista hoitotöistä tiedotetaan lähialueiden  
asukkaita maastotiedottein Staran toimesta ennen töiden aloittamista.

Valtuustoaloitteessa esille tuodun Kumtähdenkentän puiston poistetta-  
vat, huonokuntoiset puut määriteltiin vuosina 2016-2017 tehdyn puiston  
puuvartisen kasvillisuuden inventoinnin perusteella. Poistettava puusto  
esitettiin puistosuunnitelmassa, joka oli nähtävillä vuonna 2018. Suun-  
nitelma perustui vuonna 2017 julkaistuun puistohistoriallisen selvityk-  
seen, jossa tunnistettiin Kustaa Vaasan tien varren reunapuuston arvo  
osana puistoa. Selvityksessä todettiin tarve siistiä reunan vesakkoa ja  
poistaa huonokuntoisia puita, jotta reunapuusto pysyy elinvoimaisena  
ja nuorempi puusto saa kasvuun tarvitsemansa valon.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Johanna Nuorteva ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet  
10.06.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Lähiluonto, metsät ja puistot ovat kaupunkilaisille tärkeitä ja tukevat  
hyvinvointia. Ne tekevät kaupungistamme viihtyisämmän ja samalla tar-  
joavat alueita eläimille ja hyönteisille. Luonnon merkitys on tärkeä myös  
melun ja pölyn torjunnassa ja kaupunkiolosuhteissa usein myös näkö-  
suojan luomisessa luonnon ja rakennetun ympäristön välille.

Kaupunki tekee paljon siistimistä ja harvennusta, mitä perustellaan  
suunnitelmissa usein viihtyisyyden parantamisella. Alueiden asukkailta  
ja käyttäjiltä tulisi koota palautetta harvennuksista ja puistojen kehittä-  
misestä suunnittelun alkuvaiheessa. Kaupunkilaiset kokevat monet  
puuston harvennukset ja aluskasvillisuuden vähentämisen lähiluonnon  
viihtyisyyttä heikentävänä ja liiallisena. Esimerkiksi vilkkaalla Pornais-  
tenniemen alueella harvennettiin joen varren kävelyteiden ympäriltä  
merkittävä määrä pientä puustoa. Samalla aukesi näkymä suoraan  
teollisuus- ja varastoalueelle ja vehreän kävelytien virkistävyys heikke-  
ni. Kumtähden kenttä on Helsingin vilkkaimman sisääntuloväylän var-  
rella. Puiston ja tien välissä on ollut tiheä puusto, joka on toiminut melu-  
, näkö- ja pölysuojana ja parantanut puiston viihtyisyyttä vilkkaan Kus-  
taa Vaasan Tien varressa. Puiston kunnostuksen yhteydessä merkittä-  
vä osa puustosta poistettiin. Kunnostuksen jälkeen puiston käyttö on ol-  
lut vähäisempää kuin ennen kunnostusta, koska meteli kuuluu voimak-



29.09.2020

Asia/5

kaammin ja vilkas auto- ja bussiliikenne näkyvät suoraan puistoon toisin kuin ennen.

Olisi tärkeää, että puiston ja metsien harvennuksessa poistetaan maltillisesti ainoastaan kasvun turvaamisen kannalta välttämätön puusto ja kasvisto. Tiheys ja kasvillisuuden sekä puuston monimuotoisuus ovat osa lähiluonnon virkistävyttä ja sitä olisi tärkeä vaalia.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että puuston ja kasvillisuuden harventamisen suunnitelmasta tiedotetaan kyseisen alueen asukkaille ja käyttäjille, ja tarjotaan mahdollisuus palautteen antamiseen ennen työn aloittamista. Esitämme, että ennen harvennusta tehdään arvio puuston ja kasvillisuuden merkityksestä näkö-, melu- ja pölyesteenä ja pyritään säilyttämään tämä luonnon rooli hoitotöiden yhteydessä."

#### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.9.2020 mennessä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava: 310 38508  
tiina.saukkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Johanna Nuortevan aloite

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 553



## § 562

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta koskien Vaasan- kadun muuttamista pihakaduksi

HEL 2020-008039 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2013, että Vaasankadulla kokeillaan kesäaikaista kävelykatua, sillä määrärahojen niukkuuden vuoksi katua ei ollut mahdollista muuttaa kävelykaduksi rakenteellisesti. Liikennesuunnittelupäällikön päätöksen 26.4.2013 mukaisesti Vaasankatu muutettiin kävelykaduksi 1.6. - 30.9.2013 väliseksi ajaksi. Kokeilu toteutettiin kevyesti tilapäisillä liikennemerkkeillä. Kaupunki järjesti puitteet kokeilulle, toimi lupaviranomaisena muun muassa terrassien laajentamiselle sekä vastasi kokeilun vuorovaikutuksesta ja seurannasta. Kävelykatukokeilusta raportoitiin lautakunnalle 26.11.2013 lähinnä uusien toimintatapojen ja vuorovaikuttamisen näkökulmasta. Kävelykatukokeilu poisti kadulta 80 asukaspysäköintipaikkaa ja huoltoajo kadulla oli edelleen mahdollista kello 5 – 11 välisenä aikana.

Pihakadulla tarkoitetaan jalankululle ja ajoneuvoliikenteelle yhteisesti tarkoitettua katua. Pihakadun yleisvaikutelman tulee olla sellainen, että autoilija tai muu ajoneuvon kuljettaja huomaa liikkuvansa hänelle itselleen ja jalankulkijoille yhteisesti tarkoitettulla alueella, jossa hänen tulee ajaa hitaasti ja väistää jalankulkijoita. Tieliikennelaissa pihakadulle on määritelty omat liikennesäännöt:

- Pysäköinti on sallittu vain merkityillä pysäköintipaikoilla.
- Ajonopeus on sovitettava jalankulun mukaiseksi eikä se saa ylittää 20 km/h.
- Ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankulkijalle esteetön kulku.
- Jalankulkija saa kulkea sen kaikilla osilla ajoneuvoliikennettä kuitenkaan tarpeettomasti estämättä.
- Risteyksessä pihakadulta tulevan kuljettajan on aina väistettävä muuta liikennettä.

Vaasankatu on tonttikatu, jonka molemmin puolin on kadunvarsipysäköinti sallittu. Nopeusrajoitus on 30 km/h. Ajoradan leveys on 5 metriä ja jalkakäytävien perusleveydet 4 metriä. Liittymien kohdat on kavennettu kadunlylysten kohdalla. Suojateitä on merkitty vain risteysalueille. Kinaporinkadun ja Vaasankadun liittymiskohta on varustettu korote-



tulla suojatiellä. Pyöräilijät käyttävät ajorataa. Fleminginkadun ja Kinaporinkadun välisellä katuosuudella on tasa-arvoisia katuliittymiä 125 - 160 metrin välein. Kaupungin liikennemäärätiedot ovat Vaasankadulla 27 vuotta vanhoja, joten katu on lisätty liikenne- ja katusuunnittelupalvelun moottoriajoneuvoliikenteen liikennemäärien laskentaohjelmaan keväälle 2021. Samassa yhteydessä on tarkoitus laskea myös jalankulkijamääriä. Vuoden 1993 laskentojen mukaan liikennemäärät ovat olleet keskimäärin 1800 - 4100 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Vuosina 2009 – 2020 kadulla tapahtui 22 poliisin tietoon tullutta onnettomuutta, joista yksi johti henkilöauton kuljettajan ja yksi jalankulkijan loukkaantumiseen. Muut onnettomuudet ovat olleet pääosin moottoriajoneuvoihin kohdistuneita omaisuusvahinkoja. Kadun pinnoitteet ovat luonnonkiveä erotuskaistoilla, joilla on paikoin pyörätelineitä. Kadun pohjoisreunassa on puurivi. Katutilassa on siten useita erilaisia jalankulkijoiden viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta lisääviä elementtejä.

Jotta Vaasankadun pihakaduksi muuttaminen olisi tarkoituksenmukaista ja tukisi tieliikennelain säännöksiä toteutumista, kadun liikennemäärien tulisi olla alhaiset, enintään 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pihakadulla ei saa olla jalankulkua ja muuta liikennettä toisistaan erottavia jalkakäytäviä. Myös suoraa yli 50 metriä pitkiä katuosuuksia tulee välttää. Autojen läpiajoliikenne tulee estää rakenteellisesti. Pihakadun sisään- ja ulosajokohdan tulee myös erottua reunakivijärjestelyiltään muista normaaleista katuliittymistä eikä pihakatu saisi olla yksi nelihääraristeyksen haaroista. Kadun huoltoliikenteen tulee olla vähäistä. Pihakaduilla panostetaan muun muassa päällysteiden, valaistuksen ja kalusteiden yksityiskohtaiseen suunnitteluun siten, että niillä voidaan turvata pihakadun toiminnallisuus ja kunnossapito.

Vaasankadun katutilan muuttaminen kokonaan tai osittain pihakaduksi edellyttää liikenne- ja katusuunnittelua, huoltoliikenteen tarpeiden ja reittien selvittämistä, kadunvarsipaikkojen poiston vaikutusten ja yritysvaikutusten arviointia, laajaa vuorovaikuttamista asukkaiden kanssa ja yhteistyötä kaupungin eri asiantuntijoiden kanssa. Liikennesuunnittelun ja vuorovaikutuksen tarve koskee myös kokeiluja. Kadulle ei kohdistu lähivuosina perusparannustarpeita eikä sille ole osoitettu investointimäärärahaa. Katua on kunnostettu hiljattain. Olemassa olevan ympäristön, kuten Vaasankadun, parantamisen resurssit ovat vähäiset seuraavina vuosina niissä kohteissa, jotka eivät tue joukkoliikennettä tai asuntotuotantoa tai eivät lisää yleistä turvallisuutta, ellei hankkeelle ole järjestettävissä erillismäärärahaa.

Vaasankadun kävelykatukokeilun jälkeen kadulle on myönnetty lupia Parklet -terasseille korvaamaan pysäköintipaikkoja. Vaasanpuistikkoo on voinut varata tapahtumiin sähköisen Varaamo -palvelun, joka on



luotu helpottamaan tapahtumien ja vuokrauksien organisointia, kautta. Aukion kehittämistyö jatkuu, mikä antaa suuntaviivoja myös alueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Tähän mennessä aukiolle on rakennettu jo tapahtumasähkö. Vaasankadun elävöittämiseksi asukkaat voivat hyödyntää myös kaupungin yritysluotseja. Pihakaduksi muuttaminen ei siten ole välttämätöntä aloitteessa esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Kaupunki jatkaa viihtyisämmän kaupunkitilan kehittämistä kokoamalla pakin toimenpiteistä, joiden avulla voidaan tulevaisuudessa kevyin järjestelyin kokeilla katualueiden järjestelyjen muuttamista jalankulkijaystävällisemmiksi, vehreämmiksi ja viihtyisämmiksi.

Väliaikaisia järjestelyjä, kuten katuvihreän ja levähdyspenkkien sijoittamista kadunvarsipysäköintipaikoille, voidaan toteuttaa kaupungin sopiviksi arvioimilla kantakaupungin katuosuuksilla.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lisäys lausunnon loppuun:

Kaupunki jatkaa viihtyisämmän kaupunkitilan kehittämistä kokoamalla pakin toimenpiteistä, joiden avulla voidaan tulevaisuudessa kevyin järjestelyin kokeilla katualueiden järjestelyjen muuttamista jalankulkijaystävällisemmiksi, vehreämmiksi ja viihtyisämmiksi.

Väliaikaisia järjestelyjä, kuten katuvihreän ja levähdyspenkkien sijoittamista kadunvarsipysäköintipaikoille, voidaan toteuttaa kaupungin sopiviksi arvioimilla kantakaupungin katuosuuksilla.

Kannattaja: Laura Rissanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lisäys lausunnon loppuun: Kaupunki jatkaa viihtyisämmän kaupunkitilan kehittämistä kokoamalla pakin toimenpiteistä, joiden avulla voidaan tulevaisuudessa kevyin järjestelyin kokeilla katualueiden järjestelyjen muuttamista jalankulkijaystävällisemmiksi, vehreämmiksi ja viihtyisämmiksi.

Väliaikaisia järjestelyjä, kuten katuvihreän ja levähdyspenkkien sijoittamista kadunvarsipysäköintipaikoille, voidaan toteuttaa kaupungin sopiviksi arvioimilla kantakaupungin katuosuuksilla.

Jaa-äännet: 5

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Antti Koskela, Jape Lovén



Ei-äännet: 7

Mia Haglund, Noora Laak, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1

Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Mia Haglundin vastaehdotuksen äänin 7-5 (1 tyhjä).

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Inga Valjakka, tiimipäällikkö: 310 37087  
inga.valjakka(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Valtuutetun aloite 17062020 Haglund Mia, Vaasankadusta Helsingin pihakatu

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Lausuntoehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2013, että Vaasankadulla kokeillaan kesäaikaista kävelykatua, sillä määrärahojen niukkuuden vuoksi katua ei ollut mahdollista muuttaa kävelykaduksi rakenteellisesti. Liikennesuunnittelupäällikön päätöksen 26.4.2013 mukaisesti Vaasankatu muutettiin kävelykaduksi 1.6. - 30.9.2013 väliseksi ajaksi. Kokeilu toteutettiin kevyesti tilapäisillä liikennemerkkeillä. Kaupunki järjesti puitteet kokeilulle, toimi lupaviranomaisena muun muassa terassien laajentamiselle sekä vastasi kokeilun vuorovaikutuksesta ja seurannasta. Kävelykatukokeilusta raportoitiin lautakunnalle 26.11.2013 lähinnä uusien toimintatapojen ja vuorovaikuttamisen näkökulmasta. Kävelykatukokeilu poisti kadulta 80 asukaspysäköintipaikkaa ja huoltoajo kadulla oli edelleen mahdollista kello 5 – 11 välisenä aikana.

Pihakadulla tarkoitetaan jalankululle ja ajoneuvoliikenteelle yhteisesti tarkoitettua katua. Pihakadun yleisvaikutelman tulee olla sellainen, että autoilija tai muu ajoneuvon kuljettaja huomaa liikkuvansa hänelle itselleen ja jalankulkijoille yhteisesti tarkoitettulla alueella, jossa hänen tulee





ajaa hitaasti ja väistää jalankulkijoita. Tieliikennelaissa pihakadulle on määritelty omat liikennesäännöt:

- Pysäköinti on sallittu vain merkityillä pysäköintipaikoilla.
- Ajonopeus on sovitettava jalankulun mukaiseksi eikä se saa ylittää 20 km/h.
- Ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankulkijalle esteetön kulku.
- Jalankulkija saa kulkea sen kaikilla osilla ajoneuvoliikennettä kuitenkin tarpeettomasti estämättä.
- Risteyksessä pihakadulta tulevan kuljettajan on aina väistettävä muuta liikennettä.

Vaasankatu on tonttikatu, jonka molemmin puolin on kadunvarsipysäköinti sallittu. Nopeusrajoitus on 30 km/h. Ajoradan leveys on 5 metriä ja jalkakäytävien perusleveydet 4 metriä. Liittymien kohdat on kavennettu kadunylitysten kohdalla. Suojateitä on merkitty vain risteysalueille. Kinaporinkadun ja Vaasankadun liittymiskohta on varustettu korotetulla suojatiellä. Pyöräilijät käyttävät ajorataa. Fleminginkadun ja Kinaporinkadun välisellä katuosuudella on tasa-arvoisia katuliittymiä 125 - 160 metrin välein. Kaupungin liikennemäärätiedot ovat Vaasankadulla 27 vuotta vanhoja, joten katu on lisätty liikenne- ja katusuunnittelupalvelun moottoriajoneuvoliikenteen liikennemäärien laskentaohjelmaan keväälle 2021. Samassa yhteydessä on tarkoitus laskea myös jalankulkijamääriä. Vuoden 1993 laskentojen mukaan liikennemäärät ovat olleet keskimäärin 1800 - 4100 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Vuosina 2009 – 2020 kadulla tapahtui 22 poliisin tietoon tullutta onnettomuutta, joista yksi johti henkilöauton kuljettajan ja yksi jalankulkijan loukkaantumiseen. Muut onnettomuudet ovat olleet pääosin moottoriajoneuvoihin kohdistuneita omaisuusvahinkoja. Kadun pinnoitteet ovat luonnonkiveä erotuskaistoilla, joilla on paikoin pyörätelineitä. Kadun pohjoisreunassa on puurivi. Katutilassa on siten useita erilaisia jalankulkijoiden viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta lisääviä elementtejä.

Jotta Vaasankadun pihakaduksi muuttaminen olisi tarkoituksenmukaista ja tukisi tieliikennelain säännöksiä toteutumista, kadun liikennemäärien tulisi olla alhaiset, enintään 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pihakadulla ei saa olla jalankulkua ja muuta liikennettä toisistaan erottavia jalkakäytäviä. Myös suoria yli 50 metriä pitkiä katuosuuksia tulee välttää. Autojen läpiajoliikenne tulee estää rakenteellisesti. Pihakadun sisään- ja ulosajokohdan tulee myös erottua reunakivijärjestelyiltään muista normaaleista katuliittymistä eikä pihakatu saisi olla yksi nelihääraristeyksen haaroista. Kadun huoltoliikenteen tulee olla vähäistä. Pihakaduilla panostetaan muun muassa päällysteiden, valaistuksen ja kalusteiden yksityiskohtaiseen suunnitteluun siten, että niillä voidaan turvata pihakadun toiminnallisuus ja kunnossapito.



Vaasankadun katutilan muuttaminen kokonaan tai osittain pihakaduksi edellyttää liikenne- ja katusuunnittelua, huoltoliikenteen tarpeiden ja reittien selvittämistä, kadunvarsipaikkojen poiston vaikutusten ja yritys-vaikutusten arviointia, laajaa vuorovaikuttamista asukkaiden kanssa ja yhteistyötä kaupungin eri asiantuntijoiden kanssa. Liikennesuunnittelun ja vuorovaikutuksen tarve koskee myös kokeiluja. Kadulle ei kohdistu lähivuosina perusparannustarpeita eikä sille ole osoitettu investointimäärärahaa. Katua on kunnostettu hiljattain. Olemassa olevan ympäristön, kuten Vaasankadun, parantamisen resurssit ovat vähäiset seuraavina vuosina niissä kohteissa, jotka eivät tue joukkoliikennettä tai asuntotuotantoa tai eivät lisää yleistä turvallisuutta, ellei hankkeelle ole järjestettävissä erillismäärärahaa.

Vaasankadun kävelykatukokeilun jälkeen kadulle on myönnetty lupia Parklet -terasseille korvaamaan pysäköintipaikkoja. Vaasanpuistikkoa on voinut varata tapahtumiin sähköisen Varaamo -palvelun, joka on luotu helpottamaan tapahtumien ja vuokrauksien organisointia, kautta. Aukion kehittämistyö jatkuu, mikä antaa suuntaviivoja myös alueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Tähän mennessä aukiolle on rakennettu jo tapahtumasähkö. Vaasankadun elävöittämiseksi asukkaat voivat hyödyntää myös kaupungin yritysluotseja. Pihakaduksi muuttaminen ei siten ole välttämätöntä aloitteessa esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Mia Haglund ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet 17.6.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Vaasankadusta Helsingin pihakatu

Vaasankadun kävelykatukokeilu toteutettiin neljän kuukauden ajan kesällä 2013. Järjestelystä ei tullut pysyvä ja keskustelu kadun kehittämisestä hiipui hiljalleen.

Kesällä 2020 autopaikkaterassit ovat yleistyneet ja kadun kehittämistä tulisi edistää uudella suunnitelmalla: ottamalla mallia Jyväskylän Yläkaupungin pihakadusta. Pihakatu tekee kadusta puistomaisemman vähentämällä autopaikkoja ja luomalla tilaa penkeille ja istutuksille. Liikkeet voivat avautua enemmän katutilaan ja tuoda palvelunsa paremmin näkövälle. Pihakatu sallii edelleen autoilun, mutta se tapahtuu kävelijöiden ja pyöräilijöiden ehdoilla.

Muutoksen kohti pihakatua voi aloittaa liikennemerkeillä, katukalusteilla ja istutuksilla. Niitä voidaan kokemusten mukaan muuttaa. Vaasanka-



dun ympäristö sopii erinomaisesti puistomaisemman avoimen julkisen tilan kokeilukentäksi.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunkiympäristön toimiala aloittaa suunnittelun Vaasankadun kehittämisestä Helsingin pihakaduksi."

#### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.9.2020 mennessä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Inga Valjakka, tiimipäällikkö: 310 37087  
inga.valjakka(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuutetun aloite 17062020 Haglund Mia, Vaasankadusta Helsingin pihakatu

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 554



## § 563

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Helsingin keskustavisio

HEL 2020-006830 T 10 00 00

Hankenumero 5844\_1

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen ja yksikön päällikkö Janne Prokkola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi

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

Reetta Putkonen, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 37079  
reetta.putkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Helsingin keskustavisio - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa
- 2 Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- liitteen (nro 1) mukaisen 29.9.2020 päivätyn Helsingin keskustavision -Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa hyväksymistä maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita.

## Esittelijän perustelut

Maankäytön ja liikenteen keskustavision on yhdessä kaupunkilaisten, elinkeinoelämän ja muiden sidosryhmien sekä eri alojen asiantuntijoiden kanssa luotu kehityskuva Helsingin liikekeskustan ja kantakaupungin alueelle. Visio pitää sisällään taustoituksen, tavoitteen kuvauksen sekä 20 kehittämisen linjausta, jotka ohjaavat pitkäjänteisesti vetovoimaisen keskustan kehittämistä. Keskustan roolia, menestyksen tekijöitä sekä potentiaalia kuvataan urbaanin ympäristön laadullisiin ja toiminnallisiin ominaisuuksiin painottuen.

Visiota, sen tietopohjaa ja vuorovaikutuksen tuloksia hyödynnetään kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisessa sekä muissa meneillään olevissa ja tulevaisuudessa maankäyttöön liittyvissä hankkeissa, mikä sujuvoittaa hankkeiden prosesseja ja viitoittaa yhteisen polun tulevaan.

## Vision tiivistelmä

Helsingin keskusta, sen käyttäjämäärät ja vaikutusalue kasvavat. Pääkaupungin ydin on tulevaisuudessa sekä kansainvälisesti houkutteleva elinkeinoelämän keskus ja Suomen merkittävin työpaikka-alue, että Pohjoismaiden johtava kulttuurikeskittymä.

Sesonkikaupungin meren ympäröimä keskusta tarjoaa elämykselliset puitteet arkeen ja juhlaan. Helsingin keskusta on yhteiseksi koettu kohtaamispaikka, joka palvelee omaa reviiriään laajempaa joukkoa. Kantakaupunki kutsuu viihtymään ja elämään löytyy vuoden jokaiselle tunnille.

Käveltävä keskusta kytkeytyy raitein vähähiilisesti sekä lähelle että kauas osaksi kansainvälisten kaupunkien verkostoa. Keskustasijainti tuottaa lisäarvoa toimijoilleen. Elinkeinoelämä löytää monipuolisia mahdollisuuksia, asiakasvirtoja ja osaavaa työvoimaa kantakaupungin saavutettavien yritysverkostojen ääreltä. Rikkaasta tilarakenteesta löytyy yksilöllisiä tiloja, jotka mahdollistavat monipuolista ja uutta luovaa elinkeinotoimintaa sekä kaupunkielämää elävöittäviä toimintoja. Kantakaupungin luonteikkaiden kaupunginosien täydentyvä kokonaisuus vetää puoleensa yhä lisää kävijöitä, yrityksiä ja matkailijoita. Maailman



parhaat ruuhkavuodet houkuttelevat kansainvälisen tason huippuosajia asettumaan Helsinkiin, jonka keskustassa asukkaiden, työpaikkojen, palveluiden ja tapahtumien määrä kasvaa. Raikkaan urbaani turvallinen ympäristö toimii ja tarjoaa monipuolisesti vaihtoehtoja.

Kantakaupunki uudistuu tasapainoisesti ja ottaa askeleen kohti merta. Rannat avautuvat kaupunkilaisten käyttöön, muodostavat yhtenäisen kulkureitin ja lähettävät vesille. Ne saavat uusia julkisivuja, jotka täydentävät tasapainoisesti perinteisiä merellisiä maisemia. Uutta kehittämisen potentiaalia löytyy lisäksi alueiden välisistä saumakohtista, keskeisten reittien varsilta ja maan alta. Myös olemassa olevat korttelit jalostuvat ja liikekeskusta tiivistyy. Uusi rakentaminen on taidokkaasti sovitettu osaksi ympäristöään.

Kulttuuri ja matkailun palvelut levittäytyvät yhä laajemmalle aina saaria myöten. Keskusta houkuttelee jalkautumaan, toiminnot kytkeytyvät tiiviisti toisiinsa ja liikkuminen on sujuvaa. Helsingin keskusta erottuu edukseen hyödyntämällä omia ominaispiirteitään ja vahvuuksiaan. Se kasvaa ja uudistuu mahdollistaen modernit elämäntavat historiallista rakennettaan ja kerrostumiaan säilyttäen. Kantakaupungin urbaani vetovoima koostuu tiiviin rakenteen toiminnallisesta monipuolisuudesta ja laadusta, elävästä katutasosta kivijalkoineen, julkisista tiloista, kaikille avoimista aukioista ja puistoista sekä viihtyisistä rannoista. Keskustan identiteetti ja ainutlaatuisuus muodostuvat hallitun kaupunkirakenteen jatkumosta. Siihen kuuluvat urbaanin korttelikaupungin matala siluetti, jonka ylle kohoavat sirot maamerkit, omaleimaiset kaupunginosat ajallisine kerrostumineen, katseenkorkeudelta koettu rikkaus, vihreys, meri ja kalliot sekä sisäänrakennettu laatu.

Muutostrendeihin sekä ilmatoriskeihin osataan varautua ennakoidusti. Helsingin kantakaupungin ja sen osien elinkaaret ovat pitkiä. Olemassa olevaa rakennetta pyritään käyttämään mahdollisimman tehokkaasti. Keskustan rakenne tukee ja priorisoi ympäristöystävällisiä elämäntapoja. Keskusta on avoin kaikille, toimiva, turvallinen, puhdas ja älykkäästi säädetty perillä olon paikka.

## Taustaa

Maankäytön ja liikkumisen keskustavision edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista ja pohjaa laajaan vuorovaikutukseen. Keskustavision kokoa ja kohdentaa päätöksenteossa asetettuja tavoitteita keskustaan ja kantakaupunkiin. Visio tukee Helsingin yleiskaavan 2016 ja kaupunkistrategian toteutumista ja on linjassa jo aiemmin tehtyjen maankäytön suunnittelua ohjaavien ohjelmien kanssa.

Visio luo edellytyksiä ja positiivista tahtotilaa kasvavasta ja kehittyvästä kantakaupungista antaen tavoitteellisen lähtökohdan maankäytön



suunnittelulle. Se tuo myös esiin keskustan erityisroolia ja merkitystä sekä antaa taustatietoa kehittämisen tueksi. Varsinaiset hankkeita koskevat päätökset tehdään tarkempaan suunnitteluun liittyvässä päätöksenteossa.

Pääkaupungin ytimen menestyksestä hyötyy koko Suomi ja sen kehittämiseen liittyy runsaasti erilaisia intressejä. Johdonmukainen kehitys vaatii kokonaiskuvan ja tavoitteiden sanoittamista. Keskustan menestyminen riippuu siitä, miten hyvin pystymme vastaamaan uusien kehityskulkujen asettamiin haasteisiin, kestäväää ja houkuttelevaa laatutasoa ylläpitäen.

Kantakaupungille tyypillisiä ovat jopa sadat rinnakkaiset erillishankkeet, jotka yhdessä muokkaavat alueen tulevaisuutta ja sen painopisteitä. Yksittäisiä hankkeita vuorovaikutetaan hankkeiden mittakaavassa. Kantakaupungin kokonaisuutta koskien oli tarpeen tehdä laaja vuorovaikutus. Kantakaupungin käyttäjiä ovat asukkaiden lisäksi monenlaiset erilaiset toimijat, elinkeinoelämän eri osapuolet, alueella asioivat, työskentelevät, opiskelevat sekä vapaa-aikaansa viettävät ja matkailijat. Kohdekohtaisissa hankkeissa näin laajaa vuorovaikutusta ei ole mahdollista käydä. Vuorovaikutuksen pohjalta laadittu kokonaisuutta koskeva tavoiteasiakirja tarjoaa yhteisen suunnan erilaisille maankäytön kehityshankkeille.

Keskustavisio on myös kommunikoinnin väline, jolla välitetään tietoa keskustan merkityksestä ja sen vahvuuksista. Visiotyön yhteydessä on viestitty meneillään olevista hankkeista, sillä ne muodostavat sen tulevaisuuden, johon uudet hankkeet sovitetaan.

Vision vuorovaikutukseen osallistui lähes 10 000 ihmistä kaupunkilaisista elinkeinoelämän edustajiin ja asiantuntijoihin. Vuorovaikutus on kuvattu tarkemmin erillisessä raportissa. Vuorovaikutuksen lisäksi visiotyön tietopohjaa muodostettiin monipuolisen tausta-aineiston ja selvityksien avulla.

Visio ja sen vuorovaikutus toteutettiin ennen kevään 2020 koronaviruspandemiaa. Äkillisesti muuttunut globaali tilanne muutti kaupunkien toimintaa kaikkialla. Keskustat hiljenivät, mutta samalla poikkeusolot nostivat esiin kaupunkikeskustojen sosiaalisen, taloudellisen ja kulttuurisen merkityksen. Usko siihen, että keskustojen tarjoamat elämykset, palvelut, kohtaamiset sekä yhdessä tekeminen palaavat kaikkien nautittavaksi, on vahva. Vaikka koronapandemia tulee muuttamaan joitakin asioita pysyvästi, on se samalla nähtävä myös osana kaupunkiympäristöjen historiallisten muutosten ketjua. Kaupungit ovat kohdanneet historiansa aikana monia kriisejä, jotka eivät ole kuitenkaan pysäyttäneet kaupungistumista. Koronakriisin arvellaan kiihdyttävän joi-



29.09.2020

takin jo meneillään olevia, visiossakin kuvattuja muutostrendejä, kuten digitalisaatiota sekä monipaikkaista asumista ja työntekoa. Monipuolisen, laadukkaan ja turvallisen urbaanin ympäristön merkitys vetovoimatekijänä korostuu niin nykytilanteessa kuin työnteon ja kaupan murroksessakin. Pitkälle tähtäävä kaupunkisuunnittelu katsoo tätä hetkeä pidemmälle ja tunnistaa sen, että hitaita ja nopeita muutosvoimia tulee olemaan jatkossakin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi  
Reetta Putkonen, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 37079  
reetta.putkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin keskustavisio - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa
- 2 Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Kustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Anna Villeneuve





29.09.2020

## § 564

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hepokalliontie 28–32, Puuskaniementie 44 ja vesialue tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12615)

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Hankennumero 5325\_2

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Maria Isotupa. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Noora Laak: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

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

jouni.kilpinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 kartta, päivätty 29.9.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 selostus, päivätty 29.9.2020
- 5 Havainnekuva Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44
- 6 Viitesuunnitelma Hepokalliontie 28–32
- 7 Kohtisuora projektio / Puuskaniemen kärki
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 27.4.2020, täydennetty 29.9.2020
- 11 Osa päätöshistoriaa



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 29.9.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 hyväksymistä. Asemakaava koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49229 tontteja 23–30. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) vesialuetta.

Lisäksi lautakunta päättää

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

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

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

\*\*\*\*\*

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee asemakaavoittamattomia tiloja osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ja Puuskaniementie 44 ja osaa vesialueesta 91-412-876-2 Laajasalon Jollaksessa Puuskaniemen merelle ulottuvan niemen kärjessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Hepokalliontie 28–32:n rantatilojen ja Puuskaniementie 44:n lounaisosan täydennysrakentamisen pienimit-



takaavaisella asuinrakentamisella sekä turvaa alueen arvokkaiden piirteiden säilymisen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty turvaamaan Hepokalliontien alueen suojelu ja säilyminen sekä ratkaisemaan yleiskaavan 2016 mukaisuus täydennysrakentamisen määrän ja laadun osalta.

Alueelle on suunniteltu kuusi erillistaloa rantatilolle Hepokalliontie 28–32:ssa ja rivitalo Puuskaniementie 44:n lounaisosaan. Asemakaavan myötä tiloista muodostuu tontteja.

Hepokalliontie 28–32 kerrosala on 525 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 1 588 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus tonteilla on e=0,35. Puuskaniementie 44 kerrosala on 1 600 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 515 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus tontilla on e=0,32.

Laajasalon Jollaksen täydennysrakentaminen on tullut ajankohtaiseksi Yleiskaava 2016:n myötä ja Helsingin keskustan laajentuessa kohti itää. Tilojen täydentäminen pienimittakaavaisella asuinrakentamisella on sovitettu ympäristön henkeen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se turvaa olemassa olevan alueen ja rakennuskannan suojelun, tiivistää alueen jo olemassa olevaa rakennuskantaa sekä muodostaa alueelle uuden kerrostuman.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44 ovat vesialueeseen rajoitettuja tiloja. Hepokalliontien alue mukaan lukien talot osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ovat esimerkki yhtenäisestä jälleenrakennusajan tyyppitaloalueesta, jonka talot ovat Puutalo Oy:n Toivo Jäntin suunnittelema tyyppi nro 957 omakotitaloja.

Alue on maisemallisilta arvoiltaan ainutlaatuinen ja arvokas. Helsingin kaupunki on luokitellut alueen seitsemän parhaiten säilyneen jälleenrakennusajan pientaloalueen joukkoon. Hepokalliontien alue on asemakaavassa (9240) merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää.

Puuskaniementie 44:ssä sijaitsee vuonna 1977 rakennettu 2-kerroksinen oman aikansa suunnitteluihanteiden mukaan toteutettu rivitalo, joka kattomuutoksesta huolimatta on säilyttänyt ominaispiirteensä.



Kaava-alue on asemakaavoittamaton lukuun ottamatta vesialuetta, jossa on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1991.

Tilat ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaavahakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseumuseo)

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen sekä uudisrakentamisen soveltuvuuteen jälleenrakennuskauden ympäristöön, ja kaavaan esitettiin lisättäväksi erityismääräyksiä niitä koskien. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty näiltä osin.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristöön ja sen suojelutavoitteisiin, maisemaan, rantojen käyttöön ja virkistysalueisiin ja niiden määrään, tasapuoliseen kohteluun, viranomaisen oletettuun virheeseen ja lisärakentamisen korkeuksiin ja määrään. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty, uudisrakennuksia sovitettu olevaan ympäristöön sen arvot huomioiden sekä Puuskaniementie 44:n rivitalon korkeutta madal-



lettu 3-kerroksisesta 2-kerroksiseksi, rakennusmassaa lyhennetty sekä siirretty sen sijaintia. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4.– 26.5.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin viisi muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 32). Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen kulttuurihistoriaan, suojeluarvoihin ja -tavoitteisiin, ranta-reittiin ja -rakentamiseen, maisemavaikutuksiin, virkistysalueisiin ja niiden määrään, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun ja uudisrakentamisen määrään.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin Kaupunginmuseolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelulta (HSY). Lausunnoissa esitetyt huomautukset koskivat kaupunginmuseon ohjauksen huomioimista kaavan laadinnassa ja tonttien liittymistä yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

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



## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Jatkotoimenpiteet

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303  
maria.isotupa(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 kartta, päivätty 29.9.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 selostus, päivätty 29.9.2020
- 5 Havainnekuva Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44
- 6 Viitesuunnitelma Hepokalliontie 28–32
- 7 Kohtisuora projektio / Puuskaniemen kärki
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 27.4.2020, täydennetty 29.9.2020
- 11 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet



29.09.2020

Hakijat

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 9

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10

**Tiedoksi**

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

**Päätöshistoria**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 25.5.2020

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



## § 565

### Aleksis Kiven katu 49:n asemakaavan muuttaminen (nro 12651)

HEL 2018-010408 T 10 03 03

Hankenumero 0851\_8

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 29.9.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12651 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22400 tonttia 1 sekä katualuetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511  
ttaa.ettala(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, aluesuunnittelija, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257

jouni.heinanen(a)hel.fi

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37087  
inga.valjakka(a)hel.fi





29.09.2020

Oskari Kaupinmäki, liikennesuunnittelija, pyöräliikenne, puhelin: 310 22589  
oskari.kaupinmaki(a)hel.fi

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12651 kartta, päivätty 29.9.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12651 selostus, päivätty 29.9.2020, päivitetty Kylk:n 29.9.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 29.9.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.5.2020, täydennetty 29.9.2020 ja kaavapäivityksen 22.5.2019 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



29.09.2020

Helen Sähköverkko Oy

Liite 3  
Liite 4  
Liite 8  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen  
Liite 8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Aleksis Kiven kadun, Ratapihantien ja Teollisuuskadun rajaamaa tonttia 22400/1 Vallilassa sekä tontin itäpuolelle sijoittuvaa katualuetta.

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää tyhjillään olevan tontin rakentamista monipuolistamalla kaavan mahdollistamia toimintoja, ja muokkaamalla rakennusala paremmin toimisto- ja hotellikäytön nykyisiä vaatimuksia vastaavaksi. Lisäksi tavoitteena on varmistaa, että toteutettava rakennus on rakenteeltaan muuntojoustava niin, että se myös tulevaisuudessa vastaa Teollisuuskadun akselin kehittyvän työpaikka-alueen tilatarpeisiin.

Tontilla on voimassa asemakaava 11505 vuodelta 2008, jossa tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Tontin käyttötarkoitusta muutetaan niin, että se sallii myös hotellitoiminnan. Voimassa olevan asemakaavan sallima kerrosala 13 000 k-m<sup>2</sup> säilyy ennallaan, mutta rakennuksen kerrosluvut ja sijainti tontilla muuttuvat. Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaisi 352 huoneen hotellin sijoittamisen alueelle. Sallitusta kerrosalasta vähintään 800 k-m<sup>2</sup> tulee varata liike- ja palvelutiloiksi. Tontin tehokkuusluku on  $e = 5,57$ .

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pasilan Konepajan alueen päätteeksi tulevan rakennuksen hahmo, korkeus ja sijoittuminen tontilla muuttuvat. Lisäksi jalankulkuympäristö muuttuu voimassa olevaan kaavaan nähden. Hankkeen toteuttaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja tukee alueen kehitystä uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisena keskusta-alueena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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



Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Teollisuuskadun kaavarungon periaatteet 4.12.2018 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on tällä hetkellä rakentamaton. Kaava-alueen itäreunaa kulkeva Sähköttäjänsilta yhdistää jalankulun ja pyöräliikenteen osalta Alppilan alueen Pasilan kautta Kumpulanlaaksoon. Alueen poikki kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Aleksis Kiven kadulta Pasilan aseman suuntaan ja Ratapihantien alittavaan alikulkutunneliin.

Kaava-alue muodostaa Pasilan Konepaja-alueen asemakaavallisen kokonaisuuden läntisimmän kärjen. Kaavamuutoksen alainen alue sisältyy Teollisuuskadun akselin kaavarungon suunnittelualueeseen. Teollisuuskadun akselia kehitetään Helsingin strategian mukaisesti työpaikka-alueena ja Helsingin ydinkeskustan laajentumana.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008. Kaavassa alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Korttelialueelle sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 13 000, ja sallitut kerroskorkeudet 10, 12 ja 15.

Korttelialue on kaupungin omistuksessa. Elinkeinojaosto päätti 10.6.2019 jatkaa YIT Talo Oy:n tontinvarausta. YIT Talo Oy on hakenut asemakaavan muutosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Johtosiirrot	170 000 €
Kadut ja liikennealueet	80 000 €
<b>Yhteensä</b>	<b>250 000 €</b>

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia yhteensä noin 250 000 euroa ilman arvonlisäveroa. Kustannukset muodostuvat yleisten alueiden rakentamisesta sekä johtojen siirrosta. Olemassa olevien tietoliikennekaapeleiden siirtäminen tontilta katualueelle maksaa arviolta 170 000 euroa.

Lisäksi kunnallistekniikan muutoksista ja rakentamisesta aiheutuu kustannuksia verkonhaltijoille. Aleksis Kiven kadulle tai Teollisuuskadulle rakennettavan HSY:n jätevesiviemärin kustannuksiksi on arvioitu noin 20 000 – 30 000 euroa.



Taitorakenteiden tarvitsemien muutostöiden kustannuksista vastaa läh-  
tökohtaisesti hanke.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden  
arvo on karkeasti arvioiden noin 6,5 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-  
kiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä  
valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon järjestämiseen, olemassa  
olevan kunnallistekniikan huomioimiseen sekä hulevesijärjestelyihin.  
Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten,  
että olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimisesta ja hulevesijär-  
jestelyistä on annettu kaavamääräykset, ja vesihuollon järjestäminen  
on otettu esille kaavaselostuksessa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-  
neistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan, rakentamisen mittakaavaan,  
julkisivuun, massoitteeluun ja näkymiin, kulkuyhteyksiin, turvallisuuteen  
ja esteettömyyteen, liikennejärjestelyihin, autopaikkamääriin ja raken-  
nusaikaisiin häiriöihin, toimintoihin ja palveluihin, sekä kaavan valmiste-  
luaineistoon. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että  
rakennuksen massoitteelu on tarkistettu ja kaavassa on annettu mää-  
räksiä julkisivujen jäsentelystä ja julkisivumateriaalista, tontin läpi kul-  
kevista yleisistä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksistä, liike- ja palvelutilo-  
jen määrystä, sekä maantasokerroksen toiminnoista ja jäsentelystä. Li-  
säksi kaavan valmisteluaineistoa on täydennetty. Kirjallisia mielipiteitä  
saapui 8 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.5.–2.6.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huo-  
mautukset kohdistuivat rakentamisen laajuuteen, kaupunkikuvaan, ker-  
roslukuun, liikenneturvallisuuteen, pyöräilyn baanayhteyteen, huoltoajo-



järjestelyihin, piha-suunnitteluun, lintujen turvallisuuteen, hotellitoimintaan, julkisivuihin sekä naapureiden näkymiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähköverkkokaapeleihin, muuntamoon, yhdyskuntateknisen huollon järjestelyihin ja alueen läpi kulkevaan jätevesitunneliin, hulevesijärjestelyihin sekä julkisivuihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



29.09.2020

#### Lisätiedot

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511

tiia.ettala(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, aluesuunnittelija, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257

jouni.heinanan(a)hel.fi

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37087

inga.valjakka(a)hel.fi

Oskari Kaupinmäki, liikennesuunnittelija, pyöräliikenne, puhelin: 310 22589

oskari.kaupinmaki(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12651 kartta, päivätty 29.9.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12651 selostus, päivätty 29.9.2020
- 5 Havainnekuva, 29.9.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.5.2020, täydennetty 29.9.2020 ja kaavapäivityksen 22.5.2019 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 8

Ne muistutuksen esittäneet,

Esitysteksti



29.09.2020

jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8

## Tiedoksi

Kymp/Aska/Hirvonen, Salmi, Rutqvist (kuulutus)  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Mikko Lindqvist, Sari Saresto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 3.6.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 4.6.2019



## § 566

### Malmilla sijaitsevan Vanhan Helsingintien ympäristön katusuunnitelmien hyväksyminen

HEL 2020-006462 T 10 05 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat katusuunnitelmat:

- Vanha Helsingintie välillä Malminkaari-Longinoja nro 31191/1-2
- Malmin asematie nro 31192/1
- Vilppulantie välillä Vanha Helsingintie-Hietakummuntie nro 31193/1
- K.H. Wiikin katu nro 31195/1
- Pekanraitti välillä Malmin asematie-K.H. Wiikin katu nro 31196/1
- Helge Nymanin kuja nro 31197/1
- Paavolanpolku nro 31198/1

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1	31191/1 suunnitelmapiirustus
2	31191/2 suunnitelmapiirustus
3	31191/3 suunnitelmapiirustus
4	31191/1-2 suunnitelmaselostus
5	31192/1 suunnitelmapiirustus
6	31192/1 suunnitelmaselostus
7	31193/1 suunnitelmapiirustus
8	31193/1 suunnitelmaselostus
9	31195/1 suunnitelmapiirustus
10	31195/1 suunnitelmaselostus
11	31196/1 suunnitelmapiirustus
12	31196/1 suunnitelmaselostus
13	31197/1 suunnitelmapiirustus
14	31197/1 suunnitelmaselostus
15	31198/1 suunnitelmapiirustus
16	31198/1 suunnitelmaselostus

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen





## Otteet

### Ote

Asianosaiset

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Lähtökohdat ja tavoitteet

Suurin osa kaduista on olemassa olevia katuja, jotka peruskorjataan tai rakennetaan osin uudelleen asemakaavan muutoksen seuranneista linjausmuutoksista tai pyöräilyjärjestelyistä johtuen. Vanha Helsingintie on alueellinen kokoojakatu, johon liittyvät alueellinen kokoojakatu Malmin asematie ja paikallinen kokoojakatu Vilppulantie. Vanha Helsingintie liittyy pohjoispäästään nykyiseen Malmin liityntäliikenneterminaaliin. K.H. Wiikin katu on käänköpaikkaan päättyvä asuntokatu. Pekanraitti on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka on Ala-Malmin läpi kulkeva jalankulun pääreitti.

Helge Nymanin kuja ja Paavolanpolku ovat uusia yhdistettyjä jalkakäytäviä ja pyöräteitä.

Vanha Helsingintie ja Malminkaari ovat pyöräliikenteen tavoiteverkon pääreittejä, Malmin asematie ja Vilppulantie ovat pyöräliikenteen tavoiteverkkoon kuuluvia muita reittejä.

Katusuunnitelmilla mahdollistetaan asemakaavan nro 12274 mukainen Malmin asemaseudun alueen kehittäminen ja maankäytön tiivistäminen. Samalla kohennetaan Vanhan Helsingintien kaupunkikuvaa ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä parannetaan jalankulun ja pyöräilyn väyliä huomioimalla liikennemuotojen erottelu ja reittien jatkuvuus.

Katusuunnitelmat perustuvat voimassa oleviin asemakaavoihin nro 12274 (tullut voimaan 8.5.2018), nro 8415 (tullut voimaan 16.7.1982) ja nro 8250 (tullut voimaan 14.10.1983). Katusuunnitelmien lähtökohtana on liikenne- ja katusuunnittelupalvelun laatima liikennesuunnitelma nro 6503-1, joka on hyväksytty asemakaavan 12274 yhteydessä. Liikennesuunnitelman periaatteista poikkeavat, rakentamisjärjestyksestä aiheutuvat muutokset, on suunniteltu yhdessä kaupungin liikennesuunnittelun kanssa.



## Suunnitelma

Vanha Helsingintie välillä Malminkaari–Longinoja, suunnitelmapiirustukset nro 31191/1-2 (liitteet 1 ja 2)

Vanha Helsingintie on nykyinen alueellinen kokoojakatu. Kadulle rakennetaan molempiin suuntiin joukkoliikennekaista. Ajouradan molempiin reunoihin rakennetaan jalkakäytävät, pyörätiet sekä pysäköintikaistat. Jalankulku ja pyöräliikenne erotellaan noppakiviraidalla. Pyöräilyn tasoerotelu muista liikennemuodoista on tarkoitus toteuttaa Viimaratikan rakentamisen yhteydessä, jolloin kadun poikkileikkaus muuttuu merkittävästi. Pysäköinnin ja pyörätien väliin rakennetaan noppakivettävät erotuskaistat. Kadun molemmin puolin rakennetaan linja-autopysäkit. Kadun keskisaarekkeisiin istutetaan pensaita ja lehtipuita.

Malmin asematie, suunnitelmapiirustus nro 31192/1 (liite 5)

Malmin asematie on nykyinen alueellinen kokoojakatu, joka liittyy Vanhaan Helsingintiehen ja Malminkaareen. Kadun molemmin puolin rakennetaan jalkakäytävä ja pyörätie sekä pysäköintikaistat. Jalankulun ja polkupyöräilyn erottelu toteutetaan tasoerolla. Pysäköinnin ja pyörätien väliin rakennetaan noppakivettävät erotuskaistat. Kadun keskisaarekkeisiin istutetaan pensaita ja lehtipuita.

Vilppulantie välillä Vanha Helsingintie–Hietakummuntie, suunnitelmapiirustus nro 31193/1 (liite 7)

Vilppulantie on nykyinen paikallinen kokoojakatu, joka liittyy Vanhaan Helsingintiehen. Ajouradan pohjoisreunaan rakennetaan jalkakäytävä ja pyöräkaista, joka loppuosalla liittyy nykyiseen yhdistettyyn jalkakäytävään ja pyörätiehen. Kadun eteläreunaan rakennetaan jalkakäytävä sekä pyöräkaista. Pyöräkaistan ja jalkakäytävän väliin rakennetaan noppakivettävät erotuskaistat. Kadun alkuosan erotuskaistalle istutetaan lehtipuita.

K.H. Wiikin katu, suunnitelmapiirustus nro 31195/1 (liite 9)

K.H. Wiikin katu on nykyinen asuntokatu, joka päättyy eteläpäästään kääntöpaikkaan. Pohjoispäässä K. H. Wiikin katu liittyy Malminkaareen. Malminkaaren suuntainen suojatie muutetaan korotetuksi alueeksi, jossa jalankulku ja pyöräily on erillään ajoradasta. K.H. Wiikin kadun ajouradan länsireunaan rakennetaan jalkakäytävä.

Pekanraitti välillä Malmin asematie–K.H. Wiikin katu, suunnitelmapiirustus nro 31196/1 (liite 11)

Pekanraitti on nykyinen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Malmin asematien ja Vanhan Helsingintien välillä huoltoajo ja tontille ajo on sal-



littu erillisillä väyläosuuksilla. Pekanraitin länsipäässä rakennetaan huoltoajon salliva yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie sekä tontille ajon salliva yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Pekanraitilta rakennetaan porrasyhteys ja tukimuuri Vanhalle Helsingintielle Vanhan Helsingintien alikulun itäpuolelle. Porrasyhteyttä on suunniteltu yhteistyössä korttelin 38222 suunnittelijoiden kanssa. Nykyinen tukimuuri Pekanraitilla säilytetään.

Helge Nymanin kuja, suunnitelmapiirustus nro 31197/1 (liite 13)

Helge Nymanin kuja on rakentamaton yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka liittyy rakennettuun Vilppulantiehen ja rakentamattomaan Paavolanpolkuun. Katualueen reuna-alueet nurmetetaan ja itäreunalle istutetaan havu- ja lehtipuita.

Paavolanpolku, suunnitelmapiirustus nro 31198/1 (liite 15)

Paavolanpolku on rakentamaton yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka liittyy Vanhaan Helsingintiehen ja Longinojanpuiston puistoraittiin. Katualueen reuna-alueet nurmetetaan ja kivetään noppakivellä.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevista suunnitelmaselostuksista nro 31191/1 (liite 4), nro 31192/1 (liite 6), nro 31193/1 (liite 8), nro 31195/1 (liite 10), nro 31196/1 (liite 12), nro 31197/1 (liite 14) ja nro 31198/1 (liite 16).

Katusuunnitelmien kanssa samanaikaisesti on laadittu puistosuunnitelmat Yrjölänpuistosta ja Longinojanpuistosta välillä Paavolantien pääty-Longinoja. Puistoissa on asemakaavan muutoksesta johtuvia reittien uudelleenjärjestelytarpeita. Puistosuunnitelmat ovat mukana koostepiirustuksessa (liite 3).

Kadut sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

#### Vuorovaikutus

Katusuunnitelmaluonnokset on esitelty kaupunkilaisille osana Malmitalolla järjestettyä Uutta Koillis-Helsinkiä -tapahtumaa 17.12.2019. Suunnitelmaluonnokset olivat esillä Helsingin kaupungin internetsivulla 11. – 30.12.2019 välisenä aikana. Suunnitelmien sisällöstä on lisäksi keskusteltu asukkaiden kanssa puhelimitse eri vaiheissa suunnittelua.

Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 20.5.–2.6.2020 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Suunnitelmista ei ole tehty muistutuksia.



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

### Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 3 515 000 euroa (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	yhteensä euroa (alv 0%)	euroa/m <sup>2</sup> (alv 0%)
Vanha Helsingintie	1 430 000	104
Malmin asematie	1 276 000	118
Vilppulantie	299 000	83
K. H. Wiikin katu	61 000	52
Pekanraitti	225 000	78
Helge Nymanin kuja	157 000	108
Paavolanpolku	67 000	152

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 128 000 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset ovat noin 30 000 euroa kalliimmat kuin nykyisin. Kustannuksiin vaikuttavat uudet rakennettavat kadut ja pyöräliikennejärjestelyjen muutokset nykyisillä katualueilla.

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2022 alkaen. Ensimmäisinä toteutetaan Vanhan Helsingintien, K.H. Wiikin kadun ja Pekanraitin suunnitellut niiltä osin kuin ne rajautuvat ensimmäisenä rakentuvan asemakaavan mukaisen korttelin 38222 ympäristöön. Katujen toteutusjärjestys sitoutuu muilta osin käynnistyviin asuinrakentamishankkeisiin alueella.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 01 Uudisrakentaminen.

### Sovelletut säännökset



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

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 11.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- |    |                               |
|----|-------------------------------|
| 1  | 31191/1 suunnitelmapiirustus  |
| 2  | 31191/2 suunnitelmapiirustus  |
| 3  | 31191/3 suunnitelmapiirustus  |
| 4  | 31191/1-2 suunnitelmaselostus |
| 5  | 31192/1 suunnitelmapiirustus  |
| 6  | 31192/1 suunnitelmaselostus   |
| 7  | 31193/1 suunnitelmapiirustus  |
| 8  | 31193/1 suunnitelmaselostus   |
| 9  | 31195/1 suunnitelmapiirustus  |
| 10 | 31195/1 suunnitelmaselostus   |
| 11 | 31196/1 suunnitelmapiirustus  |
| 12 | 31196/1 suunnitelmaselostus   |
| 13 | 31197/1 suunnitelmapiirustus  |
| 14 | 31197/1 suunnitelmaselostus   |
| 15 | 31198/1 suunnitelmapiirustus  |
| 16 | 31198/1 suunnitelmaselostus   |

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Asianosaiset

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami  
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja



## § 567

### Leikkipuisto Iso-Antti, Vartiokylä, puistosuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-005994 T 10 05 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Leikkipuisto Iso-Antin puistosuunnitelman nro VIO 6113/1.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625  
kaija.laine(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6113/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6113/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Asianosaiset

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualaue rajautuu eteläreunalta Valkovuokonpolkuun ja rakenteilla olevaan koulu-/päiväkotitonttiin, itäreunalta Ystävyysdenpuistoon ja pohjois- ja länsireunoilta asuintontteihin. Alueella on voimassa olevat asemakaavat 7105 ja 7395. Asema-kaavassa 7105 leikkipuisto on



puistoaluetta (P) ja alueelle on merkitty ohjeellinen palloilukenttä. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 1,0 hehtaaria.

Leikkipuisto Iso-Antin, suunnitelmapiirustus nro VIO 6113/1 (liite 2), peruskorjauksen tavoitteena on parantaa leikkipaikan toimintoja ja palveluita, ja samalla vastata maankäytön muutoksen aiheuttamiin vaatimuksiin. Leikkipuiston toteutuksessa pyritään kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen lopputulokseen. Alueelle rakennetaan aidattu tekonurmipintainen pienpelikenttä, joka palvelee leikkipuistoa monipuolisesti ja mahdollistaa myös alueen käytön laajemmalle käyttäjäkunnalle.

### Suunnitelman sisältö

Maankäyttö leikkipuiston ympäristössä on muuttumassa. YL-tontille 45049 on rakenteilla uusi koulu-/päiväkotirakennus nykyisen suuren hiekkakentän paikalle. Leikkipuiston pohjoispuolella sijaitseva kerrostalokortteli 45048 on purettu ja sen tilalle rakennetaan uudisrakennus. Muuttuva maankäyttö lisää kulutuspainetta myös leikkipuiston alueelle.

Nykytilanteessa puiston yleisilme on paikoin erittäin kulunut ja osa toiminnoista, esimerkiksi vesiaihe, leikkivälineet ja kalusteet vaativat kunnostustoimia. Kasvillisuus on suurimmalta osalta hyvässä kunnossa, mutta nurmialueet ovat paikoitellen kuluneet ja joissakin puissa on vaurioita.

Leikkipuistorakennuksen vieressä olevat pienten ja isompien lasten leikkialueet sekä vesiaihe uusitaan. Leikkialueita muotoillaan uudelleen käyttäen pyöreää ja kaarimaista muotoilua. Muotokieli toistaa olevan vesiaiheen pyöreää muotoa.

Uusi hiekkatekonurmipintainen pienpelikenttä on sijoitettu nykyisen kumpareen paikalle puiston länsiosaan. Paikalla oleva kumpare poistetaan. Kumpareessa on todettu maaperän pilaantumista, joka kunnostetaan kumpareen purkutyön yhteydessä. Pienpelikentällä on mahdollista pelata erilaisia pallopelejä, kuten koripalloa, jalkapalloa ja sählyä.

Uusi nurmipintainen kumpare sijoitetaan toiminnallisesti sopivaan ja leikkipuiston henkilökunnan kannalta turvallisen näköyhteyden päähän. Kumpare sijoittuu maastoa myötäillen puuston kainaloon, ja sen itäinen pääty osuu olevaan rinteeseen, jolloin täyttööä tarvitaan jonkin verran vähemmän. Kumpareen länsipuolelle muodostuu yhtenäinen käyttönurmialue.

Leikkipuiston uusi tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Käytävät täyttävät pääsääntöisesti esteettömyyden perustason. Olevan avokallion läheisyyteen suunniteltu sivukäytävä jää hiekan esteettömyyden perustasoa kaltevammaksi.



Puisto sopeutuu alueella voimassa olevien asemakaavojen 7105 ja 7395 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksesta (liite 1).

#### Vuorovaikutus

Leikkipuisto Iso-Antin puistosuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta ja perustuu 17.9.2019 päivättyyn KYMP:n hankeohjelmaan.

Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, (Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki) ja Helsingin kaupungin verkkosivulla osoitteessa [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) (kohdassa Katu- ja puistosuunnitelmat) 20.5.–2.6.2020 välisenä aikana. Puistosuunnitelmaluonnoksista ei pidetty avointa asukastilaisuutta koronatilanteen vuoksi.

Tiedote puistosuunnitelmaluonnoksen esilläolosta lähetettiin puistoon rajautuvien kiinteistöjen omistajille, Marjaniemi-seuralle sekä Leikkipuisto Iso-Antin henkilökunnalle.

Saadut asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 3.

#### Kustannukset ja aikataulu

Puiston pinta-ala on noin 1,0 hehtaaria.

Puistosuunnitelman rakennuskustannukset ovat noin 794 000 euroa eli noin 79,40 euroa/m<sup>2</sup> (alv 0 %).

Leikkipuiston hoitoluokka on A2.

Vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 15 000 euroa eli noin 1,50 euroa/m<sup>2</sup> (alv 0 %).

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristön toimialan talousarvioehdotuksessa 2021.

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

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3 momentti





29.09.2020

Asia/13

Kuntalaki 29 §

Hallintosäntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 11.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625  
kaija.laine(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6113/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 6113/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Asianosaiset

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

**Tiedoksi**

Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Rasimus Osmo  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami  
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja



## § 568

### Rakennuskiellon pidentäminen Kantakaupungin alueilla (nro 12674)

HEL 2020-009629 T 10 03 05

Hankennumero 2868\_7

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää rakennuskieltoa asema-kaavan muuttamiseksi 1.–8. sekä 13. ja 14. kaupunginosissa rakennuskieltokartassa nro 12674 esitetyillä tonteilla 11.10.2022 saakka (piirustus nro 12674, päivätty 29.9.2020).

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksestä tulee kuultaa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12674/29.9.2020, päivitetty Kylk:n 29.9.2020 päätöksen mukaiseksi

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

#### Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Rakennuskieltoalueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016. Kantakaupungissa on eri-ikäisiä asemakaavoja, jotka eivät kaikilta osin vastaa toteutunutta tilannetta, nykyisiä tavoitteita tai yleiskaavan määräyksiä.

Rakennuskieltoa on pidennetty (viimeksi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 25.9.2018) kahdella vuodella eteenpäin (maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §:n 2 momentti).

Rakennuskieltoalueen laajuus on vuosien saatossa supistunut. Rakennuskielto on päättynyt niiltä alueilta, joille on kiellon voimassa ollessa hyväksytty asemakaavan muutokset. Asemakaavoja on uusittu tarpeen mukaan muutoshankkeiden yhteydessä. Muutoksia on tapahtunut myös poikkeusluvilla. Menettely on osoittautunut parhaaksi tavaksi yhdistää kaupungin yleiset tavoitteet sekä kiinteistönomistajan hankekohdaiset tavoitteet ja sitä on tarkoitus jatkaa. Kantakaupungin alueille on valmisteilla laajempi asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka alueelta rakennuskiellot poistuvat kaavojen saatua lainvoiman.

Osassa Helsingin kantakaupunkia on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 25.9.2018 määräämä rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n nojalla 11.12.2020 saakka (piirustus nro 12561). Kielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rajattu rakennuskielto ei koske tämän rakennuskiellon aluetta. Maantasokerroksia koskeva toiminnallinen tavoite on kuitenkin voimassa yleiskaavan mukaisesti myös tämän rakennuskiellon alueilla.

### Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Helsingin yleiskaava 2016 sai lainvoiman 5.12.2018. Helsingissä on voimassa lisäksi maanalainen yleiskaava (hyväksytty 2011).

Rakennuskieltoalueella on eri-ikäisiä sisällöltään osin paikkaansapitämättömiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Asemakaavoissa on puutteellisia merkintöjä koskien muun muassa rakennusoikeuksia, käyttötarkoituksia, maantasokerrosten toimintoja ja suojelumerkintöjä. Ne eivät turvaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tai yleiskaavan tavoitteiden mukaista kehitystä.

Viimeisten kahden vuoden aikana rakennuskielto on poistunut useilta rakennuskiellon alaisilta tonteilta uuden asemakaavan voimaantulon



myötä. Alueella on lisäksi myös tehty käyttötarkoituksenmuutoksia koskevia poikkeamispäätöksiä. Rakennuskielto jää näillä tonteilla voimaan, kunnes asemakaavamuutos on laadittu.

Alueella on parhaillaan vireillä lukuisia hankekohtaisia asemakaavan muutoksia. Muilta osin rakennuskieltoa koskevat tontit kuuluvat pääosin käynnissä olevaan kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen. Ajantasaistamistyön tavoitteena on muun muassa päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat. Liikekeskustan alueella muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja poikkeusluvin. Kiinteistöjen peruskorjaukseen kuuluvat pienemmät muutostoimenpiteet on voitu käsitellä rakennuslupaprosessin yhteydessä, joko suoraan tai poikkeamismenettelynä. Suurempien muutosten edellyttämät asemakaavan muutokset on laadittu hankkeiden kanssa yhteistyössä.

Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaupunkirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää nykyisten tavoitteiden mukaisesti sekä kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöarvojen turvaamiseksi lain edellyttämällä tavalla. Tavoitteena on myös turvata muutoksen hakijoiden yhdenvertainen kohtelu.

#### Rakennuskiellon pidentäminen

Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 29.9.2020 päivätyn piirustuksen nro 12674.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §  
Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12674/29.9.2020



---

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoitus/Hirvonen, Salmi, Rutqvist (kuulutus)  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



## § 569

### Helsingin kaupungin yksityisteiden kunnossapitoavustukset 2020

HEL 2020-004330 T 02 05 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää seuraaville tiekunnille yksityisteiden kunnossapitoavustusta 1 100 euroa / kilometri ja sen lisäksi kunnossapitoavustusta 220 euroa / kilometri tien osalle, jossa on järjestettyä julkista liikennettä:

Karhutorpantien tiehoitokunta	0,60 km	660 euroa
Kattilalaakson yksityinen tiekunta	0,33 km	363 euroa
Maikinmäki-Långörn tiekunta	1,40 km	1540 euroa
Puroniitynlaakson tiehoitokunta	0,33 km	363 euroa
Puroniitynmäen tiehoitokunta	0,30 km	330 euroa
Puroniityntien tiehoitokunta	3,70 km	4070 euroa
+ julkinen liikenne	3,70 km	814 euroa
Ribbingö-Husö tiehoitokunta	4,20 km	4620 euroa
+ julkinen liikenne	1,88 km	413,60 euroa
Vanha Rajatien tiehoitokunta	0,50 km	550 euroa
Vikkullantien tiehoitokunta	1,80 km	1980 euroa

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Timo Virtanen, metsävastaava, puhelin: 310 38462  
timo.virtanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Karhutorpantien tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
- 2 Kattilalaakson yksityinen tiekunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
- 3 Maikinmäki-Långörn tiekunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
- 4 Puroniitynlaakson tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
- 5 Puroniitynmäen tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
- 6 Puroniityntien tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
- 7 Ribbingö-Husö tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus



29.09.2020

8	mus Vanha Rajatien tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
9	Vikkullantien tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
10	Hakuohje 2020

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tiehoitokunnat

Talousohjelmat, Salo Johanna

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunkiympäristölautakunta päättää Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 18 kohdan mukaisesti lautakunnan käytettävissä olevien avustusrahojen jakamisesta ja avustusten käytön valvonnasta. Avustuksia maksetaan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ylläpidon yleiset alueet yksikön budjettiin varatusta määrärahasta. Yksityisteiden avustaminen kohdennetaan kunnossapitoon, jonka merkitys tielle ja sen käytettävyydelle on suurin.

Uusi Yksityistielaki hyväksyttiin 13.7.2018 ja tuli voimaan 1.1.2019. Yksityistielain 84 §:n mukaan kunta päättää sen varoista yksityistien tienpitoon myönnettävistä avustuksista, avustuksen ehdoista ja käytön valvonnasta samoin kuin tien tekemisen tai kunnossapidon ottamisesta kokonaan tai osaksi kunnan suorittavaksi. Edellytyksenä avustuksen myöntämiselle tienpitoon on, että tietä koskevien asioiden hoitamista varten on perustettu tiekunta ja että tiekuntaa ja yksityistietä koskevat tiedot yksityistierekisterissä sekä tie- ja katuverkon tietojärjestelmässä ovat ajantasaiset niin kuin 50 §:ssä edellytetään.

Yksityisteiden kunnossapitoavustusta haki 9 tiekuntaa. Hakemukset ovat esityslistan liitteinä 1–9:

1. Karhutorpantien tiehoitokunta 0,60 km



2.	Kattilalaakson yksityinen tiekunta	0,33 km
3.	Maikinmäki-Långörn tiekunta	1,40 km
4.	Puroniitynlaakson tiehoitokunta	0,33 km
5.	Puroniitynmäen tiehoitokunta	0,30 km
6.	Puroniityntien tiehoitokunta	3,70 km
7.	Ribbingö-Husö tiehoitokunta	4,20 km
8.	Vanha Rajatien tiehoitokunta	0,50 km
9.	Vikkullantien tiehoitokunta	1,80 km

Avustaminen edellyttää, että tiekunta on järjestäytynyt ja virallisesti perustettu. Hakemuksessa tiekunnan on esitettävä arvio tulevista vuosikustannuksista ja selvitys edellisen vuoden toteutuneista kustannuksista. Avustuksen ehtona on myös, että tie on avoin satunnaiselle yleiselle liikenteelle (Yksityistielaki 85 §).

Kunnossapitoavustuksen taso säilyy ennallaan viime vuoteen verrattuna. Avustus vuonna 2019 oli 1 100 euroa / kilometri ja lisäksi maksettiin 220 euroa / kilometri tien osalle, jossa on järjestettyä julkista liikennettä. Kunnossapitoavustusten yhteismäärä vuonna 2020 on 15 703,60 euroa. (Hakuohje Liite 10.)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Timo Virtanen, metsävastaava, puhelin: 310 38462  
timo.virtanen(a)hel.fi

**Liitteet**

1	Karhutorpantien tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
2	Kattilalaakson yksityinen tiekunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
3	Maikinmäki-Långörn tiekunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
4	Puroniitynlaakson tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
5	Puroniitynmäen tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
6	Puroniityntien tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
7	Ribbingö-Husö tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
8	Vanha Rajatien tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
9	Vikkullantien tiehoitokunta, yksityistien kunnossapidon avustushakemus
10	Hakuohje 2020





29.09.2020

Asia/16

---

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tiehoitokunnat

Talouspalvelut, Salo Johanna

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## § 570

### Vartiokylä, Runokylänkatu 2, poikkeamishakemus

HEL 2020-006957 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-01830, hankenumero 5050\_93

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45584 tonttia 1 asemakaavaa koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) saa sijoittaa opetustilaa sekä ympäristöä häiritsemätöntä pienteollisuus- ja kulttuuritilaa.
- Poiketaan asemakaavan kerroslukumääräyksestä siten, että sallitaan kuusi kerrosta rakennusalan neljäkerroksisella osalla ja neljä kerrosta rakennusalan kaksikerroksisella osalla.
- Poiketaan asemakaavan määräyksestä niin, että pysäköintipaikkojen mitoituksessa käytetään Työpaikka-alueiden autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkojen laskentaohjetta (2017).
- Poistetaan asemakaavan velvoite pysäköimispaikkojen rakentamisesta kaksikerroksiselle rakennusalalle ja sallitaan paikkojen sijoitus piha-alueelle.
- Poiketaan asemakaavan Istutettava alueen osa - kaavamääräyksestä niin, että sen läpi saa järjestää ajoneuvoliittymiä, sisääntulon aukioita ja korttelin/tontin ja katualueen välisten toimintojen yhteyksiä ja sille saa sijoittaa kiinteistöä palvelevia toimintoja, pintoja, laitteita, rakenteita ja rakennelmia.

Kaupunkiympäristölautakunta myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Tontille laaditaan liikennemelumallinnus, jossa esitetään, miten pihatoiminnot sijoittuvat suhteessa meluvyöhykkeisiin.
- Ulkotyöskentelyalueet tulee aidata tai suojata esimerkiksi rakennusten sijoittelulla asutuksen suuntaan. Ulkotyöskentelyn aiheuttamaa melua tulee tarvittaessa torjua meluisimpien työvaiheiden aikaan.
- Lallukantietä ja Runokylänkatua ei saa sulkea työnaikaisesti minäkään liikennemuodon osalta. Erityisesti jalankulun ja pyöräilyn työnaikaisten järjestelyjen jatkuvuuteen ja turvallisuuteen työmaan läheisyydessä tulee kiinnittää huomiota.
- Oppilaitoksen maisema-arkkitehtonisissa perusratkaisuissa, kuten toiminta-alueiden sijoittelussa ja jäsentelyssä, pintamateriaalien käytössä, istutusten ja mahdollisten piharakennusten ja muiden ra-



kennelmien suunnittelussa, tulee huomioida kaupunkikuvallisesti laadukas liittyminen ympäröivään kaupunkimiljööseen.

- Rakentamisen mittakaavallisen suhteen tulee olla ympäristöönsä nähden tasapainoinen. Massoittelussa otetaan huomioon tontin vieriset pientaloalue sekä Kehä I.

#### Hakija

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristö

#### Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45584 tontti 1

#### Hakemus

Hakija hakee lupaa Stadin ammattiopiston rakennus- ja talotekniikka-alan oppilaitoksen (11 500 br-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11810 siten, että

- tontille saa sijoittaa opetustilaa, ympäristöä häiritsemätöntä pienteollisuus- ja kulttuuritilaa.
- poistetaan velvoite pysäköimispaikkojen rakentamisesta rakennusaluealle (kaavan 2-kerroksinen rakennusala) ja sallitaan paikkojen sijoitus piha-alueelle.
- pysäköintipaikkojen mitoituksessa käytetään Työpaikka-alueiden autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkojen laskentaohjetta v. 2017.
- rakennusalueen jako 2- ja 4- kerroksiseen osaan poistetaan.
- sallitaan enimmillään 6 kerrosta rakennusalueella.
- poiketaan Istutettava alueen osa -kaavamääräyksestä niin, että sen läpi saa järjestää ajoneuvoliittymiä, sisääntulon aukioita ja korttelin/tontin ja katualueen välisten toimintojen yhteyksiä sekä kiinteistöä palvelevia toimintoja, pintoja, laitteita, rakenteita ja rakennelmia.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että haettavilla poikkeamisilla varmistetaan Helsingin strategiaohjelman (2017–2021) mukaisen rakennusalan kampuksen muodostuminen Myllypuroon, Metropolian ammattikorkeakoulun yhteyteen.

Stadin ammattiopiston rakennus- ja talotekniikka-alan opetukselle etsittiin yhdessä Myllypuron alueprojektin ja kaavoittajan kanssa sopivaa tonttia Myllypurosta. Käyttäjätöimialan ja oppilaitoksen kanssa yhdessä päädyttiin kortteliin 45584.

Perusteina olivat:



- Metropolian läheisyys
- yhteys Metropolian kampukselle kevyen liikenteen väylää Kehä I:n ali
- sijoitusratkaisu olisi mahdollinen kaavasta poikkeamalla
- rakentamistalouden kannalta tontti oli edullinen verrattuna muihin esitettyihin vaihtoehtoihin.

Hankkeessa on tehty kertaalleen viitesuunnitelmat, joihin liitteenä oleva havainnekuva perustuu. Hanke jatkuu elinkaarihankkeena, johon liittyy kilpailullinen elementti. Tällä haetaan optimaalinen suunnitelma, toteutus ja 20 vuoden ylläpito. Kaavasta poikkeamishakemus joudutaan aikataulullisista syistä jättämään ennen kuin elinkaarikilpailutus on päätynyt. Kilpailutuksessa edellytetään ratkaisua, joka ei tule edellyttämään kaavamutosta tai poikkeamista tästä nyt jätettävästä hakemuksesta.

Rakentamisen volyymi tulee olemaan n. 11 500 br-m<sup>2</sup> ja rakennusmassan kerrosluku on yhdestä korkeintaan kuuteen kerrokseen vaihdellen rakennuksen eri osilla. Kehä 1 ja Lallukantien eritasoliittymän rakentamisajankohta ei ole selvillä. Tästä johtuen hanke tullaan toteuttamaan niin, että kaikki rakentaminen ja ulkotyöskentelyalueet on sijoitettu nykyhetkellä käytettävissä olevalle tontin osalle.

Oppilaitokseen liittyy ulkotyöskentelyalue ja 1-kerroksinen varasto. Hanke on kooltaan 11 500 br-m<sup>2</sup> ja mitoittava oppilasmäärä on 1 100, josta 2/3 on paikalla oppilaitoksella ja 1/3 työelämäharjoittelussa. Oppilaitos tekee pedagogista yhteistyötä Metropolian ammattikorkeakoulun kanssa ja oppilaitokset myös käyttävät toistensa tiloja.

Poikkeamismenettelyllä haetaan kohteen hankintaan liittyvän kilpailullisen neuvottelumenettelyn kaavallisiksi reunaehdoiksi kaupungin strategisten päämäärien toteutumisen kannalta sopivan väljiä kaavamääräyksiä.

Oppilaitoksen toiminnan edellyttämien ulkotyöskentelyalueiden toteuttaminen tontille toteutuu tavoitteena paremmin, kun kerroslukuun tulee lisää väljyyttä. Oppilaitoksen työskentelypihan suojaus melulta on toteutettavissa rakennusmassoilla helpommin, kun massojen sijoitteluun ja kerroslukumäärään saadaan hakemuksessa esitettyä väljyyttä.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot



Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 10.6.2009 hyväksytty asemakaava nro 11810. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa toimitilarakennuksen (KTY). Rakennusala jakautuu kahteen osaan: 2-kerroksiselle osalle saa rakentaa 2 000 k-m<sup>2</sup> ja 4-kerroksiselle osalle 12 000 k-m<sup>2</sup>. Kaksikerroksinen rakennusala on varattu pysäköimispaikalle. Kehä I:tä ja Lallukantietä vasten rakenteiden ääneneristävyyden on oltava 32 dBA. Tontin kaikilla sivuilla on istutettavan alueen vyöhyke. Autopaikkojen vähimmäismäärä opetustiloille on asemakaavan mukaan 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>. Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (v. 2017) mukaan ammattikoulun pysäköintimääräys kyseisellä alueella on 1 autopaikka / 600–700 k-m<sup>2</sup>.

Helsingin yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu enimmäkseen asuntovaltaiseksi alueeksi A2, mutta rajautuu keskusta-alueeseen C1, joten yleiskaavan määräyksen mukaisesti keskusta-alueen määräyksiä voidaan soveltaa rakennuspaikalle. Asuntovaltaista aluetta A2 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Pohjoisosa rakennuspaikasta on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteista keskustaa C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Kaakkoiskulma rakennuspaikasta on asuntovaltaista aluetta A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton ja metsäinen. Tontin läpi kulkee kevyen liikenteen yhteys. Tontti rajoittuu Runokylänkatuun, Lallukantiehen, Kehä I:een ja Myllyruuhenpolkuun.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (8.6.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.



29.09.2020

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajien mielestä pysäköintipaikat eivät tule riittämään oppilaitoksen valmistuttua. Autopaikkojen laskentaohje (v. 2017) tuottaa liian vähän paikkoja. Metropolian myötä lähikaduilla pysäköidään autoja niin paljon, että esimerkiksi tontille ei pääse ajamaan peräkärryn kanssa. Aura-autot ja pelastusajoneuvot eivät mahdu talvisin kadulle. Pysäköinninvalvonta ei valvo katuja. Toisaalta, miksi Runokylänkadun varteen ei saa pysäköidä?

Muistuttajan näkemyksen mukaan kuusikerroksinen rakennus on rakennuspaikalle liian iso. Asemakaavan suunnittelun aikana rakennuksen kerroslukumäärää laskettiin viidestä neljään. Kaksi kerrosta maan päälle ja kaksi alle olisi sopiva koko. Rakennuksesta tullaan katselemaan suoraan piholle, se pimentää pihoja ja arvokas metsämaisema menetetään. Omakotitalojen arvo laskee.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että

- Liikennemelun torjuminen rakennuksen sisällä ja ulkopuolella on yksi keskeisiä suunnittelussa ratkaistavia ongelmia ja tämä on tiedostettu.
- Jatkosuunnittelussa tullaan selvittämään ympäristön sammutusvesijärjestelyt ja suunnitellaan rakennuksen paloturvallisuus viranomaisien edellyttämän vaatimustason mukaan. Pelastuslaitoksen toinen ajoreitti Myllypuron lämpökeskukselle ja sen maanalaisille öljysäiliöille tullaan huomioimaan suunnittelussa ja rakentamisvaiheessa. Ajoyhteys tulee säilymään käytettävänä onnettomuustilanteiden hoitamista varten myös uudisrakentamisen aikana.
- Rakentaminen päävesijohdon läheisyydessä suunnitellaan ja toteutetaan siten, ettei päävesijohdolle aiheuteta haittaa tai vahinkoa. Rakennuksia tai kiinteitä rakenteita ei tulla sijoittamaan viittä metriä lähemmäksi päävesijohtoa.
- Autopaikkojen laskennassa on suunnitelmassa käytetty v. 2017 Työpaikka-alueiden auto- ja polkupyöräpaikkojen laskentaohjetta. Laskentaohje ja kaupungin linjaukset painottavat julkisen liikenteen käyttöä ja työmatkapyöräilyä. Tontti on Myllypuron metroaseman välittömässä läheisyydessä ja sen ohi kulkee myös pyöräilyn baana-linja. Kaupunkistrategian mukaan kestävien liikennemuotojen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan. Liikenteen päästövähennyksiä toteutetaan strategiaohjelman mukaan koko Helsingin liikennejärjestelmässä niin pyöräilyn ja kävelyn suosiota lisäämällä kuin sähköautojen, sähköbussien ja raidejoukkoliikenteen osuutta nostamalla. Toisen asteen opetukseen suoraan peruskoulun jälkeen siirtyvät opiskelijat eivät ole vielä ajokortillisia.
- Kaavassa tällä hetkellä on kerrosluvut 2–4. Poikkeamishakemuksessa haetaan enimmäiskerrosluvuksi, ei sitovaksi vaatimukseksi, 6



kerrosta. Oppilaitoksen toimintojen sijoittaminen tiukalle tontille toteutuu tavoitteena paremmin, kun kerroslukuun tulee lisää väljyyttä. Toisaalta oppilaitoksen toimintojen sijoittaminen moneen kerrokseen ei tietyn kerrosluvun jälkeen välttämättä palvele tarkoitustaan oppilaitoksen toiminnan kannalta. Viisi kerrosta ja iv-konehuone sen päälle on mahdollinen ratkaisu.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta ja seuraavilta kaupungin ulkopuolisilta tahoilta: Helen Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helsingin seudun liikenne (HSL) ja Väylävirasto.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa lausunnossaan (16.6.2020), että tontin kaakkoiskulmassa sijaitsee päävesijohto NS 800. Päävesijohto siirretään eritasoliittymän rakentamisen yhteydessä pois tontilta. Ennen päävesijohdon siirtoa tulee rakentamisen päävesijohdon läheisyydessä suunnitella ja toteuttaa siten, ettei päävesijohdolle aiheuteta haittaa tai vahinkoa. Rakennuksia tai kiinteitä rakenteita ei saa sijoittaa viittä metriä lähemmäksi päävesijohtoa. Lisäksi hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa HSY:n ohjetta ”Työskentely HSY:n putkien ja rakenteiden läheisyydessä”.

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue toteaa lausunnossaan (7.7.2020) seuraavaa: Maantien 101 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 48 418 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on n. 3 %. Nopeusrajoitus alueella on 60 km/h. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Kohteelle on tehty melumallinnus, jossa ilmenee, että lopputilanteessa ulkotyöskentelyalueella melutaso on 60–65 dBA. Koska aluetta käytetään opetuksessa, Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että alueella tulisi alittaa 55 dBA keskiäänitaso päiväi-kaan. Melu vaikuttaa oppimiseen negatiivisesti ja tästä syystä oppimiseen tarkoitetuilla alueilla, myös piha-alueilla, melun on hyvä olla mahdollisimman vähäistä. Melun ohjearvon tulee alittaa kussakin rakennusvaiheessa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lisäksi Helsingin kaupungin pelastuslaitos toteaa (1.7.2020), että lähialueen nykyiset sammutusvesijärjestelyt on selvitettävä ja tarvittaessa varauduttava parantamaan niitä uuden oppilaitosrakennuksen läheisyydessä, mikäli sammutusvettä ei ole saatavilla tontin läheisyydestä tai sammutusvesijärjestelyt eivät muuten ole riittävät nykyisellään tulevan rakennuksen tarpeisiin. Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava, että Lallukantien ja Runokylänkadun kautta kulkee pelastus-



laitoksen toinen ajoreitti Myllypuron lämpökeskukselle ja sen maanalaisille öljysäiliöille. Ajoyhteyden tulee säilyä käytettävänä onnettomuustilanteiden hoitamista varten myös uudisrakentamisen aikana.

## Perustelut

Helsingin strategiaohjelmassa (2017–2021) on tavoitteena rakennusalan kampuksen muodostuminen Myllypuroon, Metropolian ammattikorkeakoulun yhteyteen. Stadin ammattiopiston rakennus- ja talotekniikka-alan opetus tekee pedagogista yhteistyötä Metropolian ammattikorkeakoulun kanssa ja oppilaitokset myös käyttävät toistensa tiloja. Perusteet, miksi oppilaitos on sijoitettava juuri tälle tontille, ovat Metropolian läheisyys, yhteys Metropolian kampukselle kevyen liikenteen väylää Kehä I:n ali, se, että sijoitusratkaisu olisi mahdollinen kaavasta poikkeamalla sekä tontin edullisuus rakentamistalouden kannalta verrattuna muihin esitettyihin vaihtoehtoihin.

Toimitilarakennusten korttelialueelle voidaan sijoittaa opetustilaa sekä ympäristöä häiritsemätöntä pienteollisuus- ja kulttuuritilaa, koska niiden vaikutus lähiympäristöönsä on vastaavanlainen kuin asemakaavan mukaisen toimitilan. Myllypuron keskusta-alueella on edelleen useita rakentamattomia toimitilatontteja, joten tämän tontin muuttaminen muuhun kuin toimitilakäyttöön ei vaikeuta Myllypuron keskustan kokonaissuunnitelman toteuttamista.

Oppilaitos on pääasiassa päiväaikaan käytössä. Tavoitteena on, että rakennukseen tulee ulkopuolisille avoin ravintola ja muita asukkaille käytettävissä olevia tiloja. Oppilaitoksesta aiheutuva ajoneuvoliikennemäärä on arvioitu pienemmäksi kuin asemakaavaa laadittaessa arvioitiin, että asemakaavan mukaisen toimitilan aiheuttama liikennemäärä olisi ollut. Oppilaitoksen työskentelypihalta aiheutuu päiväaikaan ajoittain melua, jota tulee torjua niin, ettei se aiheuta haittaa lähialueen asukkaille.

Pysäköintipaikkojen mitoituksessa voidaan käyttää Työpaikka-alueiden autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkojen laskentaohjetta (2017). Poikkeamispäätöstä on haettu osana kilpailullista neuvottelumenettelyä, jota käyttäjän edustajat ovat osaltaan ohjaamassa. Näin suunnitelmaan saadaan ensi käden tieto tarvittavien pysäköintipaikkojen määrästä. Velvoite pysäköimispaikkojen rakentamisesta kaksikerroksiselle rakennusalalle voidaan poistaa, koska pysäköintipaikkamäärä on selvästi pienempi kuin asemakaavan mukainen paikkamäärä.

Pysäköintipaikkojen pienempi määrä on riittävä, koska tontti on Myllypuron metroaseman välittömässä läheisyydessä ja sen ohi kulkee myös pyöräilyn baana-linja. Kaupunkistrategian mukaan kestävien liikennemuotojen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan. Liikenteen päästövä-





hennyksiä toteutetaan strategiaohjelman mukaan koko Helsingin liikennejärjestelmässä niin pyöräilyn ja kävelyn suosiota lisäämällä kuin sähköautojen, sähköbussien ja raidejoukkoliikenteen osuutta nostamalla. Toisen asteen opiskelijat eivät pääasiassa ole sen ikäisiä, että heillä olisi ajokortti. Suunnitteilla on myös helpottaa lähikatujen pysäköintitilannetta sallimalla Runokylänkadulle pysäköintiä.

Rakennuksen maksimikerroslukumäärää on mahdollista kasvattaa neljäkerroksisella osalla kuuteen ja kaksikerroksisella osalla neljään kerrokseen, koska korkeampi rakennus ei aiheuta haittaa ja koska korkeampi rakennus on kaupunkikuvallisesti perusteltu. Rakentamisen mittakaavallisen suhteen tulee kuitenkin olla ympäristöönsä nähden tasapainoinen. Massoittelussa otetaan huomioon tontin viereiset pientaloalue sekä Kehä 1. Oppilaitosrakennus tulee muodostamaan kaupunkikuvallisen parin Kehä I:n toisella puolella sijaitsevan korkean Metropolian rakennuksen kanssa. Oppilaitos tulee Kehä I:n ja pientaloalueen väliin ja tulee vähentämään erittäin liikennöidyn Kehä I:n meluhaittaa asuinalueella merkittävästi. Lyhin mahdollinen etäisyys rakennuksen neljäkerroksisen osan ja lähimmän pientalon välillä olisi noin 24 metriä, mitä ei voida pitää erityisen pienenä etäisyytenä Myllypuron keskustan tiivistyvällä alueella. Rakennuksen kuusikerroksisen osan ja lähimmän pientalon lyhin mahdollinen etäisyys olisi noin 35 metriä. Olettaen, että oppilaitosrakennuksen kerroskorkeus olisi noin 5,5 metriä, valokulma 45 astetta täyttyy. Oppilaitoksen työskentelypihan suojaus melulta on toteutettavissa rakennusmassoilla helpommin, kun massojen sijoitteluun ja kerroslukumäärään saadaan hakemuksessa esitettyä väljyyttä.

Oppilaitosrakennuksen suunnittelua ohjataan kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä laadullisin kriteerein, joista rakennuksen sovittaminen pientaloalueen mittakaavaan on yksi. Oppilaitoksen maisema-arkkitehtonisissa perusratkaisuissa kuten toiminta-alueiden sijoittelussa ja jäsentelyssä, pintamateriaalien käytössä, istutusten ja mahdollisten piharakennusten ja muiden rakennelmien suunnittelussa tulee huomioida kaupunkikuvallisesti laadukas liittyminen ympäröivään kaupunkimiljööseen. Riittävä väljyys kerroslukumäärässä mahdollistaa parhaan mahdollisen ratkaisun tontille ja jättää riittävästi väljyyttä välttämättömien ulkotyöskentelyalueiden toteuttamiseen. Ajoneuvoliittymien, sisääntulon aukoiden sekä tontin ja katualueen välisten toimintojen, laitteiden, pintojen, rakenteiden ja rakennelmien sijoittamisen salliminen istutettavalle alueen osalle mahdollistaa tontin ulkoalueiden välttämättömät toiminnot ja parantaa rakennuksen ja sen ulkoalueiden liittymistä lähiympäristöönsä.

Oppilaitoksen ulkotyöskentely on luonteeltaan ajoittain meluisaa työtä, jossa käytetään pääsääntöisesti kuulosuojaimia. Siksi on katsottu, että ulkotyöskentely voi sijoittua alueelle, jossa on korkeintaan 55–60 dB



keskiäänitaso. Ulkotyöskentelyn sijoittaminen lähemmäs Kehä I:tä ja samalla kauemmas pientaloalueelta vähentää ulkotyöskentelystä asukkaille aiheutuvaa ajoittaista häiriötä. Oppilaitoksen oleskelupiha-alueet on mahdollista sijoittaa tontin ominaisuudet huomioiden Runokylänkadun puolelle niin, että niillä keskiäänitasot alittavat melutason ohjearvot.

Poikkeamisen erityinen syy on alueen kokonaissuunnitelman ja Helsingin strategiaohjelman (2017–2021) toteuttaminen niin, että Myllypuroon muodostuu rakennusalan kampus.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §  
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a  
Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

#### Maksu

1 500 euroa

#### Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Liikennemeluserveys

## Muutoksenhaku

- Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
- Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

- | Ote                  | Otteen liitteet  |
|----------------------|--|
| Hakija               | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta<br>Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu          |
| Uudenmaan ELY-keskus | Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus<br>Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu<br>Liite 1<br>Liite 2 |
| Muistutuksen tehneet | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  |

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Liikennemeluserveys

## Oheismateriaali

- 1 Hakemus perusteluineen



2 Muistutukset  
3 Lausunnot

## Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan ELY-keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

## Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen,  
P.Ruotsalainen, Hietakorpi  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



**§ 571**

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla  
17.9.–23.9.2020 tekemien päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 17.9.–23.9.2020 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, läntinen alueyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tilapalvelupäällikkö



29.09.2020

Asia/18

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, yleiset alueet, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittausspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.9.2020

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



29.09.2020

Asia/18

---

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 572

### Vihdissä sijaitsevan Tervalammen kartanoalueen myynti

HEL 2020-006682 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 15 kokouksen asiana nro 16.

Pöydällepanoehdotus:

Laura Rissanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä \*\*\*\*\*  
2 675 000 euron velattomasta kauppahinnasta liitteenä 1 olevan kaup-  
pakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan  
sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuutta-  
mansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja teke-  
mään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

#### Esittelijän perustelut





Kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymässä Helsingin kaupungin toimitilastrategiassa todetaan: ” Kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Säilytettävät arvokennukset, kuten muut kaupungin omistamat rakennukset, ovat aina käytössä.”

Tervalammen kuntoutuskeskuksen toiminta loppui joulukuussa 2019. Rakennukset on saatu tyhjennettyä ja toimintaan liittyvä laitteisto on saatu purettua kesällä 2020.

Kaupungilla ei ole tiedossa omaa käyttöä rakennuksille, joten myynti on perusteltua, etenkin ottaen huomioon vanhojen rakennusten korkeat vuosittaiset ylläpito- ja korjauskulut.

#### Kohde ja kiinteistötiedot

Tervalammen kartanoalue sijaitsee Vihdin kaakkoiskulmassa Tervalammen kylässä osoitteessa Lehmuskuja 20. Matkaa kertyy Helsinkiin noin 42 km, Lohjalle 28 km ja Nummelaan noin 12 km. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on noin 254 hehtaaria, josta noin 150 ha on metsätalousmaata, noin 83 ha viljeltyä peltoa ja noin 21 ha niittyä, tontti- ja muuta maata. Oheismateriaalissa nro 1 on tarkempia tietoja kaupan kohteesta.

#### Kaavoitustilanne

Alueella ei ole lainvoimasta asemakaava tai yleiskaavaa lukuun ottamatta muutaman hehtaarin metsäaluetta, joka rajoittuu Nuuksion kansallispuistoon. Valmistelussa oleva Tervalammen osayleiskaava oli nähtävillä vuonna 2016. Osayleiskaavaluonnoksessa pääosa kartanon maista on osoitettu maa- ja metsätalousmaaksi. Kuntoutuskeskuksen laaja pihapiiri on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään (P/s).

#### Rakennuskanta

Alueella on lähes 50 erilaista ja erikuntoista rakennusta. Rakennusten kokonaisala on noin 12 000 m<sup>2</sup>, josta kuntoutujien käytössä on viime vuosina ollut noin 5 000 m<sup>2</sup>. Vuonna 1830 valmistunut noin 400 km<sup>2</sup> kokoinen kartanorakennus on viime vuosina toiminut toimisto- ja hallinto-rakennuksena. Valtaosa rakennuksista ovat tyydyttävässä kunnossa. Viime vuosina rakennusten huolto- ja ylläpitokustannukset ovat ilman henkilöstömenoja olleet suuruusluokkaa 400 000 euroa vuodessa.

#### Myynti



Myynnin toteuttajaksi valittiin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - tontit yksikön päällikön päätöksellä 54/23.10.2019 Newsec Advisory Finland Oy. Myynti toteutettiin avoimena tarjouskilpailuna siten, että oli mahdollista tehdä tarjous sekä kokonaisuudesta että osista.

Määräaikaan 6.3.2020 mennessä kohteesta tehtiin 6 tarjousta. Korkein tarjous oli 2 622 500 euroa ja seuraavaksi paras oli Vihdin kunnan ja sen yhteistyötahon tekemä 2 070 000 euron tarjous. Vedoten due diligence ehtoon ostajat vetäytyivät kuitenkin tarjouksestaan.

Vetäytymisen johdosta järjestettiin uusi tarjouskilpailu. Uuden tarjouskilpailun tuloksena saatiin kaksi saman suuruista 2 600 000 euron tarjousta ja kolmas 2 200 000 euron tarjous. Korotuskierroksen tuloksena \*\*\*\*\* 2 675 000 euron tarjouksen ja Vihdin kunta yhdessä Vihdin Rakennusurakointi Oy:n kanssa 2 650 000 euron tarjouksen. Kohde esitetään tämän johdosta myytäväksi parhaimman tarjoukseen tehneelle \*\*\*\*\* Tarjottu kauppahinta voidaan katsoa vastaavan kiinteistöjen markkina-arvoa ja olevan kaupungin kannalta hyväksyttävissä.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

#### Oheismateriaali

1 Tervalampi Myyntiesite

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet



29.09.2020

Asia/15

**Ote**

Ostaja

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



## § 573

### Nihdin laatukilpailun ratkaiseminen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10668/1-4)

HEL 2020-000468 T 10 01 01 01

Sompasaarenlaituri, Konttisatamankatu, Konttinosturinkuja

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Vuokrausperiaatteet
- 4 Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 5 Tarjouspyyntö
- 6 Nihdin alueelliset lisäehdot
- 7 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät tontinluovutusehdot  
23.06.2020
- 8 Arviointimuistio

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

A



Kaupunkiympäristölautakunta päättää Nihdin laatukilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10668

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 1 (pinta-ala 1 254 m<sup>2</sup>, os. Sompasaa-renlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 2 (pinta-ala 1 051 m<sup>2</sup>, os. Konttinosturinkuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen A-Kruunu Oy:n (Y-tunnus 1736841-8) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja että A-Kruunu Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK-1) 3 (pinta-ala 380 m<sup>2</sup>, os. Konttisatamankatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 4 (pinta-ala 1 978 m<sup>2</sup>, os. Sompasaa-renlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK-1) 10668/3 tai siitä muodostettavat tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 940 000



euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

- tontin (AK) 10668/4 tai siitä muodostettavat tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 8 355 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- vahvistaa ehdotuksessa A mainittujen tonttien 10668/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteenä 3 olevien ehtojen mukaisesti.

D

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun toteutussopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun toteutussopimuksen.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa B mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kaupunkikirjoihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan



edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat.

E

Kaupunkiympäristölautakunta päättäneen todeta, että tontit 10668/1, 3 ja 4 esitetään luovutettavaksi YIT Suomi Oy:lle ja tontti 10668/2 esitetään luovutettavaksi A-Kruunu Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 29.5.2020 päättyneessä Kalasataman Nihdin tonttien 10668/1-4 laatukilpailussa, joten muut menettelyssä annetut kilpailuehdotukset mainittujen tonttien osalta eivät anna aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päättäneen todeta, että korttelin toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti sitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. YIT Suomi Oy:n ja A-Kruunu Oy:n tulee osaltaan allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt toteutussopimuksen.

## Esittelijän perustelut

Laatukilpailu, kilpailun tarkoitus ja sisältö

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.2.2020 (65 §) järjestää Kalasataman Nihdin Lukki-nimisen korttelin 10688 asuinkerrostalotontteja (AK, AK-1) 1 – 4 koskevan laatukilpailun.

Kalasataman Nihdin uuden asemakaava-alueen asuntorakentaminen alkaa korttelista 10668, joten on tärkeää, että kortteli toteutetaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti mahdollisimman onnistuneesti ja korkeatasoisesti. Aloituskortteli sijaitsee Nihdissä kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä ja näkyvällä paikalla Kruununsillat-raitiotieyhteyden varrella. Lisäksi korttelissa luodaan Nihdin persoonallista korttelityyppiä koskeva toteutusmalli, jossa kuusikerroksisesta jalustasta nousee julkisivuiltaan tästä täysin poikkeava kapea torni.

Laatukilpailu alkoi lautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) (ti) 04.02.2020 ja päättyi (pe) 29.5.2019 klo 12.00. Kilpailun tavoitteena on luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle. Kilpailussa tuli huomioida, että Nihdin kaava-alueella kokeillaan ns. markkinaehtoista pysäköintiä. Asemakaavassa ei ole asetettu asuinrakentamiselle autopaikkavelvoitetta.

Laatukilpailun kohteena ovat kilpailualueella sijaitsevat Lukki -nimisen korttelin 10668 asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 1, 2, 3 ja 4. Kilpailualueella on asuinkerrosalaa yhteensä 12 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa (kr-tilaa) yh-



teensä 300 k-m<sup>2</sup>. Tontille 1 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin, tontille 2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja sekä tonteille 3 ja 4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja. Lisäksi tonteille 1 ja 4 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m<sup>2</sup>, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus ovat liitteenä 4.

Kilpailun tarkoituksena oli:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja korkeatasoinen, energiatehokas sekä toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10668/1-4 toteuttamisen perustaksi
- luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle
- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä

Laatukilpailu oli avoin kaikille. Osallistujan (tarjoajan) tuli toimittaa kilpailuehdotus kaikista mainituista kilpailualueen tonteista, eivätkä osallistujat siten voineet osallistua kilpailuun vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta. Kilpailuehdotuksen voi toimittaa yksin tai yhteenliittymänä.

Lisäksi edellytettiin asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että osallistujalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan korttelin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Osallistujan yleinen kelpoisuus arvioitiin kilpailun arviointiryhmän toimesta kilpailuehdotusten arvioinnin jälkeen niiden esittäneiden osallistujien selvittyä.

Kilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonymisti kilpailuohjelmassa mainittujen laadullisen arviointikriteerien perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Kaikki neljä tonttia varataan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle.

Laatukilpailussa tonttien luovutusperiaatteet ja hinnat on määritelty etukäteen.

Tarjouspyynnön mukaan kilpailualueella on mahdollista aloittaa rakentaminen aikaisintaan vuoden 2021 lopulla. Ensimmäisen tontin raken-





taminen tulee aloittaa kuitenkin viimeistään 31.1.2022, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Nihdissä raitiovaunun kääntölenkki kiertää korttelin 10668. Tämän vuoksi kaikkien tonttien asuinrakennukset tulee rakentaa po. kortteliin ennen raitiovaunun ajolankojen asentamista, joten koko korttelin tulee valmistua viimeistään 29.2.2024. Mainittuihin aikatauluihin voi jatkossa tulla muutoksia.

Tarjouspyyntö on liitteenä 5 ja tarjouspyynnön mukaiset Nihdin alueelliset erityisehdot ovat liitteenä 6. Kalasataman uudet älykkäitä energiajärjestelmiä koskevat tontinluovutusehdot 23.6.2020 ovat liitteenä 7 ja korvaavat liitteen 6 mukaiset vastaavat aikaisemmat ehdot 1.11.2017.

## Arviointiryhmä

Arviointiryhmän kokoonpano ja asiantuntijat ilmenevät tarjouspyynnön kohdasta 1.4. Lisäksi arviointiryhmä kuuli ratkaisujen ekologisuudesta ja elinkaaren huomioon ottamisesta asiantuntijana Kaisa-Reeta Koskista.

## Kilpailuehdotusten arviointi ja laadulliset arviointikriteerit

Kilpailuehdotusten (suunnitelmien) keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonyymisti kilpailuohjelmassa mainittujen laadullisen arviointikriteerien perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa.

1. ehdotusten arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaperäisyys sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu
2. asuntojen innovatiivisuus, muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
3. huoneistojakauman monipuolisuus
4. rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
5. asunosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen
6. julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu
7. rakennusosien detajiiikka ja muotoilu



8. ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (Rakennuksen ja rakentamisen elinkaariaikaiset ympäristövaikutukset, kiertotalousperiaatteiden huomioiminen valituissa ratkaisuissa ja minimivaatimuksen ylittävä energiatehokkuus). Muut hiilineutraalisuutta edistävät ratkaisut luetaan osallistujalle eduksi.

Suunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

#### Kilpailuehdotukset ja laatukilpailun ratkaiseminen

Laatukilpailun päättymisaikaan 29.5.2020 klo 12.00 mennessä jätettiin tonteista yhteensä 14 kilpailuehdotusta (suunnitelmaa), mitä voidaan pitää erittäin hyvänä ja mikä osoittaa kiinnostuksen kilpailun kohteeseen olleen suurta muun muassa erinomaisen ja keskeisen sijainnin perusteella.

Laatukilpailun arviointiryhmä on arvioinut kilpailuehdotukset liitteenä 8 olevan arviointimuistion mukaisesti. Arviointimuistiosta ilmenee muun muassa kilpailuehdotusten yleisarvostelu, kunkin kilpailuehdotuksen yksityiskohtainen arvostelu ja perustelut voittajan valintaan. Ehdotusten suuren määrän (14 kpl) vuoksi arviointiryhmä jakoi ensimmäisessä vaiheessa ehdotukset kahteen osaan. Ekologisuuden ja elinkaaren huomioon ottamisen osalta arvioitiin seitsemän parhaaksi katsottua ehdotusta.

Kilpailuehdotuksen ”Luoto” arviointiin kokonaisuutena täyttävän parhaiten tarjouspyynnössä ilmoitetut laadulliset arviointikriteerit. Mainittu ehdotus on arviointimuistion liitteenä 1. Nimikuorten avaamisen jälkeen ilmeni, että yhteenliittymä YIT Suomi Oy ja A-Kruunu Oy on esittänyt mainitun ehdotuksen. Ehdotuksen Luoto on laatinut Arkkitehtitoimisto Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Voittajaksi esitettävä kilpailuehdotus täyttää kilpailuohjelmassa määritetyt perheasuntovaatimukset ja energiatehokkuusvaatimuksen (A2018, E-luku alittaa tason 75 kWhE/ (m<sup>2</sup>vuosi)). Tonttien luovutusehdoilla varmistetaan mainittujen edellytysten toteutuminen.

#### Tonttien varaaminen

Kaupunkiympäristölautakunnan tulee päättää kilpailutuloksen perusteella laatukilpailun ratkaisemisesta tonttien 10668/1-4 osalta ja mainittujen tonttien varaamisesta voittajille.

Tämän vuoksi esitetään, että tontit 10668/1, 3 ja 4 varataan YIT Suomi Oy:lle, jonka tulee toteuttaa voittaneen ehdotuksen Luoto mukaisesti



- tontille (AK) 10668/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin vähintään 2 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m<sup>2</sup>, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi. Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2085 saakka. Hitas-asuntojen hintapuite on 4 850 euroa/as-m<sup>2</sup>, jota tarkistetaan indeksillä ja johon voidaan lisätä autopaikkojen toteutus-kustannukset.
- tontille (AK-1) 10668/3 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, vähintään 3 400 k-m<sup>2</sup>. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 800 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on tällöin vähintään 5 940 000 euroa.
- tontille (AK) 10668/4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, vähintään 4 600 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m<sup>2</sup>, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 800 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilan 500 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on tällöin vähintään 8 355 000 euroa.

Vastaavasti esitetään, että tontti 10668/2 varataan A-Kruunu Oy:lle, jonka tulee toteuttaa voittaneen ehdotuksen Luoto mukaisesti

- tontille (AK) 10668/2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 2 100 k-m<sup>2</sup>. Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2085 saakka.

Kaupunki on neuvotellut parhaan kilpailuehdotuksen esittäneiden YIT Suomi Oy:n ja A-Kruunu Oy:n kanssa liitteinä 1 - 2 olevat toteutusso-pimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tonttien vuokraus- ja kauppahinnat ovat markkinaehtoisia ottaen huomioon ulkopuolisen arvioitsijan laatima arviolausunto tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Varausensaajat (osallistujat) täyttävät myös tarjouspyynnössä edellytetyt yleiset kelpoisuusvaatimukset. Kilpailuehdotukset (suunnitelmat) olivat myös tarjouspyynnön mukaisia.

## Tonttien vuokraaminen ja myyminen

Kaupunginhallitukselle esitetään tonttien 10668/1 ja 2 pitkäaikaista vuokraamista YIT Suomi Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle ja/tai näiden perus-



tamille/määrämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun ja ensi vaiheessa toteutussopimuksen tekemistä yhtiöiden kanssa.

Lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään tonttien 10668/3 ja 4 myymistä YIT Suomi Oy:lle ja/tai sen perustamille/määrämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 14,3 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myytäviä tontteja koskevien kiinteistökaupan esisopimusten tekemistä yhtiöiden kanssa. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupan-  
teon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajille.

#### Toimivalta

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään Nihdin tontteja 10668/1-4 koskevan laatukilpailun sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

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

Kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään kiinteän omaisuuden myynnistä silloin, kun kauppahinta on yli 5 miljoonaa euroa, mutta kuitenkin enintään 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 § 6 kohta, khs 18.9.2017 § 865).

#### Lopuksi

Edellä mainitun esityksen perusteella esittelijä toteaa lopuksi, etteivät muut laatukilpailussa annetut kilpailuehdotukset (tarjoukset) tällä kerralla anna aiheita toimenpiteisiin.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Vuokrausperiaatteet
- 4 Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 5 Tarjouspyyntö
- 6 Nihdin alueelliset lisäehdot



29.09.2020

- 7 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät tontinluovutusehdot  
23.06.2020
- 8 Arviointimuistio

## Muutoksenhaku

- kohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
- kohdista B, C, D ja E Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

- | Ote                         | Otteen liitteet  |
|-----------------------------|--|
| Kilpailuun osallistujat     | Esitysteksti<br>Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano<br>Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta |
| Kaupunkiympäristön toimiala | Esitysteksti   |

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Taso/Asikainen  
Maka/Make/Tallila  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.02.2020 § 65



29.09.2020

Asia/9

## § 574

### Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet

HEL 2018-012524 T 10 03 03

Hankenumero 5864\_1

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Sanna Meriläinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 21154  
sanna.merilainen(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349

elise.lohman(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi

Kati Immonen, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötiedot 29.9.2020
- 4 Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet, 29.9.2020
- 5 Havainnekuva, 29.9.2020
- 6 Vuorovaikutusraportti 29.9.2020 ja asukastilaisuuksien (9.4.2019, 25.4.2019, 30.10.2019 ja 29.4.2020) muistio
- 7 Yhteenvedo karttakyselyn vastauksista, 6.6.2019
- 8 Vartiokylänlahden rakentamisalueiden elinkaaren aikaisten ilmasto-  
päästöjen arviointi, 19.8.2020
- 9 Rastilanranta – Alueellinen maaenergiajärjestelmä, Lassi Loisa ja Jouni  
Kivirinne, Helen Oy, 23.3.2020
- 10 Vartiokylänlahden kaupunkiekologinen suunnitelma. Sitowise Oy,  
8.6.2020



- 11 Ilmastonkestävän rantarakentamisen periaatteet – kohteena Vartiokylänlahti. Nomaji maisema-arkkitehdit Oy. Helsingin Kaupunkiympäristö. 14.2.2020
- 12 Rastilan leirintäalueen yritys- ja matkailuvaikutusten arviointi, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.4.2020
- 13 Rastilan kartano. Ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämistavoitteet. Helsingin kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:2, liiteraportti: Rastilan kartano. Kasvillisuus selvitys
- 14 Vuosaaren palvelutilaverkkoselvitys. Helsingin kaupunki, Granlund Oy. 2.3.2020
- 15 Herttoniemen, Myllypuron ja Vartiokylän Kaskon ja Kuvan tilojen palveluverkko. Skenaariotarkastelu vuosille 2020–2040. Helsingin kaupunki, Newsec Valuation Oy. 26.6.2019
- 16 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International. 8.11.2018
- 17 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 4) mukaiset 29.9.2020 päivätyt Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

## Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Itäkeskuksen ja Vuosaaren väliin sijoittuva Vartiokylänlahti on tulevaisuudessa yksi alueista, joilla kaupunki yleiskaavan ja sen toteutusohjelman mukaisesti kasvaa ja tiivistyy. Alueen tasapainoisen kehittymisen varmistamiseksi ja nykyisten arvokkaiden ominaispiirteiden säilymiseksi on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat alueen tulevaa asemakaavoitusta ja muita kehityshankkeita mm. viheralueilla.

Suunnitteluperiaatteissa esitetään Vartiokylänlahden molemmin puolin Puotilanrantaan, Rastilanrantaan ja myöhemmässä vaiheessa Rastilan kartanon alueelle joukkoliikenneverkostoon kytkeytyviä, monimuotoisia ja merellisiä asuinalueita palveluineen ja virkistysalueineen yhteensä



noin 7 500 asukkaalle. Kehittyvä Itä-Helsingin kulttuuripuisto muodostaa alueen ytimen.

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen tavoite on toteuttaa Vartiokylänlahdelle laadukasta uutta asumista, joka lisää Itä-Helsingin vetovoimaa haluttuna asuinalueena. Jotta alueen asuin ympäristö rakentuu houkuttelevaksi, monipuoliseksi ja kestäväksi, on suunnittelussa kuitenkin varmistettava toteutuksen laatu ja hyödynnettävä Vartiokylänlahden nykyisiä vetovoimatekijöitä, luontoa ja merta. Suunnitteluperiaatteiden määrällisten ja laadullisten tavoitteiden tarkentamiseksi Puotilanrantaa, Rastilanrantaa ja Rastilan kartanon aluetta on tutkittu ideasuunnitelmien avulla.

Toinen työn tärkeimmistä tavoitteista on ollut hakea hiiliviisaimpia ratkaisuja kaupungin kasvulle. Helsinki on asettanut itselleen sitoumuksen olla hiilineutraali vuonna 2035 ja tarkastelua tulee laajentaa myös siihen, millaisia tulevaisuuden asuinalueita nyt suunnitellaan. Suunnitteluperiaatteissa arvioitiin, mistä elinkaaren aikaiset ilmastopäästöt asuinalueen tasolla koostuvat ja millä keinoilla päästöjä pystytään mahdollisimman tehokkaasti vähentämään. Yhtenä merkittävimpana päästövähennyksiä tuottavana ratkaisuna tunnistettiin alueellinen maalämpöratkaisu, jonka suunnittelu Rastilanrannassa voidaan aloittaa suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi Puotilanrannan ja Rastilanrannan esirakentamisen yhteenkytkeminen osoittautui merkittäväksi keinoksi pienentää rakentamisen ilmastopäästöjä ja esirakentamiskustannuksia.

Kolmas keskeinen teema, joka erityisesti vuorovaikutuksessa nousi keskeiseksi kysymykseksi, on Vartiokylänlahden monimuotoisen luonnon ja kulttuurihistorian kerroksellisuuden säilyminen samalla, kun alue tiivistyy ja viherympäristöä kehitetään. Alueen arvoja ja vetovoimatekijöitä on tarkasteltu työssä sekä kaupungin kasvun, virkistyneen, kulttuurihistorian, kaupunkiekologian että ilmaston näkökulmista. Koska rakentamisen myötä kaupunkiluontoa alueella myös menetetään, edellyttää Vartiokylänlahden suunnittelu myös jatkossa vahvaa ekologista näkökulmaa, jossa kaupunkiluonnon monimuotoisuutta alueella turvataan ja rakentamisen haittavaikutuksia lievennetään aktiivisesti osana uusien alueiden suunnittelua ja rakentamista. Tällaisena toimenpiteenä on esitetty esimerkiksi lahden suuntaisen ekologisen yhteyden nykyisten katkosten korjaamista maisemarakentamisen keinoin.

Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet on jaettu kymmenen otsikon alle ja ne kokoavat yhteen Vartiokylänlahden alueen kehittämiseen liittyvät olennaiset näkökulmat. Periaatteissa tarkastellaan Vartiokylänlahden asumisen lisäksi viherverkostojen, ilmastopäästöjen, kaupunkiluonnon, liikenteen, matkailun, palveluiden ja merellisyyden näkökulmasta sekä hahmotellaan alueen toteuttamisen aikataulua sekä teknisiä ja ta-





loudellisia reunaehtoja. Jokaisen periaatteen alle on listattu lisäksi toimenpiteitä, joilla periaatteista siirrytään käytäntöön. Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen suunnittelua jatketaan teknisillä lisäselvityksillä ja asemakaavoitukseen tähtäävällä tarkemmalla suunnittelulla.

#### Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Niissä esitetty ratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja oikeusvaikutteisen Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaavan mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnitteluperiaatteiden tarkastelualue käsittää noin neljän kilometrin pituisen alueen Vartiokylänlahden ja Broändan ympäristöä. Idässä siihen kuuluu osia Keski-Vuosaaresta, Rastilasta ja Meri-Rastilasta ja lännessä alueita Marjaniemesta, Puotilasta, Vartioharjusta ja Mellunmäestä. Suunnitellut rakentamisalueet sijoittuvat Vuosaaren sillan ympäristöön Puotilanrantaan, Rastilanrantaan ja Rastilan kartanon alueelle.

Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteiden aluerajauksen pinta-ala on noin 339 ha, josta vesialuetta on noin 93 ha. Rantaviivaa alueella on noin 6,5 km. Vuonna 2017 aluerajauksen sisällä asui noin 4 100 asukasta. Asuinalueet lahden molemmin puolin ovat pääosin pientalovaltaisia 1960–1980-luvuilla rakentuneita alueita, mutta Rastilan metroaseman ympärillä samoin kuin Meripellontien pohjoispuolella on tiiviimmin rakennettua kerrostalovaltaista kaupunkiympäristöä. Alueella sijaitsee Rastilan leirintäalue, Vuoniityn peruskoulun toimipaikka ja sen yhteydessä toimiva päiväkotikoti, viisi kerhojen ja kaupungin ylläpitämää venesatamaa, veneiden talvisäilytysalueita sekä kaksi uimarantaa lahden molemmin puolin. Lahden ylittää Vuosaaren silta, joka on Vuosaaren päätuloväylä autoliikenteelle. Julkinen liikenne tukeutuu metroon, joka kulkee siltaa pitkin ja pääosin maan päällä alueen halki. Rastilan metroasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja Puotilan metroasema noin 700 metrin päässä.

Vartiokylänlahti on Helsingin tärkeän vihersormen, Itä-Helsingin kulttuuripuiston, osa. Vihersormi yhdistää lounais-koillisuuntaisesti meren ja Itäisen saariston Mustavuoreen ja Östersundomin metsäalueisiin. Viherysteys jatkuu aina Sipoonkorven kansallispuistoon saakka. Suunnitteluperiaatteiden rajausta on tehty rakentamisalueita laajemmaksi, jotta keskeinen Itä-Helsingin kulttuuripuiston alue voidaan ottaa huomioon osana koko alueen kehittämistä.



Suunnitteluperiaatteiden pohjoisosassa sijaitsee 1300-luvulle ajoitettu Vartiokylän linnavuori, jonka jäänteet sekä ensimmäisen maailmansodan linnoitteet ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Alueen pitkästä kulttuurihistoriasta kertovat lisäksi Puotilan ja Rastilan kartanot ympäristöineen. Sen lisäksi että lähes koko rantavyöhyke on paikallisesti tärkeää virkistysaluetta ja osa maakunnallisestikin tärkeää viheryhteyttä, on alueella myös arvokkaita luontokohteita. Varjakanpuiston tervaleppälehto sekä Meri-Rastilan metsä ja muinaisrantakivikko on esitetty suojeltavaksi Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2015–2024.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1959–2015. Meri-Rastilan länsiosan osayleiskaavan alue on pääosin asemakaavoittamaton.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan alueen virkistysalueista, vesialueista sekä korttelialueista. Vartioharjun, Rastilan ja Marjaniemen pientaloalueiden tontit sekä yksittäisiä rantatontteja on yksityisessä omistuksessa. Linnavuoren alueen omistaa Senaatti-kiinteistöt. Suunnitteluperiaatteet ovat tulleet vireille kaupungin aloitteesta.

#### Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

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

Suunnitteluperiaatteiden yksi tarkoitus on olla vuorovaikutuksen väline, jossa tehdään näkyväksi ja tuodaan keskusteluun hankkeeseen liittyviä suunnittelukysymyksiä ennen varsinaista asemakaavoitusta. Työn aikana onkin kokeiltu erilaisia vuorovaikutuksen muotoja, jotta saataisiin paremmin tietoa siitä, minkälaisen vaikuttamisen asukkaat kokevat mielekkääksi ja helpoksi. Vuorovaikutusta on tehty myös, jotta tieto suunnittelun tavoitteista ja tarpeista kulkisi molempiin suuntiin mahdollisimman laajan osallistujajoukon välillä. Myös Meri-Rastilan kaupunkiuudistuksessa saatuja hyviä kokemuksia on pyritty hyödyntämään vuorovaikutuksen suunnittelussa.

Järjestetyissä tilaisuuksissa on ollut osallistujina kaupunginosayhdistysten edustajien lisäksi myös muita aktiivisia ryhmiä kuten alueen venekerhoja ja luontojärjestöjä. Kiinnostuneista koottiin sparrausryhmä, joka tapasi kerran suunnitteluperiaatteiden luonnosvaiheessa keskustelemaan suunnitelmista ja jatkoa näille tapaamisille on suunnitteilla.

#### Viranomaisyhteistyö



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

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

Viranomaisten kannanotoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen järjestämiseen metroon tukeutuen ja riittävän tiheällä vuorovälillä, alueen vesihuoltolinjojen suunnitteluun, talvisäilytyspaikkojen vähentymiseen sekä alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja arkeologisen kulttuuriperinnön tunnistamiseen ja huomioon ottamiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon työssä siten, että Rastilassa suunniteltavat rakentamisalueet sijaitsevat kävelyetäisyyden päässä nykyiseltä metroasemalta ja Puotilanrannassa suunnitteluperiaatteena on sujuva liityntäliikenne läheisille metroasemille. Suunnitteluperiaatteita tarkentavassa jatkosuunnitteluvaiheessa laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa alueen vesihuollon järjestäminen määritellään. Rastilan kartanon ympäristöhistoriallinen selvitys on laadittu osana suunnitteluperiaatteita. Alueen arkeologinen kulttuuriperintö on tuotu yksityiskohtaisemmin esille suunnitteluperiaatteissa ja sen lähötiedoissa. Asemakaavoja valmistellessa laaditaan tarvittavilta alueilta, mm. Puotilanrannasta, tarkempi kulttuuriympäristön arviointi. Jatko-suunnittelussa talvisäilytyksen ratkaisuja haetaan yhteistyössä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

## Mielipiteet

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.4.–26.4.2019

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat koko Vartiokylänlahden ja erityisesti Rastilanrannan kohdalla huoleen luontoarvojen ja virkistysaluekäytön heikkenemisestä, aikaisempaan osayleiskaavaprosessiin ja sen uudelleenarvioinnin tarpeeseen, Meri-Rastilassa samanaikaisesti käynnissä olevaan kaupunki-uudistukseen, liikennejärjestelyihin, Rastilan leirintäalueen toiminnan jatkamiseen, Puotilan venesatamaan, veneilyyn ja talvisäilytykseen sekä rakentamisen määrään.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueen virkistysaluekäytön säilymiseen ja parantamiseen on erityisesti kiinnitetty huomioita suunnitteluperiaatteista laadittaessa. Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi ja yhtenäisen viherverkoston ylläpitämiseksi on laadittu osana suunnitteluperiaatteita kaupunkiekologinen suunnitelma, jossa sekä arvioidaan rakentamisen vaikutuksia alueen luontoon että etsitään keinoja rakentamisen vaikutusten lieventämiseksi. Liikennejärjestelyissä ja mm. koulujen palveluverkossa on varauduttu alueen asukasmäärän kasvuun. Veneilyn merkitys alueelle on tunnistettu ja Puotilanrannassa ollaan säilyttämässä venesatamatoimintaa ja talvisäilytyspaikkoja siinä laajuudessa kuin se on muun maankäytön kanssa yhteensovitettavissa. Rakentamisen yleispiirteisiä määrätavoitteita alueella ohjaa yleiskaava, ja suunnitteluperiaatteet on työkalu, jossa rakentamisen määrää ja sijoittumista on tutkittu tarkemmin ennen varsinaisen asemakaavoituksen aloittamista. Rastilan leirintäalueen toiminnan jatkamisen suhteen työssä on noudatettu yleiskaavassa ja sen toteutusohjelmassa tehtyjä päätöksiä ja pyritty lisäksi tukemaan leirintäalueen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä ennen maankäytön muutoksia.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Luonnosaineisto 22.4.–20.5.2020

Mielipiteet luonnosaineistosta kohdistuivat erityisesti Rastilanrannan rakentamiseen, mutta kantaa otettiin myös Puotilanrantaan ja Rastilan kartanon alueeseen. Kerro Kantasi -palvelussa valtaosa mielipiteistä kohdistui metsä- ja luontoalueille rakentamiseen ja sen aiheuttamiin luontoarvojen menetyksiin. Erityisesti Rastilanrannan metsään rakentamista vastustettiin. Monen pelkona on, etteivät Vartiokylänlahden metsä ja rannat enää riittävästi tai lainkaan toimi asukkaiden lähivirkistysalueina, mikäli Rastilanrantaan rakennetaan. Muut mielipiteet kohdistuivat luonnontilaisten rantojen säilyttämiseen, luonnonsuojelualueen laajentamiseen, lahokaviosammalen esiintymiin, aikaisemman osayleiskaavan lähtökohtien uudelleenarviointiin, Meri-Rastilan kaupunki uudistukseen, leirintäalueen säilyttämiseen, veneilyyn ja venepaikkojen menetykseen, vedenlaadun heikkenemiseen, tulvariskien huomioimiseen, rakentamisen määrään, mittakaavaan ja omistusmuotoihin, liikenteeseen sekä asukkaiden mielipiteiden vaikuttavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteita viimeistellessä suunnitelmia on arvioitu kaupunkiekologisen suunnitelman pohjalta. Metsään rajautuvia korttelialueiden rajoja on tarkistettu ja joitain kortteleita pienennetty yleiskaavan (2016) ja Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaavan tavoitteet huomioiden. Suunnitteluperiaatteissa on tarkennettu toimenpiteitä, joiden pohjalta rakentamisen vaikutuksia luontoalueisiin voidaan jatkossa lieventää. Suunnitelma-aineistossa on



29.09.2020

selkeytetty säilyviä ranta-alueita ja virkistysreittejä. Lisäksi on muokattu Meripellontien pohjoispuolista korttelia pienemmäksi asukaspalautteiden ja tarkentuneiden teknisten reunaehtojen pohjalta. Suunnitteluperiaatteita on tarkennettu erityisesti Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämisen ja luonnonmaiseman hoidon osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl. Lisäksi Kerro kantasi -palvelussa saatiin 758 mielipidettä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sanna Meriläinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 21154  
sanna.merilainen(a)hel.fi  
Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349  
elise.lohman(a)hel.fi  
Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Kati Immonen, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötiedot 29.9.2020
- 4 Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet, 29.9.2020
- 5 Havainnekuva, 29.9.2020
- 6 Vuorovaikutusraportti 29.9.2020 ja asukastilaisuuksien (9.4.2019, 25.4.2019, 30.10.2019 ja 29.4.2020) muistio
- 7 Yhteenvedo karttakyselyn vastauksista, 6.6.2019
- 8 Vartiokylänlahden rakentamisalueiden elinkaaren aikaisten ilmastopäästöjen arviointi, 19.8.2020
- 9 Rastilanranta – Alueellinen maaenergiajärjestelmä, Lassi Loisa ja Jouni Kivirinne, Helen Oy, 23.3.2020
- 10 Vartiokylänlahden kaupunkiekologinen suunnitelma. Sitowise Oy, 8.6.2020
- 11 Ilmastonkestävän rantarakentamisen periaatteet – kohteena Vartiokylänlahti. Nomaji maisema-arkkitehdit Oy. Helsingin Kaupunkiympäristö. 14.2.2020
- 12 Rastilan leirintäalueen yritys- ja matkailuvaikutusten arviointi, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.4.2020
- 13 Rastilan kartano. Ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämistavoitteet. Helsingin kaupunkiympäristön julkaisu 2020:2, liiteraportti: Rastilan kartano. Kasvillisuus selvitys
- 14 Vuosaaren palvelutilaverkkoselvitys. Helsingin kaupunki, Granlund Oy. 2.3.2020
- 15 Herttoniemen, Myllypuron ja Vartiokylän Kaskon ja Kuvan tilojen palve-



	luverkko. Skenaariotarkastelu vuosille 2020–2040. Helsingin kaupunki, Newsec Valuation Oy. 26.6.2019
16	Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International. 8.11.2018
17	Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet
---	------------------

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipidekirjeen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 24.4.2019

Nimistötoimikunta 12.12.2018 § 82



29.09.2020

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 571, 572, 573 ja 574 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### VALITUSOSOITUS

**Pöytäkirjan 565 §.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

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

#### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.



29.09.2020

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

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

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

### Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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





29.09.2020

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

### Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 3 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 565 § (Kustannusten osalta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.



29.09.2020

## 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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

## Valituksen muoto ja sisältö



29.09.2020

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:

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

## Oikeudenkäyntimaksu

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



29.09.2020

## Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 4

### VALITUSOSOITUS

#### Pöytäkirjan 566 ja 567 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

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

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

#### Valitusviranomainen

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



29.09.2020

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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



29.09.2020

## Oikeudenkäyntimaksu

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

## Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 5 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 568 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

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

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.



29.09.2020

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

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä



29.09.2020

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

### Oikeudenkäyntimaksu

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

### Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 6

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 569 ja 570 (Maksun osalta) §: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

<b>Postiosoite</b> PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiymparisto@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Työpajankatu 8 Helsinki 58 <a href="https://www.hel.fi/">https://www.hel.fi/</a>	<b>Puhelin</b> 09 310 1691 <b>Faksi</b>	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI06 8000 1200 0626 37 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--





29.09.2020

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-  
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon  
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-  
tä.

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 oikaisuvaati-  
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,  
joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä  
ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin  
kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyt-  
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi



29.09.2020

- 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.

## 7

### VALITUSOSOITUS

#### Pöytäkirjan 570 § (Poikkeamispäätöksestä).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannu-



29.09.2020

saatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon 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



29.09.2020

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

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



29.09.2020

---

## Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki  
puheenjohtaja

Katja Sulkko  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sirpa Asko-Seljavaara

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 07.10.2020.