



14.05.2024

Kokousaika 14.05.2024 15:30 - 18:35

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni

apulaispormestari
läsnä: 274 - 283 §, osa 284 §, pois-
tui 18:31

Rautava, Risto
Borgarsdottir Sandelin, Silja
Haglund, Mia
Kivekäs, Otso
Kuusela, Sami
Meri, Otto
Nevanlinna, Tuomas
Pajunen, Jenni
Penttinen, Katri
Raatikainen, Mika
Koljonen, Olli-Pekka
Rossi, Saana

varapuheenjohtaja

varajäsen
varajäsen

Muut

Lehmuskoski, Ville
Pudas, Kari
Randell, Mari
Sutela, Leena
Laiho, Timo
Luomanen, Jussi

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
tekninen johtaja
asiakkuusjohtaja
vs. hallintojohtaja
vs. tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnitte-
lupäällikkö

Manninen, Rikhard
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Rajala, Pasi
Walén, Laura
Ilvessalo, Saara
Mäntymäki, Heikki
Nöjd, Johanna
Sööt, Elen
Anttila, Marcus
Aaltonen, Ilkka

maankäyttöjohtaja
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
yleiskaavapäällikkö
vs. ympäristöjohtaja
tiimipäällikkö
viestintäpäällikkö
hallintosihteeri
hallintosihteeri
nuorisoneuvoston edustaja
tiimipäällikkö



14.05.2024

	asiantuntija läsnä: 281 § johtava maisema-arkkitehti
Ahola, Marko	asiantuntija läsnä: 280 § arkkitehti
Fogdell, Maria	asiantuntija läsnä: 281 § tonttipäällikkö
Haapanen, Sami	asiantuntija läsnä: 279 § projektipäällikkö
Hämäläinen, Anu	asiantuntija läsnä: 281 § arkkitehti
Jauhiainen, Sanna	asiantuntija läsnä: 280 § liikenneinsinööri
Jääskä, Jussi	asiantuntija läsnä: 280 § yksikön päällikkö
Pikkarainen, Hanna	asiantuntija läsnä: 280 § arkkitehti
Ruski, Outi	asiantuntija läsnä: 277 § liikenneinsinööri
Räisänen, Aleksi	asiantuntija läsnä: § 277
Puheenjohtaja	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 274 - 283 §
Risto Rautava	varapuheenjohtaja 284 - 285 §
Esittelijät	
Anni Sinnemäki	apulaispormestari 274 §
Ville Lehmuskoski	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 275 - 285 §
Pöytäkirjanpitäjä	
Elen Sööt	hallintosihteeri



14.05.2024

274 - 285 §



14.05.2024

§	Asia	
274	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
275	Asia/2	Ilmoitusasiat
276	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma)
277	Asia/4	Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnos
278	Asia/5	Puistosuunnitelma, Tove Janssonin puisto ja Kanavapuisto, Katajanokka
279	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 myymiseksi Projekti GH Oy:lle sekä myyntiä koskevan esisopimuksen hyväksymiseksi (Taka-Töölö)
280	Asia/7	Bredbacka, asemakaavan muutosehdotus (nro 12754) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
281	Asia/8	Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun ratkaiseminen (Meilahti)
282	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Maistraatinportti 2 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12876)
283	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, kiinteistövaihdon tekeminen Myllypurossa Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n kanssa (SATO Oyj), Myllymatkantie 1-5
284	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Supercell Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Länsisatama, Jätkäsaari)
285	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 2.5.-8.5.2024 tekemien päätösten seuraaminen



§ 274

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

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

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.05.2024

Asia/2

§ 275 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.05.2024

Asia/3

§ 276

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

HEL 2024-003498 T 10 00 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginkanslialle:

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

Kaupunkiympäristön toimiala on osallistunut AM-ohjelman valmisteluun.

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

Lausunnon keskeisin sisältö

- Kaupungin tulee ottaa määrätietoinen ratkaisuhakuinen ote ja etsiä keinot välimuodon tuotantotavoitteiden saavuttamiseksi.
- Kaupunki uudistuksessa ja segregaaion ehkäisyssä onnistumiseksi tärkeää on löytää keinot omistusasumisen toteuttamiseksi kaupunki uudistusalueille ja toisaalta ARA-asuntokannan kasvattamiseksi muilla alueilla.
- Uutta 7000 asunnon vuosittaista asuntotuotantotavoitetta pidetään hyvänä, vaikkakin tässä suhdannetilanteessa sen saavuttamiseen liittyy erityistä epävarmuutta.
- Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitetta esitetään nyt puolitettavaksi juuri edellisellä ohjelmakaudella kolmanneksella kasvatetusta. Tavoitteiden lyhytjänteisyys aiheuttaa haasteita operatiivisen toiminnan järjestämiselle. Vuokralla omaksi -mallin tuotannon käynnistäminen edellyttää näiden asuntojen hallinnon järjestämistä jo-



honkin kaupungin nykyisistä asumisen yhtiöistä, tai uuden yhtiön perustamista.

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

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

Koska kaupunkiympäristön toimiala on keskeisessä roolissa koko AM-ohjelman toteuttajana, on erittäin tärkeää, että toimialalle on varattu riittävät resurssit ja välineet tavoitteiden saavuttamiseksi. Tämä korostuu nykyisessä tilanteessa, kun vapaarahoitteinen asuntorakentaminen on lähes pysähtynyt ja samaan aikaan välimuodon asuntotuotannon mallien valikoima on supistunut merkittävästi. Tältä osin ohjelman sisältöä on tarpeen kirkastaa edelleen ohjelman voimassaoloaikana.

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

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

- AM-ohjelmassa asetettu tavoite ARA-tuotannon määrästä on kunnianhimoinen, sillä monet ARA-rakentamiselle sopivista alueista ovat rakentamiskustannuksiltaan korkeita. Muutoin tämän hetkinen suhdannetilanne suosii ARA-rakentamista.
- Mikäli asumisneuvonnan tulevaisuutta ei pystytä turvaamaan, on keskeisenä riskinä, että häättöjen sekä vuokravelkojen määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessa.



- Ohjelmassa tulee luoda uusia ratkaisuja ja ottaa määrätietoisempaa otetta sosiaalisesti kestävästä asuntotuotannon turvaamiseksi.
- Välimuodon mallien supistamisen haasteiden ja kohtuuhintaisen asumisen turvaamisen osalta toimenpiteitä on syytä kirkastaa ohjelmakauden aikana.
- Asuntojen keskikoon pientymiseen ja perheasuntojen riittävään tarjontaan on kiinnitettävä enemmän huomiota.
- Väljyyden ja kohtuullisten asumisen kustannusten yhtäaikainen toteutuminen edellyttävät uusia keinoja.
- Tarvitaan parempia näkymiä siihen, miten uusien helsinkiläisten asumisuraa saataisiin suuntautumaan omistusasumiseen. On tärkeää, että nykyisten välimuodon mallien roolin olennaisesti pienentyessä tarjotaan ratkaisuja asumisen poluille, joita pitkin on realistista edetä ARA-vuokra-asumisesta omistusasumiseen. Muuttuneessa tilanteessa tällä hetkellä riskinä on huomattavasti aiempaa suuremmassa määrin jäädä lopullisesti ARA-vuokra-asujaksi, mikä ei yhteiskunnan edun kannalta olisi tarkoituksenmukaista.
- Tulee esittää konkreettisemmin, miten alueiden tasapainoista kehitystä käytännössä turvataan.
- Segregaation ehkäisy ja kaupunkiuudistuksen onnistuminen vaativat vaikuttavampia toimenpiteitä, kuin mitä ohjelmassa nyt esitetään.
- Kaupunkiuudistuksen yhteydessä tulee määrittää ja ohjata jokaiselle alueelle merkittäviä koko aluetta ja sen mainekuvaa määrittäviä julkisia investointeja.
- Segregaation ehkäisyyn on tärkeää osoittaa toimenpiteitä myös muille kuin kaupunkiuudistusalueille.
- Ainakin lyhyellä aikavälillä välimuodon ratkaisujen poistuminen vaikuttaa kielteisesti asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseen. Ohjelmassa on tärkeää luoda tarkempi konkreettinen kuva siitä, mitä poistettujen instrumenttien tilalle voidaan luoda ja miten kaupunki tulee muuttuneessa tilanteessa toimimaan.
- Pidemmällä aikajänteellä kaupungin oman asuntotuotannon osuutta tulisi pyrkiä nostamaan, tasapainoisen kaupunkirakenteen kehityksen varmistamiseksi.
- Kun valtio pyrkii vetäytymään aktiivisesta asuntopoliittisesta roolista, korostuu kaupunkien asema asuntokysymysten ratkaisussa. Helsingin kaupungin merkitys vastuullisen asuntopoliittikan varmistajana ja ratkaisujen luojana onkin korostuneen merkityksellinen ja edellyttää kaupungilta aiempaa vahvempaa määrätietoisuutta.
- Ohjelmassa tunnistetaan ristiriita kaupungin kasvun ja kestävästä kehityksen välillä, mutta samanaikaisesti se jättää melko lailla avoimeksi toimenpiteet näiden yhdistämiseksi.

Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto



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

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

Erityisesti välimuotoisen asuntotuotannon huomattava väheneminen ja asumisoikeusasuntojen tuotannon lopettaminen voivat kuitenkin vaikeuttaa asumisvaihtoehtojen saavutettavuutta tietyillä alueilla, mikä taas voi heikentää alueiden sosiaalista tasapainoisuutta ja monipuolisuutta. Välimuodon mallien supistuminen haastaa erityisesti niiden alueiden kehittymistä, joihin ohjelmassa halutaan lisätä muuta kuin vuokra-asuntoja. Toimenpiteissä tulisi painottaa ja tarjota esitettyä laajemmin ja konkreettisemmin uusiakin keinoja aidosti markkinaehtoisen asuntorakentamisen houkuttelemiseksi monipuolistamaan asuntokantaa. Asuinalueiden houkuttelevuuteen vaikuttaa myös vahvasti muutkin tekijät, kuin pelkästään eri asumisvaihtoehdot. Tasapainoinen kehittyminen edellyttää kaupungilta investointeja julkisiin palveluihin, ympäristöön ja infrastruktuuriin ja muita konkreettisia toimenpiteitä asuntorakentamisen tavoitteiden lisäksi, joilla asuinalueiden houkuttelevuus turvataan eri alueilla. Etenkin koulut, päiväkodit, alueen rauhallisuus, luonnon läheisyys ja muut lähipalvelut vaikuttavat asuinpaikan valintaan.

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



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

Asumisneuvonnan turvaaminen nykyisessä laajuudessaan on nostettu esille yhtenä toimenpiteenä ohjelmassa. Tässä vaiheessa on kuitenkin vielä epäselvää, kuinka hallituksen päätös puolittaa nykyinen asumisneuvonta-avustuksen määräraha vaikuttaa toimenpiteen toteutumiseen. Mikäli asumisneuvonnan tulevaisuutta ei pystytä turvaamaan, on keskeisenä riskinä, että häätöjen sekä vuokravelkojen määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessa. Helsingin kaupungin onkin ratkaisukeisestisesti mietittävä keinot, joilla asumisneuvonnan tulevaisuus saadaan turvattua. Asumisneuvonnalla on myös merkittävä rooli Helsingin kaupungin strategisen asunnottomuuden poistamisen tavoitteen edistämisessä.

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

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



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

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

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

Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto

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

Laadukkuuden määrittely yksiselitteisesti on jossain määrin haasteellista laadullisten tekijöiden moninaisessa kirjossa, jossa ihmiset vielä painottavat eri asioita omakohtaisessa laadun kokemuksessaan. AM-



14.05.2024

ohjelmaluonnoksessa huolta kiinnitetään erityisesti asuntojen keskipinta-alojen pienentymiseen viime vuosien aikana. Asumisväljyyden hienoista kasvua on tapahtunut ainoastaan kahden hengen asuntokunnilla.

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

Asuntojen pinta-alojen pienentymistä on tapahtunut keskimäärin kaikessa tuotannossa. Säännellyssä tuotannossa etenkin taustalla on ollut viime vuosien erittäin voimakas rakentamisen kustannusten nousu. Kustannusten nousun takia niiden asukkaiden, joille asunnot on kohdennettu, maksukyky ei välttämättä enää riitä tarpeisiin nähden riittävän kokoiseen asuntoon ja sillä tavoin laadukkaaseen asumiseen. Asumistukitason laskeminen vaikeuttaa tilannetta ja on todennäköistä, että helsinkiläisiä muuttaa lähikuntiin edullisemmän asumisen perässä. Tämä voi heikentää Helsingin houkuttelevuutta työpaikkojen osalta. Säännellyssä tuotannossa tulisikin ensisijaisesti pyrkiä huolehtimaan asunnon laadullisesta asuttavuudesta suunnitteluratkaisujen keinoin mekaanisten pinta-alarajoitusten sijasta.

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

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

Ohjelmaluonnoksessa tuodaan esiin kerrostaloasumisen merkitystä Helsingin asumisessa ja valaistaan hyvin pitkäjänteistä työtä mitä Helsingissä on tehty kerrostaloasumisen kehittämiseksi. Tulevaisuuden kysymyksiin kuuluu, miten ylläpidetään ja kehitetään edelleen helsinki-



läisen kerrostaloasumisen vetovoimaisuutta ja laadukasta asuntotarjontaa kaikilla alueilla siten, että asuminen Helsingissä on kustannustasonsa puolesta saavutettavissa myös pienempituloisten keskuudessa.

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

Alemmille kalleusvyöhykkeille, kuten kaupunkiuudistusalueille, tulisi saada alueen hintatasolle kilpailukyiseen hintaan runsaasti uutta omistusasumista. Tämä on erinomainen keino segregaaation ehkäisemisessä, mistä Puu-Myllypuro on konkreettinen esimerkki. Toisaalta korkeiden rakentamiskustannusten uusille projektialueille tarvitaan ARA-asumista sellaiseen hintaan, johon ARA-asukkaiden maksukyky riittää. Hinnan merkitystä ei voikaan ohittaa tavoitteiden asettamisessa. Tulisi-
kin pohtia ohjelmassa esitettyjä keinoja konkreettisemmin, miten alueiden tasapainoista kehitystä voitaisiin käytännössä turvata. Kohtuuhintaisuus on asumisessa vahva vetovoimatekijä muiden laadullisten ominaisuuksien lisäksi.

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

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

Ohjelmaluonnoksessa esitetään varsinaisen pientaloasumisen täydentäjäksi pienimittakaavaista asuntotuotantoa, jolla tarkoitetaan tapaa rakentaa kerros- ja pientaloasumisen väliin solahtavaa asumista, kuten



kaupunkirivitalot, pienkerrostalot ja kaupunkivillat. Onnistuneena esimerkkinä mainitaan toteutunut Puu-Myllypuron alue. Tiivis- ja matala rakentaminen tuottaakin parhaimmillaan viihtyisiä ja monipuolisia asuinalueita, joihin asukkaat kiinnittyvät. Uusien hyvien rakentamisalueiden löytäminen toimivien kulkuyhteyksien päässä saattaa olla haasteellista.

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

Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen

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

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

Tästä huolimatta segregaation ehkäisy ja kaupunki uudistuksen toteutuminen voivat vaatia vaikuttavampia toimenpiteitä, kuin mitä ohjelmassa nyt esitetään. AM-ohjelmassa 2024 kuvataan, kuinka kaupunki uu-



distusalueille on laadittu vuoden 2022 aikana kattava toimenpide- ja investointi-suunnitelma vuosille 2022 - 2025. Eri toimenpiteiden kokoaminen yhteen ja toimialarajat ylittävä keskustelu uudistuksen toteutumisesta on ollut tärkeä ensiaskel alueiden kehittämiseen. Jatkossa kaupunkiuudistusalueiden suunnittelun tulisi kuitenkin olla entistäkin vaikuttavampaa ja tavoitelähtöistä, sillä nykyistä mallia leimaa kaikesta huolimatta irrallaan suunniteltujen toimenpiteiden kokoaminen yhteen. Kaupunkiuudistusalueiden osalta tulee tehdä tarkempaa alueellista analyysia tunnistuen kunkin alueen osalta niitä koskevat tarpeet, laatia keskitetysti nykyistä merkittävämpiä toimenpiteitä, ja tukea niitä toimialojen omilla perustekemisen toimenpiteillä.

Asuntopolitiikka on kaupunkiuudistusalueilla yksi tärkeä toimenpidekokonaisuus muiden joukossa. Kaupunkiuudistusalueilla asuntopolitiikan keinot, etenkin nykyisen keinovalikoiman puitteissa, saattavat kuitenkin ajallisesti olla alisteisia muille toimenpiteille. Kaupunkiuudistusalueilla asuntokannan uudistaminen ja hallintomuotojakauman tasapainottaminen ovat keskeisiä päämääriä. Kuitenkin vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon käynnistämiseksi alueilla tarvittaneen ensin merkittäviä muita uudistustoimenpiteitä, jotta alueiden vetovoimaisuus asuinalueina kasvaisi.

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

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



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

Segregaation ehkäisyn kunnianhimon tasoa tulee edelleen nostaa sekä asuntopolitiikassa, että muidenkin toimenpidelohkojen ja kaupunkiudistuksen kokonaiskoordinaation osalta. Kaupunkiudistuskonsepti on vain yksi toimenpiteistä, joilla pyritään taklaamaan segregatiokehitystä. AM-ohjelma keskittyy pääasiassa kaupunkiudistusalueisiin, mutta segregaaation ehkäisyä ja siihen liittyviä asuntopoliittisia keinoja tarvitaan koko kaupungissa. Myös muita alueita koskevien toimenpiteiden tulisi näkyä AM-ohjelmassa. Segregaatiota tosin torjutaan jo nyt lukuisin erilaisin toimenpitein, jotka eivät rajoitu vain kaupunkiudistusalueille tai kaupunkiudistuksen toimenpidekokonaisuuteen. Esimerkiksi kaupunkiympäristön toimialalla ehkäistään segregaaatiota ja tasapainotetaan asukasrakennetta eri asuinalueilla ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen kautta.

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

Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

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

Asuntotuotantotavoite on uudessa AM-ohjelmassa 7000 asuntoa vuositain. Tavoite muodostuu uudisrakentamisesta ja käyttötarkoitusten muutoksista. Tavoitteen saavuttamista ei helpota kahden välimuodon poistuminen (asumisoikeus- ja hitas-asunnot), joiden osuus asuntotuo-



14.05.2024

tannosta on ollut vuosittain 17 - 20 % luokkaa. Ainakin lyhyellä aikavälillä tämä muutos vaikuttaa kielteisesti asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseen. Ohjelmassa on erityisesti todettu asumisoikeusasumisen aiempi vaikuttavuus, mikä on mahdollistanut niin kaupunkiuudistusalueiden uusien asuntojen tuotannon käynnistymisen kuin asumismuotojen moninaistumisen. Muuttuneessa tilanteessa kaupunkiuudistusalueiden kehittäminen ja vetovoimatekijöiden lisääminen tulee edellyttämään todennäköisesti muutakin kuin asuntorakentamista. Tämä tarkoittaa hitaampaa ja epävarmempaa uudistuskehitystä näille alueille. Koska asuntorakentaminen ei ole välttämättä, ainakaan alkuun, merkittävässä roolissa kaupunkiuudistusalueilla tulee erityistä huomiota kiinnittää kaupungin muihin mahdollisuuksiin luoda elinvoimaista ja kiinnostavaa kehitystä näille alueille. Erityisesti tulee huomioida koulutus, palvelut ja alueiden lähiluonto, joiden varaan uutta positiivista mielikuvaa voidaan rakentaa.

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteeksi on ohjelmassa asetettu 1000 asuntoa vuosittain. Tämä on melko lailla asuntotuotantopalvelun pitkän ajan keskiarvon mukainen ja todennäköisesti realistinen tavoite tällä AM-ohjelmakaudella. Tavoitteesta ARA-vuokraa olisi 750 asuntoa ja 250 uutta välimuodon tuotantoa. Tavoite on selkeästi aikaisempaa alempi ja se huomioi nopeasti tapahtuneet muutokset hallintamuodoissa, Hitaksen ja asumisoikeuden päättymisen sekä uuden välimuodon mallin sisäänajoon vaadittavan ajan. Tulevalla kaudella valmistuu vielä omana tuotantona uusia asumisoikeus- ja hitasasuntoja vanhojen tontinvarausten myötä, mutta näiden määrä vähenee ohjelmakauden loppuun mennessä hyvin pieneksi. Pidemmällä aikajänteellä kaupungin oman asunto-tuotannon osuutta tulisi pyrkiä nostamaan palauttamalla valikoimaan Hitaksen ja asumisoikeuden korvaavia välimuodon malleja, tasapainoisen kaupunkirakenteen kehityksen edistämiseksi.

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



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

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

Jotta asetettuun asuntorakentamisen tavoitteeseen päästäisiin, tulee huolehtia myös tonttien rakentamiskelpoisuuden oikea-aikaisuudesta. Koko maankäytön suunnitteluprosessin tulee kaavoituksesta valmiin rakennuksen luovutukseen olla ennakoitavaa ja sujuvaa. Haasteena on edellytysinvestointien (kunnallistekniikka, kadut, joukkoliikenne, palvelut jne.) vaatima investointimäärä sekä investointien aikatauluttaminen oikea-aikaisesti ja riittävä resurssointi.

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

Ohjelmassa tunnistetaan ristiriita kaupungin kasvun ja kestävän kehityksen välillä, mutta samanaikaisesti se jättää melko lailla avoimeksi toimenpiteet näiden yhdistämiseksi. Kaupunkilaisten huoli omasta lähiympäristöstä ja sen muutoksista aiheuttaa kaavahankkeisiin epävarmuutta kaavojen voimaantulosta ja rakentamisen alkamisesta. Lautakunta toteaa, että osallistava ja vuorovaikutteinen kaavoitus on yhä enemmän keskiössä, kun kaavoitetaan jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kasvutavoitteiden lisäksi uusi rakentaminen voi auttaa



turvaamaan alueiden elinvoimaisuutta, palveluja ja vetovoimaisuutta. Ohjelman tavoitteena on luoda kasvua kokonaiskestävästi luonto-, kulttuuri- ja virkistysarvot huomioiden.

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

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

Käsittely

Vastaehdotus 1:

Anni Sinnemäki: Valtuustoryhmien väliset neuvottelut AM-ohjelmasta on tarkoitus käydä siinä vaiheessa, kun ohjelma on kaupunginhallituksen käsittelyssä. Tästä syystä lautakunnassa edustettuna olevat ryhmät ovat tuoneet esiin näkemyksiään ohjelmasta ja siihen kohdistuvista muutostarpeista ehdotusten muodossa. Näistä esityksissä ei kuitenkaan olla äänestetty, koska näimme tarkoituksenmukaisena käydä nämä keskustelut neuvotteluvaiheessa.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Seuraavat vastaehdotukset raukesivat kannattamattomina:

Vastaehdotus 2:

Anni Sinnemäki:

1. Kaupunki ryhtyy tuottamaan kaupunkiuudistusalueille vapaarahoitteisia omistusasuntoja kaupungin omana tuotantona edistääkseen kaupunkiuudistusalueille asetettuja tavoitteita omistusasumisen lisäämisestä. Tämä tehdään laatua korostaen ja askel askeleelta jotta kaupungin riski ei kasva liian suureksi.



2. Kaupungin oma vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto kaupunkiuudistusalueilla lasketaan osaksi välimuodon kategoriaa ja nostetaan välimuodon osuus 15 prosenttiin.
3. Edistetään ryhmärakennuttamisen hankkeita osana välimuodon tuotantoa.
4. Helsingin kaupunki toimii aktiivisesti asumisoikeustuotannon säädösten uudistamiseksi ja tuotannon jatkamisen edistämiseksi valtion suuntaan.
5. Vuokralta omaksi mallin valmistelua ja toimeenpanoa kiirehditään.
6. Avataan vuokralta omaksi malli samoilla pelisäännöillä myös muille toimijoille kuin Helsingin kaupungin omalle tuotannolle.
7. Muotoillaan asunnottomuustavoite selkeämmin ja kunnianhimoisemmin siten kuin nykyisessä kaupunkistrategiassa.
8. Edistetään asuntosuunnittelun laatua tarkoituksenmukaisin keinoin.
9. Kestävään kasvuun liittyvissä tavoitteissa muutetaan ilmaisut luontoarvojen säilyttämiseksi niiden huomioimisen sijasta.

Vastaehdotus 1:

Sami Kuusela: Ohjelman listataan kaupunkiuudistusalueiden lisäksi erityistä huomiota vaativia alueita. Nämä alueet ovat kooltaan pienempiä kuin nykyiset kaupunkiuudistusalueet, mutta sosioekonomisilla mittareilla heikossa asemassa ja niissä on suuri segregatoriski. Näihin alueisiin kohdennetaan samankaltaisia toimenpiteitä kuin kaupunkiuudistusalueisiin.

Vastaehdotus 2:

Sami Kuusela: Kaupunki tutkii mahdollisuutta rakentaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Jos rakentamiseen päädytään, tavoitteena tulee olla asuinalueiden eriytymiskehityksen pysäyttäminen ja monipuolinen asuntokanta Helsingissä.

Vastaehdotukset:

Olli-Pekka Koljonen:

1. Helsingin kaupungin näkökulmasta MAL-sopimukset ovat olleet tärkeässä roolissa pääkaupunkiseudun kestäväen yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen kehittämisessä. Siksi kaupunki toivoo, että MAL-yhteistyö jatkuu ja seudulla pystytään myös jatkossa sopimaan myös valtion tukeman, kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamisesta. Myös aso-tuotannon jatkaminen olisi tärkeää monipuolisen asuntotuotannon takaamisen ja eriytymiskehityksen torjunnan näkökulmasta.



2. Helsingin kaupunki aloittaa valmistelun aso-asuntojen rakentamiseksi kaupungin omana tuotantona nykyisin pohjalta. Valmistelutyö tehdään siten, että uusi tuotanto olisi valmis käynnistymään viimeistään uuden am-ohjelman loppupuolella.

3. Kaupunki valmistelee seuraavan am-ohjelman kattamaan 10 vuoden aikajänteen (samoin kuin MAL-sopimus) siten, että toimenpideohjelma päivitetään kerran valtuustokaudessa. Neljän vuoden aikajänne on asunto- ja maankäytön asioissa lyhyt ja siksi on perusteltua laatia ohjelma pidemmälle ajalle ja päivittää toimenpiteet kerran valtuustokaudessa.

4. Kaupungin tavoitteena on sovittaa myös yksityiselle maalle aratuotantoa.

5. Am-ohjelman valmisteluvastuu siirretään seuraavan ohjelman osalta kaupunkiympäristön toimialalle.

6. Kaupunkiuudistusalueilla ei kannata laskea tuotantotavoitteita vaan pidentää aikaväliä.

7. Kaupunki valmistelee asuntotuotantomäärätavoitteen rinnalle asuntoneeliötavoitemittarin.

Vastaehdotukset:

Silja Borgarsdottir Sandelin:

1. Edistetään laadukasta rakentamista, joka tähtää rakennusten korkeaan käyttöikään. Implementoidaan Helsingin kaupungin uutta arkkitehtuuriohjelmaa laajasti, jotta kaupunki olisi yhä viihtyisämpi ja houkuttelevampi.

2. Edistetään puurakentamista.

Vastaehdotus 1:

Otto Meri: Lisätään sivulle 32. Toimenpiteet: 40 prosenttia vuokra-asuntoja, joista

- pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja 15 prosenttia
- ja muita vuokra-asuntoja 25 prosenttia

Vastaehdotus 2:

Otto Meri: Lisätään sivulle 48. Toimenpiteet kohtaan 2: "Pientaloasumisen mahdollisuuksia lisätään edelleen erityisesti täydennysrakentamisen keinoin ja selvittämällä pientalojen rakentamista Östersundomin alueelle."



14.05.2024

Vastaehdotus 3:

Otto Meri: Lisätään sivulle 67. Toimenpiteet uusi kohtaan 7: "Selvitetään keinoja lisätä asuntotonttien luovuttamista omistusoikeuksin nykyisin pääosin käytössä olevan vuokraoikeuden sijaan."

Vastaehdotus 4:

Otto Meri: "Lisätään lausuntoon: Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, ettei AM-ohjelmaan tule sisällyttää yksiöiden keskipinta-alavaatimusta."

Perustelut:

Esitetty vaatimus on kohtuuttoman tiukka. Yksiöiden pinta-alasääntelylle ei ole riittäviä perusteita, sillä asuntojen minimikoosta säännellään jo ympäristöministeriön asetuksella.

Vastaehdotukset:

Mia Haglund:

1. Kaupunkiympäristölautakunta pitää välimuodon 10 prosentin tavoitetta liian alhaisena ja esittää sen kasvattamista. Kaupungin oman asuntotuotannon määrän alentamisen sijaan kaupungin tulisi valmistautua ottamaan laajempi vastuu tarvittavan asuntotuotannon varmistamiseksi. Ohjelmakauden aikana kaupungin tulisi osana välimuodon tuotantoa aloittaa hinta- ja laatusäännelyjen omakustanteisten vuokra-asuntojen rakentamisen ARA-järjestelmän ulkopuolella sekä omakustanteisten omistusasuntojen rakentamisen, etenkin kaupunkiudistusalueilla.
2. Kaupunkiympäristölautakunta painottaa, että AM-ohjelmakauden aikana kaupungin tulee harjoittaa aktiivista asuntopoliittista edunvalvontaa valtion suuntaan ja edellyttää hallituksen tekemän ASO-ratkaisun uudelleenarviointia.
3. Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että AM-ohjelmassa asetetun tavoitteen pitkän ARA-vuokra-asuntojen tuotannosta tulee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden, kuten segregaaation torjunnan, näkökulmasta olla kunnianhimoinen. Asetettu 20 prosentin taso ei riitä kattamaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntää ja tavoitetasoa tulisi näin ollen nostaa.
4. Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että asumisneuvonnan palveluiden laajuus pidetään nykyisellä tasolla myös seuraavalla AM-ohjelmakaudella, jotta ennaltaehkäistään asunnottomuuden kasvua.
5. Erityisryhmien investointiavustuksiin suunnattujen valtion rahoituksen leikkausten vuoksi uusien kohtuuhintaisten opiskelija- ja nuorisoa-suntojen rakentamisen toteutumista tulee seurata ja tarvittaessa suun-



14.05.2024

nitella kaupungin toteuttamia toimenpiteitä takaamaan tarvittavien asuntojen rakentuminen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Luonnos_AM-ohjelmaksi_2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginkanslialle:

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

Kaupunkiympäristön toimiala on osallistunut AM-ohjelman valmisteluun.

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

Lausunnon keskeisin sisältö

- Kaupungin tulee ottaa määrätietoinen ratkaisuhakuinen ote ja etsiä keinot välimuodon tuotantotavoitteiden saavuttamiseksi.
- Kaupunki uudistuksessa ja segregaaation ehkäisyssä onnistumiseksi tärkeää on löytää keinot omistusasumisen toteuttamiseksi kaupunki uudistusalueille ja toisaalta ARA-asuntokannan kasvattamiseksi muilla alueilla.



- Uutta 7000 asunnon vuosittaista asuntotuotantotavoitetta pidetään hyvänä, vaikkakin tässä suhdannetilanteessa sen saavuttamiseen liittyy erityistä epävarmuutta.
- Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitetta esitetään nyt puolitettavaksi juuri edellisellä ohjelmakaudella kolmanneksella kasvatetusta. Tavoitteiden lyhytjänteisyys aiheuttaa haasteita operatiivisen toiminnan järjestämiselle. Vuokralla omaksi -mallin tuotannon käynnistäminen edellyttää näiden asuntojen hallinnon järjestämistä johonkin kaupungin nykyisistä asumisen yhtiöistä, tai uuden yhtiön perustamista.

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

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma on ollut toimiva tapa 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 ja välineet tavoitteiden saavuttamiseksi. Tämä korostuu nykyisessä tilanteessa, kun vapaarahoitteinen asuntorakentaminen on lähes pysähtynyt ja samaan aikaan välimuodon asuntotuotannon mallien valikoima on supistunut merkittävästi. Tältä osin ohjelman sisältöä on tarpeen kirkastaa edelleen ohjelman voimassaoloaikana.

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

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



14.05.2024

- AM-ohjelmassa asetettu tavoite ARA-tuotannon määrästä on kunnianhimoinen, sillä monet ARA-rakentamiselle sopivista alueista ovat rakentamiskustannuksiltaan korkeita. Muutoin tämän hetkinen suhdannetilanne suosii ARA-rakentamista.
- Mikäli asumisneuvonnan tulevaisuutta ei pystytä turvaamaan, on keskeisenä riskinä, että häätöjen sekä vuokravelkojen määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessa.
- Ohjelmassa tulee luoda uusia ratkaisuja ja ottaa määrätietoisempaa otetta sosiaalisesti kestävästä asuntotuotannon turvaamiseksi.
- Välimuodon mallien supistamisen haasteiden ja kohtuuhintaisen asumisen turvaamisen osalta toimenpiteitä on syytä kirkastaa ohjelmakauden aikana.
- Asuntojen keskikoon pienenemiseen ja perheasuntojen riittävään tarjontaan on kiinnitettävä enemmän huomiota.
- Väljyyden ja kohtuullisten asumisen kustannusten yhtäaikainen toteutuminen edellyttävät uusia keinoja.
- Tarvitaan parempia näkymiä siihen, miten uusien helsinkiläisten asumisuraa saataisiin suuntautumaan omistusasumiseen. On tärkeää, että nykyisten välimuodon mallien roolin olennaisesti pienentyessä tarjotaan ratkaisuja asumisen poluille, joita pitkin on realistista edetä ARA-vuokra-asumisesta omistusasumiseen. Muuttuneessa tilanteessa tällä hetkellä riskinä on huomattavasti aiempaa suuremmassa määrin jäädä lopullisesti ARA-vuokra-asujaksi, mikä ei yhteiskunnan edun kannalta olisi tarkoituksenmukaista.
- Tulee esittää konkreettisemmin, miten alueiden tasapainoista kehitystä käytännössä turvataan.
- Segregaation ehkäisy ja kaupunkiuudistuksen onnistuminen vaativat vaikuttavampia toimenpiteitä, kuin mitä ohjelmassa nyt esitetään.
- Kaupunkiuudistuksen yhteydessä tulee määrittää ja ohjata jokaiselle alueelle merkittäviä koko aluetta ja sen mainekuvaa määrittäviä julkisia investointeja.
- Segregaation ehkäisyyn on tärkeää osoittaa toimenpiteitä myös muille kuin kaupunkiuudistusalueille.
- Ainakin lyhyellä aikavälillä välimuodon ratkaisujen poistuminen vaikuttaa kielteisesti asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseen. Ohjelmassa on tärkeää luoda tarkempi konkreettinen kuva siitä, mitä poistettujen instrumenttien tilalle voidaan luoda ja miten kaupunki tulee muuttuneessa tilanteessa toimimaan.
- Pidemmällä aikajänteellä kaupungin oman asuntotuotannon osuutta tulisi pyrkiä nostamaan, tasapainoisen kaupunkirakenteen kehityksen varmistamiseksi.
- Kun valtio pyrkii vetäytymään aktiivisesta asuntopoliittisesta roolista, korostuu kaupunkien asema asuntokysymysten ratkaisussa. Hel-



singin kaupungin merkitys vastuullisen asuntopolitiikan varmistajana ja ratkaisujen luojana onkin korostuneen merkityksellinen ja edellyttää kaupungilta aiempaa vahvempaa määrätietoisuutta .

- Ohjelmassa tunnistetaan ristiriita kaupungin kasvun ja kestävä kehityksen välillä, mutta samanaikaisesti se jättää melko lailla avoimeksi toimenpiteet näiden yhdistämiseksi.

Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

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

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

Erityisesti välimuotoisen asuntotuotannon huomattava väheneminen ja asumisoikeusasuntojen tuotannon lopettaminen voivat kuitenkin vaikeuttaa asumisvaihtoehtojen saavutettavuutta tietyillä alueilla, mikä taas voi heikentää alueiden sosiaalista tasapainoisuutta ja monipuolisuutta. Välimuodon mallien supistuminen haastaa erityisesti niiden alueiden kehittymistä, joihin ohjelmassa halutaan lisätä muuta kuin vuokra-asuntoja. Toimenpiteissä tulisi painottaa ja tarjota esitettyä laajemmin ja konkreettisemmin uusiakin keinoja aidosti markkinaehtoisen asuntorakentamisen houkuttelemiseksi monipuolistamaan asuntokantaa. Asuinalueiden houkuttelevuuteen vaikuttaa myös vahvasti muutkin tekijät, kuin pelkästään eri asumisvaihtoehdot. Tasapainoinen kehittyminen edellyttää kaupungilta investointeja julkisiin palveluihin, ympäristöön ja infrastruktuuriin ja muita konkreettisia toimenpiteitä asuntorakentamisen tavoitteiden lisäksi, joilla asuinalueiden houkuttelevuus turvataan eri alueilla. Etenkin koulut, päiväkodit, alueen rauhallisuus, luonnon läheisyys ja muut lähipalvelut vaikuttavat asuinpaikan valintaan.

Asuntojen hintaerot eri alueilla vaikuttavat myös alueelliseen segregatioon ja AM-ohjelman yhtenä ratkaisuehdotuksena tasapainottamaan tilannetta onkin rakentaa säänneltyä tuotantoa myös kalliimmille asuinalueille. Tiiviin kaupunkirakenteen haasteet ja rakentamisen korkea hintataso vaikeuttavat kuitenkin pääsyä kohtuuhintaiseen asumiseen, erityisesti keskeisillä sijainneilla. Kohtuuhintaista ARA-tuotantoa onkin joil-



lekin tuleville alue-rakentamisalueille edellä mainituista syistä johtuen erittäin haastavaa toteuttaa. Tästä syystä AM-ohjelmassa asetettu tavoite ARA-tuotannon määrästä onkin erittäin kunnianhimoinen. Kaupungin onkin perusteltua harkita valtioneuvoston raportin (YM 8/2024 julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys) suositusta ”sekataloista” eli ARA-tuella kovan rahan taloista ostettavista ARA-vuokraan osoitettavista asunnoista ainakin sellaisessa markkinatilanteessa, jossa näitä asuntoja on tarjolla kustannustehokkaaseen hintaan.

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

Asumisneuvonnan turvaaminen nykyisessä laajuudessaan on nostettu esille yhtenä toimenpiteenä ohjelmassa. Tässä vaiheessa on kuitenkin vielä epäselvää, kuinka hallituksen päätös puolittaa nykyinen asumisneuvonta-avustuksen määräraha vaikuttaa toimenpiteen toteutumiseen. Mikäli asumisneuvonnan tulevaisuutta ei pystytä turvaamaan, on keskeisenä riskinä, että häätöjen sekä vuokravelkojen määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessa. Helsingin kaupungin onkin ratkaisukeisestisesti mietittävä keinot, joilla asumisneuvonnan tulevaisuus saadaan turvattua. Asumisneuvonnalla on myös merkittävä rooli Helsingin kaupungin strategisen asunnottomuuden poistamisen tavoitteen edistämisessä.

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

Helsingissä ikääntyvän väestön osuus tulee tulevina vuosina jatkamaan kasvuaan ja asia onkin hyvin tunnistettu AM-ohjelmassa. Monimuotoisen asumisen lisäksi tavoitteena on myös, että ikääntyneet pys-



tyisivät asumaan kotonaan mahdollisimman pitkään. Samanaikaisesti kun ikääntyvien helsinkiläisten määrä kasvaa, kasvaa myös tarve esteettömille asunnoille. Esteetön pääsy asuntoon mahdollistaa ikääntyneiden asumisen kotonaan pidempään ja tuo samalla yhteiskunnalle merkittäviä kustannussäästöjä. Esteettömän asumisen edistämisen tärkeys, vaadittavat toimenpiteet sekä esteettömyyden edistämisen mukana tulevat hyödyt onkin ohjelmaluonnoksessa nostettu hyvin esille.

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

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

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

Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto



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

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

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

Asuntojen pinta-alojen pienentymistä on tapahtunut keskimäärin kaikessa tuotannossa. Säännellyssä tuotannossa etenkin taustalla on ollut viime vuosien erittäin voimakas rakentamisen kustannusten nousu. Kustannusten nousun takia niiden asukkaiden, joille asunnot on kohdennettu, maksukyky ei välttämättä enää riitä tarpeisiin nähden riittävän kokoiseen asuntoon ja sillä tavoin laadukkaaseen asumiseen. Asumistukitason laskeminen vaikeuttaa tilannetta ja on todennäköistä, että helsinkiläisiä muuttaa lähikuntiin edullisemmän asumisen perässä. Tämä voi heikentää Helsingin houkuttelevuutta työpaikkojen osalta. Säännellyssä tuotannossa tulisikin ensisijaisesti pyrkiä huolehtimaan asunnon laadullisesta asuttavuudesta suunnitteluratkaisujen keinoin mekaanisten pinta-alarajoitusten sijasta.

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

Helsingissä on pitkä kokemus asuntotyyppiohjauksesta ja kerrostaloissa asuntojen keskikoko onkin ollut naapurikaupunkeja tilavampaa. Hi-



taksen jäädessä pois aikaisemmat Hitakseen kohdistuneet tiukemmat ehdot voidaan jatkossa kohdistaa hallitusti AM-ohjelmaluonnoksessa esitetyn mukaisesti ns. laatuohjattuun perheasuntotuotantoon. Asuntojen keskikoon pienentymiseen ja perheasuntojen riittävään tarjontaan onkin kiinnitettävä jatkossakin huomiota.

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

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

Alemmille kalleusvyöhykkeille, kuten kaupunki uudistusalueille, tulisi saada alueen hintatasolle kilpailukyiseen hintaan runsaasti uutta omistusasumista. Tämä on erinomainen keino segregaatian ehkäisemisessä, mistä Puu-Myllypuro on konkreettinen esimerkki. Toisaalta korkeiden rakentamiskustannusten uusille projektialueille tarvitaan ARA-asumista sellaiseen hintaan, johon ARA-asukkaiden maksukyky riittää. Hinnan merkitystä ei voikaan ohittaa tavoitteiden asettamisessa. Tulisi-
kin pohtia ohjelmassa esitettyjä keinoja konkreettisemmin, miten alueiden tasapainoista kehitystä voitaisiin käytännössä turvata. Kohtuuhintaisuus on asumisessa vahva vetovoimatekijä muiden laadullisten ominaisuuksien lisäksi.

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

Tuore raportti – Poismuutto Helsingistä koronapandemian aikana – on selvittänyt syitä Helsingistä poismuuttoon etenkin vuosina 2020-2022.



Selvityksen mukaan tyypillinen poismuuttaja on työikäinen ja korkeasti koulutettu. Muuttajat etsivät asumiseensa väljyyttä niin asuinympäristön kuin asunnon koon suhteen. Keskeisin syy Helsingistä poismuutolle selvityksen tulosten perusteella oli kuitenkin asuinalueiden ja asuntojen kalleus. Väljyyden ja kohtuullisten asumisen kustannusten yhtäaikainen toteutuminen onkin Helsingissä tällä hetkellä haasteellinen yhtälö.

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

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

Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen

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

AM-ohjelma 2024 jatkaa poikkihallinnollista kaupunkiudistuspolitiikkaa. Ohjelmassa listataan alueiden tilannekuvaa ja alueille suunniteltuja toimenpiteitä, kuvataan lyhyesti kaupunkiudistuksen organisoitumista ja sen muutoksia, sekä kuvataan jo edellisessä ohjelmassa päätetyt kaupunkiudistuksen yleiset periaatteet. Kaupunkiudistuksen osalta edellisen ohjelman linjan jatkaminen on perusteltua ottaen huomioon kaupunkiudistuskonseptin suhteellisen tuoreuden. Kaupunkiudistus



14.05.2024

on konseptina uudehko, ja hakee vielä lopullista muotoaan myös kaupungin oman organisoitumisen osalta. Kaupunki uudistusalueille nimittävät palveluiden kehittämisestä vastaavat henkilöt ja kaupunki uudistuksen johtamismallin kehittäminen ovat hyviä esimerkkejä toimintamallin kehittymisestä ja kaupungin sisäisen koordinaation parantumisesta. Aitoa vaikuttavuutta alueilla saadaan aikaiseksi pitkäjänteisellä työllä.

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

Asuntopolitiikka on kaupunki uudistusalueilla yksi tärkeä toimenpidekokonaisuus muiden joukossa. Kaupunki uudistusalueilla asuntopolitiikan keinot, etenkin nykyisen keinovalikoiman puitteissa, saattavat kuitenkin ajallisesti olla alisteisia muille toimenpiteille. Kaupunki uudistusalueilla asuntokannan uudistaminen ja hallintomuotojakauman tasapainottaminen ovat keskeisiä päämääriä. Kuitenkin vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon käynnistämiseksi alueilla tarvittaneen ensin merkittäviä muita uudistustoimenpiteitä, jotta alueiden vetovoimaisuus asuinalueina kasvaisi.

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

Kaupunki uudistuksen yhteydessä tulee määrittää ja ohjata alueille merkittäviä julkisia investointeja. Nyt alueiden investointitaso on jonkin



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

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

Segregaation ehkäisyn kunnianhimon tasoa tulee edelleen nostaa sekä asuntopolitiikassa, että muidenkin toimenpidelohkojen ja kaupunkiuudistuksen kokonaiskoordinaation osalta. Kaupunkiuudistuskonsepti on vain yksi toimenpiteistä, joilla pyritään taklaamaan segregatiokehitystä. AM-ohjelma keskittyy pääasiassa kaupunkiuudistusalueisiin, mutta segregaaation ehkäisyä ja siihen liittyviä asuntopoliittisia keinoja tarvitaan koko kaupungissa. Myös muita alueita koskevien toimenpiteiden tulisi näkyä AM-ohjelmassa. Segregaatiota tosin torjutaan jo nyt lukuisin erilaisin toimenpitein, jotka eivät rajoitu vain kaupunkiuudistusalueille tai kaupunkiuudistuksen toimenpidekokonaisuuteen. Esimerkiksi kaupunkiympäristön toimialalla ehkäistään segregaaatiota ja tasapainotetaan asukasrakennetta eri asuinalueilla ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen kautta.

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

Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Uusi AM-ohjelma tunnistaa kaupungin kasvun jatkuvan tulevina vuosina voimakkaana. Ennustettu asukasmäärä on vuonna 2028 jo 700 000 asukasta. Lautakunta toteaa, että kasvavan ja dynaamisen kaupungin



kasvu tarvitsee tuekseen myös vahvaa asuntotuotantoa kestäväällä tavalla. Riittävän asuntotuotannon määrän varmistamiseksi ohjelmassa onkin määritelty edeltävän AM-ohjelman tapaan tavoitteet asuntotuotannolle, maankäytön suunnittelulle sekä maapolitiikalle.

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

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteeksi on ohjelmassa asetettu 1000 asuntoa vuosittain. Tämä on melko lailla asuntotuotantopalvelun pitkän ajan keskiarvon mukainen ja todennäköisesti realistinen tavoite tällä AM-ohjelmakaudella. Tavoitteesta ARA-vuokraa olisi 750 asuntoa ja 250 uutta välimuodon tuotantoa. Tavoite on selkeästi aikaisempaa alempi ja se huomioi nopeasti tapahtuneet muutokset hallintamuodoissa, Hitaksen ja asumisoikeuden päättymisen sekä uuden välimuodon mallin sisäänajoon vaadittavan ajan. Tulevalla kaudella valmistuu vielä omana tuotantona uusia asumisoikeus- ja hitasasuntoja vanhojen tontinvarausten myötä, mutta näiden määrä vähenee ohjelmakauden loppuun mennessä hyvin pieneksi. Pidemmällä aikajänteellä kaupungin oman asunto-tuotannon osuutta tulisi pyrkiä nostamaan palauttamalla valikoimaan Hitaksen ja asumisoikeuden korvaavia välimuodon malleja, tasapainoisen kaupunkirakenteen kehityksen edistämiseksi.

Uuden AM-ohjelman mukaan tuleva kasvu ohjataan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tiivistyien ja joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Ohjelman tavoitteena on, että asuntotuotannon kokonaismäärästä 55 % kohdentuu täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeelle. Täydennysrakentaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on selkeästi haastavampaa ja häiriöherkempää kuin rakentaminen on ollut



suurissa aluerakentamiskohteissa. Saman asuntomäärän toteuttaminen täydennysrakentamalla vaatii huomattavasti enemmän hankekohdaisia resursseja kuin aluerakentamisessa. Onnistumiseen tarvitaan myös laaja-alaista kaupunkitasoista yhteistyötä, onnistunutta viestintää ja oikea-aikaisia investointeja. Kaupunkilaisten osallistaminen nousee aikaisempaankin suurempaan arvoon. Erilaisista kannanotoista johtuvat viivästykset ovat kuitenkin täydennysrakentamisen kohdalla todennäköisiä.

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

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

Jotta asetettuun asuntorakentamisen tavoitteeseen päästäisiin, tulee huolehtia myös tonttien rakentamiskelpoisuuden oikea-aikaisuudesta. Koko maankäytön suunnitteluprosessin tulee kaavoituksesta valmiin rakennuksen luovutukseen olla ennakoitavaa ja sujuvaa. Haasteena on edellytysinvestointien (kunnallistekniikka, kadut, joukkoliikenne, palvelut jne.) vaatima investointimäärä sekä investointien aikatauluttaminen oikea-aikaisesti ja riittävä resurssointi.

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



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

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

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

Esittelijän perustelut

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Luonnos_AM-ohjelmaksi_2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.05.2024

Asia/3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2024 § 258

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2024 § 226



§ 277

Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnos

HEL 2022-015218 T 10 03 03

Hankenumero 4886_12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 7.5.2024 päivätyn Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnos koskee 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17053 tontteja 3-9 ja 11-17 sekä katualueita (muodostuvat uudet korttelit 17149-17155).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-015218>

Lautakunta kehotti jatkosuunnittelussakin edistämään ratkaisuja, kuten asumisen käyttötarkoitusta, jotka säilyttävät Radiotalon eli Mediatalon rakennuksen ja pyytää harkitsemaan sitä kaupunginmuseon ehdotusta, että Mediatalon läntisen siiven kohdalla käytetään suojelumerkintää sr3.

Studiotalon osalta lautakunta pyytäisi vielä jatkosuunnittelussa selvittämään vaihtoehtoja, joissa Studiotalon kulttuurihistorian kannalta arvokkaimmat osat, sisäänkäynti, aula ja sen portaikot säilyvät osana tulevaa uudisrakentamista.

Lautakunta kehotti selvittämään jatkosuunnittelussa ratkaisuja, jotka sallisivat Postipuiston ratikan toteuttamisen suunniteltua nopeammin, mieluiten Eteläisen postipuiston toteutumisen yhteydessä.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Outi Ruski ja liikenneinsinööri Aleksi Räisänen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus 1:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta kehottaa jatkosuunnittelussakin edistämään ratkaisuja, kuten asumisen



14.05.2024

käyttötarkoitusta, jotka säilyttävät Radiotalon eli Mediatalon rakennuksen ja pyytää harkitsemaan sitä kaupunginmuseon ehdotusta, että Mediatalon läntisen siiven kohdalla käytetään suojelumerkintää sr3."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Studiotalon osalta lautakunta pyytää vielä jatkosuunnittelussa selvittämään vaihtoehtoja, joissa Studiotalon kulttuurihistorian kannalta arvokkaimmat osat, sisäänkäynti, aula ja sen portaikot säilyvät osana tulevaa uudisrakentamista."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta kehottaa selvittämään jatkosuunnittelussa ratkaisuja, jotka sallisivat Postipuiston ratikan toteuttamisen suunniteltua nopeammin, mieluiten Eteläisen postipuiston toteutumisen yhteydessä."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Stefan Eklöf, projektinjohtaja, maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 52239
stefan.eklof(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 7.5.2024
- 4 Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty



	7.5.2024
5	Havainnekuva 7.5.2024
6	Liikennekaavio 7.5.2024
7	Viitesuunnitelma 1.2.2024
8	Tilastotiedot 7.5.2024
9	Vuorovaikutusraportti 7.5.2024 ja asukastilaisuuksien (15.3.2023 ja 12.3.2024) muistiot
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 7.5.2024 päivätyn Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnos koskee 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17053 tontteja 3-9 ja 11-17 sekä katualueita (muodostuvat uudet korttelit 17149-17155).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-015218>

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavaluonnos koskee Yleisradion aluetta, joka sijaitsee Ilmalassa. Alueelle on laadittu kaavaluonnos, jotta sen kehittäminen vaihteittain pienemmissä osissa olisi mahdollista pitkän tähtäimen tavoitteiden. Kaavaratkaisu mahdollistaa Yleisradion alueen pitkän aikavälin kehittämisen yleiskaavan tavoitteet huomioiden sekä parantaa, vahvistaa ja yhdistää alueen ekologisia, maisema- ja viherarvoja. Kaavarat-



kaisu on tehty, koska nykyinen asemakaava ei tue alueen vaiheittaista kehittämistä eikä mahdollista uusia toimintoja ja alueen avaamista yleiseen käyttöön.

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena mm. asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen ja puistojen alueena. Kadulle avautuvat tilat osoitetaan ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alueella tulee olemaan vahva vihreä ja ekologinen luonne kutsuvine katutiloineen. Asemakaavaratkaisussa poistetaan studiotalon suojelumerkintä. Vanhan lähetyskeskuksen suojelumerkintä jätetään ja uusiksi säilytettäväksi ja suojeltaviksi kohteiksi kaavaluonnoksessa esitetään linkkitornia ja Iso Paja -rakennusta.

Kaavaluonnoksessa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Yleisradion toimintaedellytykset paranevat, toiminnot monipuolistuvat ja alue nivoutuu vehreäksi ja avoimeksi osaksi koko Ilmalan aluetta.

Alueelle suunniteltavien uusien katulinjausten vuoksi osalle jo toteutuneista tonteista tarvitaan uudet korttelinumerot. Tästä syystä kaavamuutosalue on laajempi kuin varsinainen suunnittelualue.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 45 000 k-m² ja uutta toimitilakerrosalaa on noin 50 000 k-m². Televisio- ja radiotoiminnalle varattua kerrosalaa poistuu noin 75 000 k-m² ja jää noin 45 000 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=2.5$. Asukasmäärän lisäys on noin 1 000.

Yleisradion alueelle on suunniteltu katuverkkoa, joka mahdollistaa maankäytön kehittymisen ja liikkumisen keskeisten kohteiden välillä. Alueelle on esitetty uusia yleiselle kululle tarkoitettuja reittejä. Liikenteen suunnittelussa on myös varmistettu kulku alueella oleviin kiinteistöihin, sekä huomioitu kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja reitit keskuspuistoon. Alueella tutkitaan Pohjois-Pasilan raitiotien linjausta Ilmalassa ja sen suunnittelua jatketaan kaavaehdotuksen valmistelun aikana, jolloin raitiotien tilavaraukset katualueella vahvistetaan. Raitiotien toteuttamisesta ei ole päätöksiä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen luonne muuttuu avoimemmaksi, kaupunkirakenne monipuolistuu, läpikulkureitit avautuvat ja asukasmäärä kasvaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että Yleisradion alueen kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa ympäristöä huomioiden Yleisradion toiminnan ja sen lähiympäristön erityispiirteet.



Lisäksi täydennysrakentamista toteutetaan olevan ja tulevan raideliikenteen varten Ilmalan aseman välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Yleisradion alue on osa Ilmalan alueen työpaikkakeskittymää, jossa radio- ja televisiotoiminnan keskus on vuosien saatossa tiivistynyt ja antanut tilaa myös muunlaiselle toimitilalle. Laajempaa maisemaa hallitsevat Ilmalan punatiiliset Vesilinnat sekä Yleisradion betoninen linkkitorni. Alueen keskellä on Yleisradion puistomainen piha-alue, jolla sijaitsee myös pysäköintialueita ja yleisiä kävelyreittejä. Osa Yleisradion alueesta on aidoin suljettu ulkopuolisilta. Pohjoisosaan on rakentumassa uutta toimitilaa. Radiokadun varrelle on rakennettu asuinkortteleita 2000-2010-luvuilla. Alueella on paljon katujen alaista kunnallistekniikkaa, yksityisiä putkia ja johtoja, maanalaisia tiloja ja niiden pystykuiluja.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2006. Kaavan mukaan alue muodostuu suurkorttelista, joka on merkitty radio- ja televisiotoiminnan, toimitilarakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Alueen sisällä on kaksi päätyvää katualuetta, Uutiskatu ja Radiokuja, muutoin korttelia halkovat yhteydet sijoittuvat tonteille.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueella olevien johtolinjojen ja tunnelien huomiointiin, uuden vesihuollon tarpeen selvittämiseen, joukkoliikenteen pysäkkien sijaintiin, erinomaisen saavutettavuuden tunnistamiseen ja yhteistyöhön raitiotien linjausvaihtoehtojen suunnittelussa sekä Studiotalon suojelun purkamiseen muiden laajamittaisten purkamistavoitteiden ohella ja uuden kookkaan mediakeskuksen rakentamiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olevien johtolinjojen ja tunnelien sijainti on selvitetty ja kaavaluonnoksen tarpeen mukaisen kapasiteetin suunnittelu on aloitettu. Raitiotielinjauksen vaihtoehtotarkastelu on aloitettu ja vaihtoehtoja on käyty läpi HSL:n kanssa. Kaupunginmuseon kanssa on keskusteltu kehittämisen tavoitteista ja tarpeista ja neuvoteltu suojelumääräyksistä.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat alueella olevien vesihuoltolinjojen ja tunnelien huomiointiin, hulevesien ja uuden vesihuollon tarpeen selvittämiseen, Mediatalon suojeluun, kerroslukuihin ja räystäskoroista määrittämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma sekä kunnallistekninen yleissuunnitelma, jonka yhteydessä selvitetään kaavamuutoksen edellyttämät johtotarpeet tilavaruksineen sekä mahdolliset johtosiirrot yhteistyössä johtojen omistajien kanssa. Jatkosuunnittelussa selvitetään Mediatalon suojelumerkintää, suunnitellaan tarkemmin uusia kortteleita ja niiden tehokkuutta sekä lisätään tarvittavia määräyksiä rakennusten korkeusasemiin liittyen.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen huomiointiin, rakentamisen laadukkaaseen toteutukseen, kulku- ja ajoyhteyksiin, olemassa oleviin rasiitteisiin sekä tontin 13 harjakorkeuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että läpiajoliikennettä rajoitetaan ja alueella jo olemassa olevien rakennusten yhteystarpeet huomioidaan. Kaavaehdotusvaiheessa tullaan määrittämään lintujen törmäysriskin huomioimisesta sekä tulevan rakentamisen laadusta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat Yleisradion tontilla olevien rasiteautopaikkojen uudelleen järjestämiseen sekä linkkitornin talviolosuhteiden huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että maanomistaja käynnistää kaavaehdotusvaiheessa neuvottelut rasiteautopaikkojen uudesta sijainnista ja linkkitornin turvallisuus määrätään kaavamääräyksiin varmistettavaksi ennen alueen avaamista yleiseen käyttöön. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.



Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Stefan Eklöf, projektinjohtaja, maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 52239
stefan.eklof(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 7.5.2024
- 4 Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 7.5.2024
- 5 Havainnekuva 7.5.2024
- 6 Liikennekaavio 7.5.2024
- 7 Viitesuunnitelma 1.2.2024
- 8 Tilastotiedot 7.5.2024
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.5.2024 ja asukastilaisuuksien (15.3.2023 ja 12.3.2024) muistiot
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.05.2024

Asia/4

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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2024 § 260

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 15.3.2024

Nimistötoimikunta 13.03.2024 § 27

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 31.3.2023



14.05.2024

Asia/5

§ 278

Puistosuunnitelma, Tove Janssonin puisto ja Kanavapuisto, Katajanokka

HEL 2024-003987 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan Tove Janssonin puiston ja Kanavapuiston puistosuunnitelman, suunnitelmapiiirustus nro VIO 6274-6175/1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Stefan Eklöf, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 52239
stefan.eklof(a)hel.fi

Liitteet

- Suunnitelmaselostus VIO 6274-6175/1
- Suunnitelmapiiirustus VIO 6274-6175/1
- Vuorovaikutusmuistio VIO 6274-6175/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualaue on Katajanokan (8.) kaupunginosassa sijaitsevat Tove Janssonin puisto ja Kanavapuisto. Puistosuunnitelma perustuu alueella voimassa oleviin asemakaavoihin 9766 (vuodelta 1991), 8340 (vuodel-



14.05.2024

ta 1984) ja 5708 (vuodelta 1965). Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty puistoalueeksi (VP, P).

Suunnittelualue on esitetty suunnitelmapiiirustuksessa VIO 6274-6175/1 (liite 2). Tove Janssonin puiston laajuus on noin 8 900 m² ja Kanavapuiston noin 2 400 m². Yhteensä suunnittelualueen laajuus on noin 11 000 m².

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rahapajankatuun ja Uspenskin katedraalin tasanteeseen, kaakossa Satamakatuun, lounaassa Kanavakatuun ja luoteessa Kanavarantaan. Puistojen ympärillä on Uspenskin katedraali, Kanavarannan ja muita liikerakennuksia sekä asuinrakennuksia.

Alue on kokonaisuudessaan osa Katajanokan vanhan osan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Helsingin empirekeskustan ja kivi-kaupungin alueeseen sekä maailmanperintökohde Suomenlinnan suoja-alueeseen.

Tove Janssonin puiston perussommitelma on säilynyt hyvin, vaikka puistosommitelmaa on muutettu etenkin liikenneväylien uudelleenjärjestelyjen takia 1970-luvun lopulla. Leikkipaikan siirrettiin katedraalin tasanteen alapuolelle 1980-luvulla, ja koirapuisto rakennettiin leikkipaikan vanhalle paikalle. Istutuksia on puiston historiassa muokattu useita kertoja aina sen perustamisesta 1890-luvulta saakka. Kanavapuiston ilme puolestaan on säilynyt muuttumattomana lukuun ottamatta kivetyn luiskan muuttamista portaikoksi 1950-luvun jälkeen.

Puiston tilallinen ydinosa on alkuperäisestä puistosommitelmasta säilynyt avoin soikea nurmialue käytävineen ja istutuksineen. Nurmialueen päässä on Vedenkantaja-veistos. Puiston ydinosa on suosittu oleskelu- ja kohtaamispaikka. Satamakadun puoleisella laidalla on lippakioski, jossa on ollut kahvilatoimintaa. Leikkipaikka ja koira-aitaus ovat nuhjuisia, ja niiden varustelutaso on heikko suhteessa käyttäjämääriin.

Tavoitteena on kunnostaa Tove Janssonin puisto historiallista sommitelmaa kunnioittaen edustavaan ilmiasuun, joka vastaa puiston kaupunkikuvallisesti merkittävää sijaintia. Puiston leikkipaikka uudistetaan nykyvaatimuksia vastaavaksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi leikkialueeksi. Puiston rakenteita ja pintamateriaaleja korjataan sekä istutuksia lisätään ja uudistetaan. Puiston oleskelumahdollisuuksia lisätään ja viihtyisyyttä parannetaan. Kanavapuistossa tavoitteena on parantaa näkyvien avautumista Uspenskin katedraalilta ympäristöön.

Tavoitteena on suojella ja lisätä luonnon monimuotoisuutta. Puisto ja sen ajallisesti kerrostunut kasvillisuus ovat merkittävä monimuotoisuut-



ta lisäävä tekijä lähialueen muutoin tiiviissä kaupunkiympäristössä. Suunnitelman toimenpiteiden tavoitteena on, että puistokokonaisuus säilyy elinvoimaisena. Vanhat puistopuut säilytetään, niille taataan kasvutila ja puuston jatkuvuus varmistetaan uusilla puuistutuksilla. Kasvillisuuden monipuolisuutta vaalitaan ja sitä pyritään lisäämään kasvilajivalinnoilla. Monimuotoisuustavoitteet eivät ole ristiriidassa puistohistoriallisten ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden kanssa.

Puistosuunnitelmalla mahdollistetaan asemakaavojen nro 5708, 8340 ja 9766 mukaisen puiston kunnostaminen.

Suunnitelma

Tove Janssonin puisto peruskorjataan ja sen ilmettä parannetaan vastaamaan puiston erittäin keskeistä sijaintia kaupunkikuvassa.

Puiston ovaalimainen keskeisaihe käytävineen muotoillaan säännölliseksi, ja sommitelman keskelle palautetaan symmetrinen 1920-1930-luvun istutuksista vaikutteita ottava koristeistutus. Vedenkantaja-veistos säilyy nykyisellä paikallaan keskeisaiheen itäpäässä. Puiston käytävien linjauksia täsmennetään ja käytetyimmät oikopolut perustetaan puistokäytäviksi. Puistoon asennetaan lisää penkkejä sekä puistokeinut.

Rahapajankadulta puistoon laskeutuvat portaat kunnostetaan. Luotsikadun jatkeena oleva puistokäytävä kivetään. Satamakadun varrella säilyvä aukio kunnostetaan nykyistä viihtyisämmäksi.

Puistossa säilytetään nykyistä kasvillisuutta, jota täydennetään uusilla istutuksilla. Kookkaat puut säilytetään lukuun ottamatta kolmea puuta ja ne tehdään puun huonokuntoisuuden vuoksi tai vanhojen puistopuiden kasvun turvaamiseksi. Paikoitellen nykyisiä istutuksia poistetaan tai uusitaan niiden huonon kunnon vuoksi. Uusia taimia istutetaan ennakoivasti nykyisten, säilyvien puiden lomaan.

Leikkipaikka kunnostetaan nykyaikaiseksi ja toiminnoiltaan nykyistä monipuolisemmaksi. Leikkivälineet ja leikkipaikan aita uusitaan. Leikkipaikkaa reunustava luonnonkivimuuri korjataan. Leikkipaikan itäosa jätetään aitaamattomaksi. Leikkipaikan väline- materiaali- ja värivalinnoissa inspiroidutaan salaperäisestä merimaailmasta Tove Janssonin teosten pohjalta. Tasanteelle sijoitetaan uusi teemaleikkiväline, joka hakee inspiraationsa simpukoista ja merestä. Leikkipaikalla kasvavat vanhat lehmukset säilytetään. Leikkipaikan aitaamattoman osan edustalle istutetaan matalaa kasvillisuutta, jotta näkymä tasanteelta puistoon ja puistosta katedraalille säilyy.

Koirapuiston vanha liuskekivimuuri puretaan ja puistonpuoleinen reuna muotoillaan uudelleen. Aitauksen pinta-alaa kasvatetaan hieman. Ai-



taukseen rakennetaan uusi aita sekä sisäänkäyntieteen portteineen. Koira-aitauksen ympäristössä kasvavat lehmukset säilytetään.

Puistoon asennetaan kaksi infotaulua, joissa käsitellään erityisesti Tove Janssonin taidetta, uraa ja sidettä Katajanokkaan. Puistoon asennetaan lisäksi pienempiä kylttejä, joissa avataan istutuksissa olevia viittauksia Tove Janssonin kirjoissa esiintyviin kasvilajeihin.

Kanavapuistossa Uspenskin katedraalia reunustavilta muureilta poistetaan muurin rakenteissa kasvavaa kasvillisuutta, jotta muurin kunto ei heikkenisi. Katedraalin läheisyydestä poistetaan tarkoin harkiten yksittäisiä puita ja pensaita näkymien avaamiseksi. Pohjoisreunan kalliokeidon säilyminen turvataan poistamalla varjostavaa kasvillisuutta.

Tove Janssonin puiston valaistus uusitaan. Puiston vanha, valurautainen valaisinpylväs säilytetään ja vastaavan näköisiä pylväitä lisätään puistoon. Leikkipaikalla valaistus toteutetaan ripustettavilla valaisimilla. Puistoon asennetaan tapahtumasähkö Satamakadun puoleisen aukion reunaan. Koirapuiston ja Kanavapuiston valaistus säilyy nykyisellään.

Puistojen pinnantasausta ei muuteta merkittävästi. Leikkipaikan eteläosassa maastoa korotetaan hieman, jotta keinuille saadaan tasainen asennusalue. Kuivatus järjestetään pinnankallistuksilla ja kouruilla huivesikaivoihin.

Vuorovaikutuksen yhteydessä saatiin mielipiteitä, jotka on otettu huomioon puistosuunnitelmassa. Suunnitelmaa on muutettu saadun palautteen perusteella muun muassa siten, että puistoon ei tehdä erillistä näköalapaikkaa, vaan näköalapaikaksi esitetty tasanne on osa leikkipaikkaa. Istutettavien puiden sijaintia on muutettu, jotta keskiosan nurmialue säilyy valoisana oleskelunurmena. Muut palautteiden perusteella tehdyt suunnitelmamuutokset on esitetty vuorovaikutusmuistiossa (Liite 3).

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksesta (Liite 1) ja suunnitelmapiirustuksesta VIO 6174-6175/1 (Liite 2).

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevien asemakaavojen nro 5708, 8340 ja 9766 mukaiseen ympäristönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Luonnon monimuotoisuus ja kestävä kehitys

Suunnitelmassa esitetyin toimenpitein varmistetaan, että puistokokonaisuus säilyy elinvoimaisena. Puuston jatkumo turvataan säilyttämällä vanhat puistopuut, takaamalla niille niiden tarvitsema kasvutila ja istut-



tamalla uusia puuntaimia. Kasvillisuuden monipuolisuutta vaalitaan ja sitä lisätään uusien kasvien lajivalinnoilla.

Tove Janssonin puiston monimuotoisuuden kannalta merkittäviä ovat iäkkäät puut ja runkopensaat. Etenkin puut tarjoavat elinympäristöjä useille lajeille ja ovat lahopuujatkumon kannalta tärkeitä. Kerroksellisesti kasvavat puut ja pensaat antavat suojaa ja ravintoa kaupunkiympäristössä esimerkiksi linnuille ja hyönteisille. Suurin osa puiston puuvartisista kasveista kukkii ja osa tuottaa myös marjoja tai siemeniä. Yksi puiston ruusupensaista on kasvilajistollisesti arvokas harvinaisuus, jonka säilyminen turvataan.

Valtaosa puiston nurmialueista on iäkkäitä, ja niillä kasvaa muun muassa sipulikasveja. Varhain keväällä kukkivat sipulit tarjoavat ravintoa aikaisin liikkeellä oleville pölyttäjäille. Kesän mittaan puiston kukkaloisto lisääntyy kesäkukkien ja perennojen kukkiessa. Osansa lajistollisesta monipuolisuudesta muodostaa Kanavapuiston kuiva kallioketo, jota kehitetään hoidon keinoin entistä monilajisemmaksi.

Kestävän kehityksen näkökulmasta merkittävää on puiston käytävien ja toiminta-alueiden säilyttäminen nykyisillä paikoillaan, mikä vähentää maanrakentamisen tarvetta. Välineiksi ja kalusteiksi on valittu mahdollisimman kestäviä ja laadukkaita välineitä, mikä puolestaan vähentää niiden korjaus- ja uusimistarvetta.

Vuorovaikutus

Kaupunginmuseo on ollut mukana puistosuunnitelman valmistelussa.

Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Helsingin kaupungin verkkosivulla 17.3.-30.3.2021 välisen ajan. Puistosuunnitelmaluonnos esiteltiin osana Uutta kantakaupunkia -verkkotilaisuutta 17.3.2021. Tilaisuudessa oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja kommentoida suunnitelmia kommentointipalstalla.

Tiedote verkkotilaisuudesta ja esillä olosta lähetettiin lähikiinteistöjen omistajille ja asukasyhdistyksille 3.3.2021. Mahdolliset kommentit suunnitelmiin pyydettiin toimittamaan 30.3.2021 mennessä.

Suunnitelmaa pidettiin monessa palautteessa yleisesti hyvänä. Kehitysehdotukset koskivat leikkipaikan kunnostamista, näköalapaikan rakentamista ja Tove Jansson -teeman esiintuomista puistossa sekä puiston yleisilmeeseen, käyttöön ja kasvillisuuteen liittyviä seikkoja.

Kahden tahon palautteissa suhtauduttiin kielteisesti leikkipaikan kunnostukseen. Samoissa kahdessa palautteessa vastustettiin suunnitel-



tua näköalapaikkaa. Kolmessa palautteessa toivottiin Tove Jansson -teeman esiintuomista puistossa.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon. Vuorovaikutusmuistio on liitteenä (Liite 3).

Kustannukset ja aikataulu

Puiston rakentamisen kustannukset suunnittelualueelta ovat noin 1 570 000 euroa eli noin 143 euroa/m² (alv. 0%). Leikkipaikan kustannukset ovat noin 722 euroa/m², koirapuiston noin 175 euroa/m² ja muun alueen kustannukset noin 69 euroa/m². Valaistuksen kustannukset ovat noin 185 000 euroa.

Suunnittelualue kuuluu kunnossapitoluokkiin R1 (edustusviheralue/rakennettu arvoviheralue), R2 ja R3 (toiminta- ja käyttöviheralue) RAMS-luokituksen mukaisesti.

Suunnittelualueen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 27 000 euroa, 2,50 euroa/m² (alv. 0%).

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

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2025 alkaen.

Esittelijän perustelut

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 11 kohdan mukaan lautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Puistosuunnitelma mahdollistaa puiston peruskorjauksen. Suunnitelma on taloudellisesti merkittävä.

Sovelletut säädökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 1-3 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



14.05.2024

Asia/5

Stefan Eklöf, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 52239
stefan.eklof(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus VIO 6274-6175/1
- 2 Suunnitelmapiiustus VIO 6274-6175/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio VIO 6274-6175/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Rakennukset ja yleiset alueet, tilat -palvelut
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelu-yksikkö

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2024 § 262



§ 279

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 myymiseksi Projekt GH Oy:lle sekä myyntiä koskevan esisopimuksen hyväksymiseksi (Taka-Töölö)

HEL 2024-005692 T 10 01 01 01

Nordenskiöldinkatu ja Pohjoinen Stadiontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy Projekt GH Oy:lle (Y-tunnus: 2581735–9) tai sen perustamille kiinteistö- ja asunto-yhtiöille Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (KTYA) nro 3 (pinta-ala noin 24 265 m²) sekä saman korttelin ohjeellisen kaavatontin (YU) nro 4 (pinta-ala noin 879 m²) seuraavin ehdoin:

- tontit myydään yhtenä kokonaisuutena ja kauppahinta on vähintään 21 000 000 (kaksikymmentäyksimiljoonaa) euroa.
- tonttien myynnistä tehdään liitteen 7 mukainen kiinteistönkaupan esisopimus ja myynnissä noudatetaan esisopimuksen ja sen liitteiden mukaisia ehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- kaupunki tekee asiassa ennen lopullista päätöksentekoa valtioneutokea koskevan arvioinnin ja toimii arvioinnin edellyttämällä tavalla.
- edellä tarkoitettu esisopimus allekirjoitetaan yhtäaikaisesti asemakaavan muutoksen nro 12572 korttelin 14528 mukaista ohjeellista kaavatonttia (YU) nro 2 ja sillä sijaitsevia rakennuksia koskevan (Helsingin jäähalli, os. Nordenskiöldinkatu 11-13) esisopimuksen kanssa, josta kaupunki päättää vapaan harkintansa mukaan erikseen.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikö oikeutetaan tekemään edellä tarkoitettun esisopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä sekä allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan.



Lautakunta esitti, että Garden Helsinki-hankkeen esisopimukseen tavoitellaan lisättäväksi ehto, missä Garden Helsinki-areenan katsojakapasiteetiksi konserttikäytössä edellytetään hankeyhtiön ja sen yhteistyökumppaninkin mainitsema 15 500 - 19 000. Näin varmistetaan areenan houkuttelevuus kansainvälisten huippuesiintyjien ja tapahtumien osalta jatkossa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina oli tonttipäällikkö Sami Haapanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lisätään esitysehdotukseen loppuun: "Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että tontille esitettävän päivitetyn hinnoittelun taustalla on muuttunut markkinatilanne sekä alkuperäisistä suunnitelmista hieman pienentyneen hankekokonaisuuden kiinteistöaloudellinen kannattavuus. Hinnan määrittelyn taustalla on ulkopuolisten riippumattomien toimijoiden arvio tontin markkina-arvosta ja markkina-arvon arvioimiseksi on poikkeuksellisesti käytetty myös tuottoa arvioivaa lähestymistapaa. Vaikka sopimukseen liittyy mahdollisuus lisäkauppahintaan, niin esitetty vähimmäiskauppahinta asettuu merkittävästi alemmaksi kuin vuonna 2019 arvioitu tontin markkina-arvo ja näin ollen hinnan päivityksestä päättäminen voidaan nähdä kaupungilta merkittävänä tekona hankkeen toteutumisen edistämiseksi.

Koska kyseessä on poikkeuksellinen menettely, niin kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että valtiontukea koskevan arvioinnin tulkinta vahvistetaan EU-notifikaatiolla.

Tämän lisäksi kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Helsingin jäähallin osalta myyntihinta arvioidaan erikseen ja tällöin tulee huomioida hallin tuotto ja vuotuiset tulot. Lisäksi aikaisemman mukaisesti lautakunta korostaa, että Helsingin jäähalli tulee siirtyä Garden Helsinki hankkeelle vasta siinä vaiheessa, kun uusi tapahtuma-areena on käytössä. Siihen asti halli pysyy Helsingin kaupungilla ja Jääkenttäsäätiön hallinoimana."

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

Vastaehdotus:

Mika Raatikainen: Lisätään esitysehdotukseen: "Lautakunta esittää, että Garden Helsinki-hankkeen esisopimukseen tavoitellaan lisättäväksi ehto, missä Garden Helsinki-areenan katsojakapasiteetiksi konserttikäytössä edellytetään hankeyhtiön ja sen yhteistyökumppaninkin mainitsema 15500 - 19000. Näin varmistetaan areenan houkuttelevuus kansainvälisten huippuesiintyjien ja tapahtumien osalta jatkossa."



14.05.2024

Kannattaja: Sami Kuusela

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 10

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Risto Rautava, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna

Tyhjä: 1

Mika Raatikainen

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 10-2 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoskin

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartat
- 2 Garden Helsinki - Hankkeen esittely
- 3 Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina
- 4 Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi (päivitys)
- 5 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 6 Kartat myytävistä tonteista
- 7 Kiinteistökaupan esisopimus liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus: 2581735–9) tai sen perustamille kiinteistö- ja asunto-yhtiöille Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen kaavatontin (KTYA) nro 3 (pinta-ala noin 24 265 m²) sekä saman korttelin ohjeellisen kaavatontin (YU) nro 4 (pinta-ala noin 879 m²) seuraavin ehdoin:

- Tontit myydään yhtenä kokonaisuutena ja kauppahinta on vähintään 21 000 000 (kaksikymmentäyksimiljoonaa) euroa.
- Tonttien myynnistä tehdään liitteen 7 mukainen kiinteistökaupan esisopimus ja myynnissä noudatetaan esisopimuksen ja sen liitteiden mukaisia ehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- Kaupunki tekee asiassa ennen lopullista päätöksentekoa valtiontukea koskevan arvioinnin ja toimii arvioinnin edellyttämällä tavalla.
- Edellä tarkoitettu esisopimus allekirjoitetaan yhtäaikaaisesti asemakaavan muutoksen nro 12572 korttelin 14528 mukaista ohjeellista kaavatonttia (YU) nro 2 ja sillä sijaitsevia rakennuksia koskevan (Helsingin jäähalli, os. Nordenskiöldinkatu 11-13) esisopimuksen kanssa, josta kaupunki päättää vapaan harkintansa mukaan erikseen.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään edellä tarkoitettun esisopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin vähäisiä muutoksia ja täydennyksiä sekä allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan.

Tiivistelmä

Tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyvyyden, elinvoiman sekä vetovoiman rakentamisessa. Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 mukaan Helsinki parantaa kilpailuasemaansa muun muassa kulttuurin ja urheilun sekä muiden suurtapahtumien isäntäkaupunkina.

Taka-Töölön alueelle Helsingin jäähallin, Bolt-areenan sekä olympiastadionin läheisyyteen Nordenskiöldinkadun varteen sijoittuva Garden Helsinki -niminen monitoimiareenahanke (jatkossa hanke) on ollut



suunnitteilla vuodesta 2010 lukien. Hanketta varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy, jäljempänä projektiyhtiö), jonka omistajia ovat nykyään Oy HIFK-Hockey Ab, Fincap Oy sekä hankkeen avainhenkilöiden ja muiden yksityishenkilöiden omistama Friends Of Garden Oy. Kaupunginhallitus on tehnyt hanketta koskevan ensimmäisen varauspäätöksen vuonna 2015.

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §) Taka-Töölön hankealueen uudelleen varaamisesta projektiyhtiölle. Varausehtojen mukaan kaupunki tarkastelee asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen KTYA-korttelialueen vuonna 2019 päätettyä hinnoittelua uudelleen siten, että arvioinnissa pyritään ottamaan muun ohella huomioon hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus ja markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.

Hankkeen toteutumiseen tähtäävää valmistelua on jatkettu kaupunginhallituksen varauspäätöksen pohjalta yhteistyössä projektiyhtiön kanssa. Alkuvuoden 2024 aikana kaupunki on muun ohella tilannut KTYA-tontista 14528/3 sekä uudisrakennettavaan kokonaisuuteen kuuluvasta YU-tontista 14528/4 kahden puolueettoman arvioitsijan arviot tonttien markkina-arvon arvioimiseksi. Arvioinnissa on pyritty varausehtojen mukaisesti ottamaan huomioon hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus sekä markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.

Suoritettuun arviointiin ja projektiyhtiön kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että kaupunki myisi projektiyhtiölle tai sen hankekokonaisuuden toteuttamista varten perustamille asunto- ja kiinteistöyhtiöille KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 yhtenä kokonaisuutena vähintään 21 miljoonan euron kauppahintaan. Vähimmäiskauppahinnan lisäksi kaupungilla olisi oikeus lisäkauppahintaan jäljempänä kerrotuin edellytyksin.

Tonttien myynnistä tehdään projektiyhtiön kanssa kiinteistönkaupan esisopimus, joka sisältää myös luonnoksen lopullisen kiinteistönkaupan ehdoista. Esisopimus sisältää muun ohella ehdot lopullisen kiinteistökaupan toteutumisen edellytyksistä eli ehdoista, joiden tulee täytyä, jotta kaupunki on velvollinen toteuttamaan kaupan. Lopullisen kaupan toteutumisen edellytyksinä on muun ohella se, että projektiyhtiö on esittänyt kaupungille lopulliset sitovat rahoitussitoumukset, hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat urakkasopimukset, viranomaisluvut sekä riittävän ja uskottavan selvityksen uuden monitoimiareenan pitkän tähtäimen taloudellisista toimintaedellytyksistä. Näin kaupunki varmistaa osaltaan, että hankekokonaisuuden rakentaminen voidaan saattaa keskeytyksettä valmiiksi.



Kiinteistönkaupasta ja esisopimuksesta päättää kaupunginvaltuusto. Päättös korvaa kaupunginvaltuuston 11.9.2019 (248 §) tekemän hinnoitteluperiaatepäätöksen KTYA-tontin 14528/3 osalta. YU-tontti 14528/4 ei ole aikanaan sisältynyt kyseiseen kaupunginvaltuuston päätökseen. Garden Helsinki -hankekokonaisuuteen kuuluvan Helsingin jäähalli -kiinteistön kauppaa ja esisopimusta koskeva asia saatetaan toimivaltaisen toimitelimen päätettäväksi erikseen kevätkauden 2024 aikana. Kiinteistökaupan esisopimus ja Helsingin jäähalli -kiinteistön kauppaa koskeva esisopimus on tarkoitus allekirjoittaa samanaikaisesti.

Mainitut esisopimukset luovat projektiyhtiölle osaltaan edellytykset hankkeen jatkokehitys- ja rakennuslupasuunnitteluvaiheen rahoituksen järjestämiselle ja näin ollen myös kaupungille strategisesti tärkeän hankkeen edistämiseksi. Seuraavan kehitysvaiheen, rakennuslupan ja muun tarvittavan jatkosuunnittelun, kustannuksiksi projektiyhtiö arvioi noin yhteensä noin 6 - 7 milj. euroa ja rahoitus järjestetään yksityisenä rahoituksena. Uudisrakennettavan areenakokonaisuuden rakentamisaika olisi noin 4 - 5 vuotta, jolloin uusi monitoimiareena voisi avautua aikaisintaan vuoden 2029 aikana.

Esittelijän perustelut

Tausta ja aiemmat päätökset lyhyesti

Helsinki Garden -hankkeen suunnittelu alkoi vuonna 2010. Hankkeen takana olivat Oy HIFK-Hockey Ab sekä yksityishenkilöistä koostuva ryhmä. Hankkeen toteuttamista varten on perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy), joka on vastannut suunnittelusta, hankekehityksestä ja markkinoinnista.

Alkuperäisen suunnitelman mukaan Garden Helsinki -hanke käsitti monitoimiareenan lisäksi muun muassa liiketiloja, urheilutiloja, asuntoja, toimistoja ja hotellin. Alun perin hanketta tutkittiin sijoittuvaksi Mäntymäki-Kisahalli -alueelle siten, että kaikki tarvittava rakennusoikeus ja toiminnot olisivat sijoittuneet yhteen paikkaan hankealueelle. Sittemmin hankkeen sijainniksi valikoitui kaupungin edellyttämällä tavalla nykyinen paikka Helsingin jäähallin välittömässä läheisyydessä Nordenskiöldinkadun, Pohjoisen Stadiontien ja Töölön urheilupuiston rajaamalla alueella.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi hankkeen mahdollistavan asemakaavan muutoksen nro 12572 helmikuussa 2020 ja se on tullut voimaan helmikuussa 2021. Asemakaavan muutos ja hankkeen suunnitteluratkaisu perustuvat arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen "Skinnari", jonka laatijana toimi Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, joka on vastannut hankkeen maanpäällisten osien suunnittelusta. Hankkeen



maanalaisten osien suunnittelusta on vastannut PES-Arkkitehdit Oy. Konseptisuunnittelusta yhdessä projektiyhtiön kanssa on vastannut muun muassa tapahtuma-areenoihin erikoitunut kansainvälinen suunnittelutoimisto Populous Ltd.

Varauspäätökset lyhyesti

Kaupunginhallitus on tehnyt Garden Helsinki -hankkeen osalta varauspäätökset tai niiden muuttamista koskevat päätökset 11.5.2015 (525 §), 27.6.2016 (655 §), 8.1.2018 (14 §) ja 24.6.2019 (486 §). Vuonna 2019 tehdyn varauspäätöksen varausaika päättyi 31.12.2020.

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §) varata projektiyhtiölle uudelleen Taka-Töölön sijoittuvat Garden Helsinki -hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiset KTYA ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s alueille sijoittuvat maanalaiset alueet monitoimiareenahankkeen ja siihen liittyvien toimitila- ja asunohankkeiden jatkosuunnittelua sekä toteutusta varten 31.12.2025 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeuden myymisestä Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta luovutaan.
- Kaupunki tarkastelee KTYA-korttelialueen hinnoittelua uudelleen. Uudelleen arvioinnissa pyritään muun ohella ottamaan huomioon korttelialueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kiinteistötaloudellinen kannattavuus sekä markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.
- Varauksensaaja on tietoinen, että ensin kaupunginhallitus ja sitten kaupunginvaltuusto päättävät mahdollisesta uudelleenhinnoittelusta täysin vapaan harkintansa mukaan.
- Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että uudelleen arvioinnissa hyödynnetään ulkopuolisten puolueettomien asiantuntijoiden laatimia arvioita ja kaupunki tekee asiassa kiellettyä valtioneutoka koskevan arvioinnin ja toimii arvioinnin edellyttämällä tavalla. Hankkeelta odotetaan myös hankkeen rahoituksen laajempaa avaamista hankkeen etenemisen aikana.
- Lisäksi kaupunginhallitus muistutti, että hankkeen pitää sopia käyvän arvon mukaiset hinnat myös Helsingin jäähallista ja harjoitus-hallista.
- Ennen varausalueen tonttien/alueiden luovuttamista koskevien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten tai kauppakirjojen allekirjoitta-



14.05.2024

mista varauksensaajan tulee toimittaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi luotettava selvitys Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen vaatimista lainvoimaisista rakennusluvista, hankkeen kokonaisrahoituksen järjestymisestä sekä muut mahdollisesti vaadittavat selvitykset, jotka ovat tarpeen hankkeen toteutuskelpoisuuden todentamiseksi.

- Varausalueelle saa toteuttaa asuinrakennusoikeutta noin 15 000 k-m², ellei varauksensaaja ja kaupunki toisin sovi. Hankkeen lopullinen suunnitteluratkaisu tulee pyrkiä sovittamaan parhaalla mahdollisella tavalla kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Jatkosuunnittelu tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä kaupungin nimeämän alueryhmän kanssa ja jatkosuunnittelussa tulee muun ohella noudattaa alueryhmän antamia ohjeita. Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää alueryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.

Nyt käsiteltävän esityksen valmistelu on perustunut kaupunginhallituksen varauspäätökseen. Sijainti- ja varausaluekartat ovat liitteenä 1.

Kaupunginvaltuuston päätös 11.9.2019 (§ 248) vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteista

Kaupunginvaltuusto on 11.9.2019 (248 §) vahvistanut asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiselle KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyville VP/s-alueille sijoittuville maanalaisille alueille vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet (hinnoitteluperiaatteet). Päätöksessä KTYA ja VP/s -korttelialueelle toteutettaville tilalajeille vahvistettiin rakennus-oikeuden yksikköhinnat eri käyttötarkoituksille, joita tarkistetaan elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti. Hinnoitteluperiaatteiden mukaan kaupunki peri maanvuokraa tai kauppahintaa kaikesta asemakaavan merkitystä kerrosalasta. Yksikköhinnat sidottiin elinkustannusindeksiin.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisin hinnoitteluperiaatein laskettu kokonaishinta KTYA-tontille 14528/3 olisi noin 65,6 milj. euroa ja elinkustannusindeksin - viime vuosien poikkeuksellisen voimakas - kehitys huomioiden noin 78,1 milj. euroa. Mainittua kaupunginvaltuuston hinnoitteluperiaatepäätöstä ei kaupungin vuonna 2023 tekemän varauspäätöksen sekä kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoilla ja hankkeen jatkokehityksessä tapahtuneiden muutosten vuoksi voida pitää enää ajantasaisena, kuten jäljempänä on tarkemmin selostettu.

Garden Helsinki -hanke ja sen suunnittelutilanne lyhyesti

Garden Helsinki -hankkeen tavoitteena on maailman moderneimman tapahtuma-areenakokonaisuuden toteuttaminen Helsinkiin. Kyseessä on valtakunnallisesti tarkasteltuna erittäin suuresta yksityisellä rahoit-



tuksella toteutettavasta hankkeesta, jonka erilaiset toiminnalliset sisällöt tukevat toisiaan. Hanketta varten on vuonna 2013 perustettu projektiyhtiö (Projekti GH Oy, Y-tunnus 2581735-9), jonka omistajina ovat nykyään Oy HIFK-Hockey Ab (omistusosuus 40 %), Fincap Oy (omistusosuus 20 %) sekä pääosin hankkeen avainhenkilöiden omistuksessa oleva Friends Of Garden Oy (omistusosuus 40 %). Projektiyhtiö on vastannut hankkeen suunnittelusta, hankekehityksestä, markkinoinnista, sijoittajien hankinnasta sekä hankkeen kokonaisrahoituksen järjestämisestä.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen toteuttamisen mahdollistaman asemakaavan muutoksen nro 12572 helmikuussa 2020 (12.2.2020, 32 §) ja se on saanut lainvoiman 26.2.2021. Asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisen jälkeen projektiyhtiö on jatkanut aktiivisesti hankkeen kehittämistä. Tavoitteena on ollut hankkeen entistä parempi sovittaminen ympäristöönsä muun muassa maanpäällisten rakennusosien massoittelua pienentämällä sekä toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoisen kokonaisratkaisun löytäminen. Projektiyhtiön mukaan hankkeen suunnittelu- ja kehitysvaiheeseen on investoitu tähän mennessä yli 20 milj. euroa, kun huomioidaan hankekehitysvaiheen rahoituksen kulut.

Garden Helsinki -hankkeen kokonaisuus muodostuu seuraavista osakokonaisuuksista, joiden laajuudet ovat nykyisten suunnitelmien mukaan seuraavat:

- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 uudisrakentamisena toteutettava toimitilahankekokonaisuus (noin 107 575 k-m²), joka muodostuu monitoimiareenasta (noin 57 500 k-m²), hotellista (noin 16 275 k-m²), toimistoista (noin 12 800 k-m²), liiketiloista (noin 6 000 k-m²) sekä asunnoista (noin 15 000 k-m²).
- Helsingin jäähalli -kiinteistöön saneerattava sisäliikunta-, palloilu- ja tapahtuma-areena, eli ns. mid-areena (noin 20 900 brm²).
- Pysäköintiluolasto (noin 51 500 brm²)
- Maanalainen harjoitusjäähalli (noin 7 800 brm²)

Uudisrakennettavan monitoimiareenan katsojakapasiteetti on noin 15 500 - 19 000 katsojaa ja mid-areenan noin 3 000 - 4 500 katsojaa tapahtuman luonteesta riippuen. Pysäköintiluolastoon toteutetaan paikkoja noin 800 autolle. Ajo monitoimiareenan logistiikkatiloihin ja pysäköintiluolastoon tapahtuu Vauhtitieltä toteutettavan tunnelin kautta. Maanalainen harjoitusjäähalli käsittää kaksi kenttää.



Mainitut laajuudet ja tilajakaumat ovat tässä vaiheessa likimääräisiä. Selvää on, että hankkeen laajuus sekä tilajakauma tulee tarkentumaan ja kehittymään hankekehityksen seuraavissa vaiheissa muun muassa hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuuden parantamiseksi tähtäävien toimenpiteiden vuoksi.

Garden Helsinki -hankekokonaisuuden (luolasto, areenatontti, mid-areena) kokonaisinvestoinniksi projektiyhtiö arvioi noin 800 milj. euroa ilman tonttikustannuksia, josta uudisrakennettavan KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavan osakokonaisuuden (monitoimiareena, hotelli-, toimisto- ja liiketilat sekä asunnot) osuus olisi noin 653 milj. euroa ilman tonttikustannuksia. Kokonaisinvestointikustannukset käsittävät varsinaisten rakentamiskustannusten lisäksi muun muassa rakentamisen aikaiset rahoituskulut, hankekehitysvaiheen kustannukset ja muut vastaavat hankekokonaisuuden toteuttamiseksi vaadittavat kustannukset. Myös hankkeen kustannukset tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheen aikana.

Projektiyhtiön tavoitteena on edetä rakennuslupasuunnitteluvaiheeseen mahdollisimman nopeasti. Rakennuslupasuunnittelun aloittaminen edellyttää hankkeelta noin 6 - 7 milj. euron lisäpanostusta suunnitteluun jo tehtyjen hankekehitysvaiheen panostusten lisäksi (rahoituskuluineen yli 20 milj. euroa). Projektiyhtiön näkemyksen mukaan nyt käsiteltävä esisopimus sekä Helsingin jäähalli -kiinteistön myynnistä tehtävä esisopimus antavat sille kuitenkin edellytykset jatkosuunnittelun vaatiman lisärahoituksen järjestämiselle.

Mikäli jatkosuunnitteluvaiheen rahoitus saadaan järjestymään ja kaupunki tekee tarvittavat päätökset, Garden Helsinki -hankkeen rakentaminen voisi alkaa vuoden 2025 aikana. Rakentamisaika on arviolta noin 4 - 5 vuotta, jolloin uusi monitoimiareena voi avautua arviolta aikaisintaan vuoden 2029 aikana. Hankekokonaisuuteen kuuluvan Helsingin jäähalli -kiinteistön myynnin ja saneeraamisen aloittamisen aika-aulun osalta lähtökohtana on, että uuden monitoimiareenan valmistamisen ja jäähallin saneeraamisen aloittamisen välinen aika olisi mahdollisimman lyhyt.

Garden Helsinki -hankkeen esittelymateriaali on liitteenä 2. Esittelymateriaali sisältää myös selostuksen hankkeen suunnittelusta rahoituksesta.

Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuudesta

Garden Helsinki -hanke on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus valtakunnallisessa mittakaavassa. Kaupunki on Garden Helsinki -hankkeen eri vaiheissa arvioinut hankkeen toteutuskelpoisuutta muun muassa ulkopuolista kiinteistötalouden asiantunte-



14.05.2024

musta hyödyntäen. Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutettavuuden arviointia on jatkettu muun ohella projektiyhtiöltä saatujen selvitysten pohjalta.

Hankkeen toteutuskelpoisuuden arvioinnin kannalta on olennaista huomata, että kyse on erittäin laajasta erilaisista osakokonaisuuksista koostuvasta hankkeesta, jossa kaikkien osakokonaisuuksien tulee toteutua, jotta koko hankekokonaisuus voi toteutua. Näillä eri osakokonaisuuksilla on omat taloudelliset reunaehdonsa, joiden puitteissa ne voivat toteutua suunnitellusti. Edellä mainittu huomioiden Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuutta voidaan arvioida seuraavien keskeisten taloudellisten reunaehtojen kautta:

- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavan maanlaisen monitoimiareenan osalta keskeistä on, että monitoimiareenan vuokralaisena toimivan operointiyhtiön (Nordarenas Oy) vuokramaksukyky riittää kattamaan monitoimiareenan rakentamiseksi vaadittavien investointien rahoittamiseksi tarvittavien junior- ja seniorlainojen lainanhoitokustannukset ja monitoimiareenaa varten perustettavan kiinteistöyhtiön muut kulut.
- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavien kaupallisten toimitilojen (hotelli, toimisto ja liiketilat) ja asuntojen tulee olla kiinteistötaloudellisesti riittävän kannattavia, eli niiden markkinaarvon tulee ylittää investointikustannukset ja niistä saatavan myyntivoiton tulee olla riittävä. Projektiyhtiö allokoii myyntivoitoista riittävän osuuden monitoimiareenan toteuttamista varten perustettavan kiinteistöyhtiön oman pääoman ehtoiseen rahoitukseen.
- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavaa monitoimiareenaa ja toimitilakokonaisuutta palveleva, pääosin keskuspuis-ton alle toteutettava, pysäköintilaitos tunneliyhteyksineen toteutuu.
- Helsingin jäähalli -kiinteistöön saneerattavan sisäliikunta- ja tapahtuma-areenan vuokralaisena toimivan operointiyhtiön (Nordarenas Oy) maksukyky riittää kattamaan saneeraamiseksi vaadittavien investointien rahoittamiseksi tarvittavien junior- ja seniorlainojen lainanhoitokustannukset ja kyseistä osahanketta varten perustettavan kiinteistöyhtiön muut kulut.

Edellä esitettyjen reunaehtojen kautta tarkasteltuna hankkeen toteutuskelpoisuudesta voidaan todeta tiivistetysti seuraavaa:

- Monitoimiareenaa koskevien reunaehtojen osalta voitaneen todeta, että monitoimiareenan toteutuminen edellyttää todennäköisesti investointikustannusten alenemista nyt arvioidusta noin 324,5 milj.



euron tasosta. Projektityhtiöltä saadun hankkeen rahoitusta koskevan selvityksen perusteella perustettavan operointiyhtiön (Nordarenas Oy) vuokranmaksukyky näyttäytyy kohtuulliselta. Monitoimiareenakiinteistön arvioitavissa olevaan markkina-arvoon nähden korkeat investointikustannukset voivat osaltaan vaikeuttaa esimerkiksi lainarahoituksen saamista hankkeelle. Myös tämä perustelee tarvetta investointikustannusten alentamiseen.

- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavien maanpäällisten kaupallisten osakokonaisuuksien osalta asunnot (noin 15 000 k-m²) näyttäytyvät kiinteistötaloudellisesti kannattavina. Lisäksi hotelliosakokonaisuuden (noin 16 275 k-m²) kiinteistötaloudellista kannattavuutta ja toteutettavuutta parantaa merkittävästi projektityhtiön syyskuussa 2023 Scandic Hotels Groupin kanssa solmittava sitova esisopimus yhteensä noin 457 huoneen hotellikokonaisuuden vuokraamisesta. Toimisto-osakokonaisuus näyttäytyy puolestaan haastavalta muun ohella toimistomarkkinatilanteen ja hyvin korkeiden investointikustannusten vuoksi.
- Monitoimiareenan ja toimitilakokonaisuutta palvelevan maanalaisen kaupallisen pysäköintiluolaston osalta projektityhtiön yhteistyökumppanina toimii pysäköintiliiketoimintaan erikoistunut merkittävä kansainvälinen yritys. Pysäköintiluolaston taloudellista toteutettavuutta ei ole tarkemmin arvioitu, mutta selvää on, että myös tältä osin tulee saavuttaa vuokratuloihin nähden hyväksyttävä investointikustannustaso.
- Helsingin jäähalli -kiinteistöön saneerattavan sisäliikunta- ja tapahtuma-areenan (mid-areena) osalta haasteena näyttäytyy puolestaan hyväksyttävän investointikustannustason saavuttaminen, joka käytännössä edellyttäne esimerkiksi sitä, että olemassa olevia rakenteita ja taloteknisiä järjestelmiä pystytään hyödyntämään mahdollisimman laajasti myös uudessa käyttötarkoituksessa.

Edellä mainittuun viitaten voidaan yhteenvetona todeta, että tällä hetkellä käytössä olevien tietojen perusteella voidaan pitää selvänä, että hankkeen keskeisimmät haasteet liittyvät erittäin korkeisiin rakennuskustannuksiin. Lisäksi valitseva markkinatilanne asettaa haasteita esimerkiksi rahoituksen saatavuudelle ja rahoituksen kustannuksille. Edelleen kiinteistösijoittajien nousseet tuottovaatimukset luovat haasteita esimerkiksi KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavan monitoimiareena- ja toimitilakokonaisuuden maanpäällisten kaupallisten osien (erityisesti hotelli, toimisto) sijoittajamyynnille, jonka onnistuminen on tärkeää, jotta myynnistä saatavat tuloja voidaan allokoida riittävästi monitoimiareenaa varten perustettavan kiinteistöyhtiön oman



pääoman ehtoiseen rahoitukseen. Voidaankin pitää verrattain selvänä, että projektiyhtiön tulee hankeen jatkokehitysvaiheessa löytää keinoja toteutuskustannusten alentamiseen ja tuottopotentialin kasvattamiseen suunnittelullisin keinoin sekä onnistumista projektinjohtourakoitsijan kanssa käytävissä neuvotteluissa/-kilpailutuksessa. Edelleen korkojen ja sijoittajien tuottovaatimusten lasku edistäisi hankkeen toteutumista merkittävästi. Positiivista on, että rakennuskustannukset ovat kääntyneet jo vuoden 2023 puolella laskuun ja rakentamisen hintataso on pudonnut viimeisen vuoden aikana merkittävästi. Lisäksi Euroopan keskuspankin ennakoimaan aloittavan ohjauksen maltillisen laskun kuluvan vuoden aikana. Korkotason aleneminen alentaisi luonnollisesti hankkeen rahoituskustannuksia ja todennäköisesti myös kiinteistöinvestoreiden tuottovaatimuksia.

Hankekokonaisuutta koskevat vuokra-, yhteistyö- ja muut sopimukset ovat monelta osin vielä indikatiivisia ja aie-/esisopimustasoisia, mutta tätä voidaan pitää normaalina hankkeen kehitysvaihe huomioiden. Projektiyhtiön mukaan sen keskeisinä kumppaneina eri rooleissa tulisivat toimimaan muun muassa maailman suurimpiin lukeutuva kansainvälinen tapahtumanjärjestäjä, maailman suurin lipunmyyntiorganisaatio Ticketmaster, hotelliperaattori Scandic, ravintolakonserni NoHo Partners sekä Oy HIFK-Hockey Ab. Helsingin jäähalliin saneerattaviin liikunta- ja tapahtumatiloihin vuokralaisiksi olisivat tulossa mm. Helsinki Seagulls, IF Gymnastics sekä HAC Cheerleading. Projektiyhtiön mukaan sillä on aiesopimukset tai vastaavat tahdonilmaisut rakennettavien tilojen vuokraamisesta, jotka kattavat toteutuessaan selvästi yli puolet vaadittavasta pääomavuokrakassavirrasta. Luonnollisesti hyvä ennakkovuorausaste luo osaltaan edellytyksiä hankkeen toteutumiselle. Selvää kuitenkin on, että hankkeen toteutuminen edellyttää erilaisien indikatiivisten sopimusten ja tahdonilmaisujen realisoitumista sitoviksi vuokrasopimuksiksi ja kokonaisvuokrasasteen sekä vuokrakassavirran parantamista (esim. toimistot). Erittäin keskeistä on myös projektiyhtiön yhteistyökumppanina toimivan maailman suurimpiin lukeutuvan tapahtuma-alan yrityksen (tai muun vastaavan tasoisen tapahtuma-alan toimijan) sitoutuminen monitoimiareenan toteuttamiseen.

Hankkeen rahoituksesta ja tulevasta yhtiörakenteesta

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §) Taka-Töölön hankealueen uudelleen varaamisen yhteydessä, että hankkeelta odotetaan hankkeen rahoituksen laajempaa avaamista hankkeen etenemisen aikana. Projektiyhtiö on tätä varten toimittanut kaupungille selvityksen hankkeen suunnitellusta rahoituksesta. Selvitys pitää sisällään myös projektiyhtiön näkemyksen hankkeen tulevasta yhtiörakenteesta sekä tärkeimmistä tulovirroista esimerkiksi monitoimiareenan vuokralaisena toimivan operointiyhtiön osalta. Saadun selvityksen perusteella han-



keen toteutusmallista, rahoituksesta ja keskeisistä tulovirroista voidaan todeta tiivistetysti seuraavaa:

Hankekehitysvaiheen rahoituksesta

Projektiyhtiö on vastannut tähän asti hankekehitysvaiheen rahoituksesta. Hankekehitysvaiheen rahoituskustannukset tähän mennessä ovat noin 22 milj. euroa, josta rahoituskulujen osuus on noin puolet. Rahoitus on kerätty hankkeen osakkaina toimivilta tahoilta sekä yksityisiltä suomalaisilta yrityksiltä lainana.

Hankkeen seuraava kehitysvaihe käsittää rakennuslupasuunnittelun sekä tarkemman toteutukseen tähtäävän suunnittelun, jonka kustannusarvio on projektiyhtiön mukaan yhteensä noin 13 milj. euroa, josta rakennuslupasuunnittelun osuus on noin 6 - 7 milj. euroa. Rahoituksesta vastaavat monitoimiareenaa varten perustettavan kiinteistöyhtiön tulevat osakkaat, eli projektiyhtiö ja projektiyhtiön yhteistyökumppanina toimiva kansainvälinen tapahtuma-alan yritys, jonka tuleva omistusoosuus monitoimiareenan kiinteistöyhtiöstä on vähintään 51 %.

Hankekehitysvaiheen päätyttyä projektiyhtiö ja tämän yhteistyökumppani siirtävät rahoittamansa suunnitelmat, esisopimuskannan yms. hankkeen toteutusvaihetta varten perustettaville kiinteistöyhtiöille. Näin saatavalla myyntitulolla projektiyhtiö huolehtii hankekehitysvaihetta varten ottamiensa lainojen maksusta.

Hankekehitysvaiheen päätyttyä hankkeen toteutusvaihetta varten perustetaan tarvittava määrä kiinteistöyhtiöitä, jotka ostavat tontit 14528/3 ja 4 (määräosin), ja joiden rahoittamana ja joiden lukuun hankkeen eri osakokonaisuudet toteutetaan.

Monitoimiareenan ja mid-areenan rahoituksesta

Monitoimiareenan ja mid-areenan toteutuksen vaatiman rahoituksen määrä on riippuvainen hankkeiden vaatimien investointien määrästä. Monitoimiareenan osalta rahoitustarve on suuruusluokkaa noin 300 milj. euroa ja mid-areenan osalta noin 23 milj. euroa. Monitoimiareenan investoinnin kokonaisrahoitus muodostuu (1) kiinteistöyhtiöön sijoitettavasta oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta (osuus rahoituksesta noin 25 - 30 prosenttia) sekä kansallisilta ja kansainvälisiltä luottolaitoksilta otettavista (2) junior- ja (3) seniorlainoista (osuus rahoituksesta 70 - 75 prosenttia). Monitoimiareenan oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta vastaisivat projektiyhtiö (osuus noin 49 prosenttia) sekä sen yhteistyökumppani (osuus noin 51 prosenttia). Projektiyhtiön on tarkoitus rahoittaa oma osuutensa monitoimiareenan kiinteistöyhtiön oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta monitoimiareenan päälle rakennettavien kaupallisten osakokonaisuuksien myynnistä saamallaan



14.05.2024

tuotoilla. Junior- ja seniorlainottajat kilpailutetaan. Projektityhtiö on aloittanut myös keskustelut opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa mahdollisesta liikuntapaikkarakentamisen tuesta, jota myönnettiin myös Tampereen Nokia-areenalle. Mahdollinen avustus käytettäisiin monitoimiareenan investointikustannusten kattamiseen.

Seniorlainoittajien näkökulmasta lainojen vakuutena toimisi osakkaiden oman pääoman ehtoinen rahoitus, heikommalla etusijalla olevien juniorilainoittajien rahoitusosuus sekä monitoimiareenakiinteistö/sen tuotama kassavirta.

Monitoimiareenaa varten perustettava kiinteistöyhtiö huolehtii lainojen maksusta ja muista kuluistaan perustettavalta operointiyhtiöltä (Nordarenas Oy) saamallaan pääoma- ja ylläpitovuokratuloilla. Operointiyhtiön osakkaiksi tulevat projektityhtiö sekä projektityhtiön yhteistyökumppanina toimiva kansainvälinen tapahtuma-alan yritys (tuleva omistusosuus vähintään 51 %). Operointiyhtiön tulovirta muodostuu lukuisista eri lähteistä, joista merkittävimpiä ovat vuokratulot areenan vuokraamisesta tapahtumakäyttöön (sisältäen mm. osuuden tapahtumien lipunmyyntituloista ja HIFK:n operointiyhtiölle maksamasta kiinteästä vuokrasta), aitioiden vuokraus, osuus monitoimiareenaan liittyvien ravintolapalveluiden tulosta sekä nimi- ja markkinointioikeuksien myynti.

Nordarenas Oy tulee toimimaan myös Helsingin jäähalli -kiinteistöön saneerattavan mid-areenan vuokralaisena ja saneeraamisen vaatiman rahoituksen järjestäminen noudattaa lähtökohtaisesti vastaavia periaatteita kuin monitoimiareena.

Kaupallisten osakokonaisuuksien rahoituksesta

Projektityhtiö perustaa monitoimiareenan päälle toteutettavien hotelli- ja toimisto-osakokonaisuuksien toteuttamiseksi tarvittavat yhtiöt, jotka myydään kilpailutuksen perusteella investoreille ennen rakentamisvaiheen alkamista. Hotelli- ja toimisto-osakokonaisuuksien rahoitus on tarkoitus toteuttaa ns. forward fundin -mallilla, jossa kunkin kiinteistöyhtiön (hotelli, toimisto ja asunnot) ostajaksi kilpailutuksen perusteella valikoitunut investori rahoittaa rakentamista sen etenemisen mukaan. Investorien tulo muodostuu tilojen käyttäjiksi tulevien yritysten maksamista vuokrista. Asuntojen osalta rahoituksesta vastaisi GH Asunnot Oy, jonka osakkaina toimivat projektityhtiö sekä projektityhtiön osakkaana jo nykyisellään toimiva Fincap Oy, jonka omistusosuus GH Asunnot Oy:stä olisi 49 prosenttia. Asunnot on tarkoitus rahoittaa normaalilla RS-lainalla ja ne myydään kuluttajille.

Kaupunki on käyttänyt hankkeen rahoituksen arvioinnissa ulkopuolista kiinteistörahoitukseen erikoistutunutta asiantuntijaa. Tiivistelmä projektityhtiön rahoitusselvityksestä on osana liitteenä 2 olevaa hanke-



esittelyä. Projektityhtiön rahoitus selvitys kokonaisuudessaan on oheismateriaalina.

Garden Helsinki -hankkeen merkitys kaupungille

Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan Helsinki parantaa kilpailuasemaansa mm. kulttuurin ja urheilun sekä muiden suurtapahtumien isäntäkaupunkina. Tapahtumilla on merkittävä rooli Helsingin viihtyvyyden, elinvoiman sekä vetovoiman rakentamisessa. Kaupunginkanslian brändi ja tapahtuma yksikön selvityksen mukaan tapahtumakävijöitä oli selvitykseen otetuissa tapahtumissa vuonna 2023 noin 660 000 ja kävijät käyttivät rahaa yhteensä noin 96,5 milj. euroa (noin 146 euroa/kävijä), josta Helsingin ulkopuolelta tulleiden kävijöiden osuus oli noin 67,5 milj. euroa. On siis selvää, että tapahtumilla on huomatta merkitys myös kaupungissa toimiville yrityksille ja yhteisöille.

Kaupunginkanslian selvitys "Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina" on liitteenä 3.

Helsingin kaupunki on eri syistä menettänyt kilpailukykyään tapahtumista viime vuosina. Toteutuessaan Garden Helsinki -hanke parantaa olennaisesti kaupungin kilpailukykyä niin kansallisten kuin kansainvälisten liikunnan ja kulttuurin suurtapahtumien osalta ja hankkeella on suuri merkitys kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden toteuttamisessa. Toteutuessaan hanke parantaa Helsingin näkyvyyttä sekä houkuttelevuutta kansainvälisellä tasolla. Lisäksi sillä on todennäköisesti myös laajempi positiivinen vaikutus kaupungin elinvoimaan sekä elinkeinoliittisten tavoitteiden toteutumiseen. Hankkeen työllisyysvaikutusten on päivitetessä laajassa taloudellisten vaikutusten arvioinnissa arvioitu olevan investointivaiheen aikana noin 2 750 henkilötyövuotta ja toiminnan aikana noin 900 henkilötyövuotta.

Toteutuessaan hankkeella on positiivisia vaikutuksia kaupungin tuloihin. Kaupungin tontinluovutustuloiksi muodostuisi KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 osalta vähintään 21 milj. euroa. Lisäksi kaupunki saa tuloja Helsingin jäähalli -kiinteistön myynnistä. Helsingin jäähallin myynnin johdosta jäähallikiinteistön ylläpitoon ja korjaamiseen liittyvät lähivuosien merkittävät omistajavastuut siirtyvät pois kaupungilta. Jäähallikiinteistön peruskorjaustarpeen arvioidaan olevan karkeasti noin 15 - 30 milj. euroa.

Edellä mainitun lisäksi hankkeen toteutumisella on myös positiivinen vaikutus kaupungin verotuloihin. Päivitetyn laajan taloudellisten vaikutusten arvioinnin mukaan rakentamisaikaiset verotulot ovat noin 6 milj. euroa ja toiminnan aikana noin 2,5 milj. euroa vuodessa. Hankkeen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat menot ja tulot huomioiden Garden



Helsinki -hanketta voidaan todennäköisesti pitää kaupungille myös taloudellisesta näkökulmasta kannattavana ja hyvin perustellulta.

Päivitetty laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi on liitteenä 4.

Garden Helsinki -hankkeen muista vaikutuksista

Garden Helsinki -hankkeen toteuttaminen edellyttää kaupungilta tavanomaisia, noin 6 milj. euron, investointeja hankealueen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen ja yleisten alueiden rakentamiseen.

Helsingin jäähallin vastaisuudessa tapahtuva myyminen vaikuttaa jäähallin nykyisen vuokralaisen, eli Jääkenttäsäätiö sr:n (jatkossa Jääkenttäsäätiö), taloudelliseen asemaan siten, että sen toiminta tulee jatkossa edellyttämään vuotuisen tuen lisäämistä arviolta noin 1,2 milj. eurolla. Tuen määrä on maltillinen suhteessa Garden Helsinki -hankkeen toteutumisen myötä saavutettavaan verotulojen lisäykseen.

Jääkenttäsäätiön voimassa olevan huoneenvuokrasopimuksen mahdollisesta päättämisestä ja siihen liittyvistä taloudellisista asioista tullaan päättämään myöhemmin erikseen. Jäähallin myyntiä koskevan valmistelun tavoitteena on, että Helsingin jäähalli säilyisi mahdollisimman pitkään nykyisessä käytössä, ja välivaihe uuden monitoimiareenan avautumisen ja Helsingin jäähallin toiminnan lakkaamisen välillä muodostuisi mahdollisimman lyhyeksi. Garden Helsinki -hankkeen rakentamisen aloittaminen tulee tästä huolimatta rajoittamaan jäähallin käyttöä ulkotiloja tarvitsevien tapahtumien osalta, koska Garden Helsinki -hankkeen rakentaminen edellyttää jäähalliin liittyvien ulkoalueiden, kuten jäähallin pysäköintialueen, ottamista rakentamiskäyttöön.

Projektiyhtiö ja Jääkenttäsäätiö sopivat keskenään Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen myötä purettavaksi tulevan Jääkenttäsäätiön omistuksessa olevan, Helsingin jäähallin yhteyteen sijoittuvan maanalaisen harjoitusjäähallin myymisestä projektiyhtiölle. Jääkenttäsäätiölle on osoitettu tontti Herttoniemestä harjoitusjäähallia varten, joka kompensoi osaltaan poistuvaa harjoitusjäähallin kapasiteettia. Herttoniemen jäähalli valmistui vuonna 2023. Edelleen Garden Helsinki -hankkeen yhteyteen on tarkoitus toteuttaa harjoitusjäähalli, jonka vuokralaisena Jääkenttäsäätiön on tarkoitus toimia. Jääkenttäsäätiö päättää asiasta vapaan harkintansa mukaan. Projektiyhtiö ja Jääkenttäsäätiö neuvottelevat myös Jääkenttäsäätiön mahdollisesta roolista rakennettavan uuden monitoimiareenan tekojärjestelyissä.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää Töölön pallokentällä 7 olevan Helsingin jalkapallokлубin (HJK) käytössä olevan ylipainehallin purkamista ja lähtökohtaisesti myös Helsinki Stadion Management Oy:lle tehdyn maanvuokrasopimuksen ennaikaista päättämistä. Ylipainehallille on



14.05.2024

asemakaavassa osoitettu korvaava paikka vireiseltä pallokentältä 6. Kaupunkiympäristölautakunta on 11.6.2019 (331 §) hyväksynyt maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä ja kuplahallin siirtoa koskevan esisopimuksen. Sen perusteella kaupunki sitoutuu korvaamaan sopimuksessa tarkemmin yksilöidyt maanvuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä ja siirrosta johtuvat kustannukset. Lisäksi Garden Helsinki -hanke toteuttaa kustannuksellaan tarvittavat perustustyöt pallokentälle 6. Garden Helsinki -hankkeen rakentumisen viivästymisen vuoksi esisopimus on tarpeen uudistaa.

Kaupungin ja projektiyhtiön tavoitteena on kaupunginhallituksen vaaruspäätösten edellyttämällä tavalla ollut muun ohella hankkeen toteuttamisesta johtuvien vaikutusten minimointi erityisesti jalkapallon toimintaedellytyksille. Tätä varten Töölön pallokenttä 1 on kaupungin toimesta muutettu lämmitetyksi tekonurmikentäksi, joka mahdollistaa kentän vuotuisten käyttötuntien merkittävän lisäämisen. Näin alueen jalkapallokenttien käyttötuntien vuotuinen kokonaismäärä on pyritty pitämään mahdollisimman muuttumattomana. Garden Helsinki -hankkeen valmistuttua myös pallokenttä 7 tulee säilymään kaupungin käytössä, vaikka se sijoittuu hankkeelle luovutettavalle korttelialueelle.

Areenahankkeista muissa kaupungeissa

Suomessa on viime vuosina toteutettu tai tullut vireille useita monitoimiareenahankkeita. Tampereen Nokia-areena (kapasiteetti noin 13 000 - 15 000 katsojaa) avautui joulukuussa 2021. Lisäksi uusia monitoimiareenahankkeita on vireillä ainakin Vantaalla (Arena 3.3 -hanke, kapasiteettiarvio 17 000 - 21 000 katsojaa), Turussa (Turun ratapiha -hanke, kapasiteettiarvio noin 8 900 - 10 000 katsojaa), Jyväskylässä (Hippos Jyväskylä -hanke, kapasiteettiarvio noin 5 500 - 7 000 katsojaa) ja Oulussa (Oulun areena -hanke, kapasiteettiarvio noin 10 000 - 12 000 katsojaa).

Mainitut kaupungit ovat tukeneet tai sitoutuneet tukemaan monitoimiareenahankkeiden toteutumista monin eri tavoin. Esimerkiksi Tampereen kaupunki on osallistunut Nokia areenan kansien ja infrarakentamiseen yhteensä noin 34 milj. eurolla ja rahoittanut monitoimiareenan kiinteistöyhtiötä 26 milj. eurolla. Lisäksi Tampereen kaupunki on osoittanut hankkeen rahoittamiseen ja toteuttamiseen osallistuneelle yksityisten sijoittajien konsortiolle mahdollisuuden ostaa asuinrakennusosikeutta areenan vierestä ja areena-alueen ulkopuolelta yhteensä noin 68 000 k-m². Valtio on myöntänyt Tampereen areenahankkeelle 18 milj. euron avustuksen.

Jyväskylän kaupunki on puolestaan päättänyt osallistumisesta vireillä olevaan Hippos-nimiseen liikunta- ja hyvinvointikeskushankkeeseen



14.05.2024

muun muassa sijoittamalla hankeyhtiöön 23 milj. euroa. Lisäksi Jyväskylän kaupunki on eri tavoin sitoutunut liikuntavuorojen ostamiseen 5 milj. eurolla vuosittain 30 vuoden ajaksi. Edelleen Jyväskylän kaupunki on sitoutunut myymään sijoittajakonsortiolle asuinrakennusosikeutta 24 000 k-m². Turun kaupunki on puolestaan päättänyt rahoittaa Turun ratapiha -hanketta oman pääoman ehtoisella rahoituksella ja lainalla yhteensä 50 milj. eurolla sekä sitoutunut myymään sijoittajakonsortiolle 70 000 k-m². Oulun kaupunki on lupautunut tulemaan perustetavan areenayhtiön vähemmistöosakkaaksi korkeintaan 50 milj. euron sijoituksella.

Mainittujen esimerkkien valossa voidaan pitää selvänä, että arena-hankkeet edellyttävät toteutuakseen lähes poikkeuksetta tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä myös julkisilta toimijoilta.

Myytävien tonttien perus- ja asemakaavatiedot

Kaupunki omistaa Nordenskiöldinkatu 17:ssä sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 3 (noin 24 265 m²), joka muodostuu kiinteistöjen 91-14-9904-100, 91-14-9903-100 ja 01-14-9901-100 määräaloista. Tontti kuuluu asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan toimitila- ja asuinrakennusten korttelialueeseen. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiareena sekä urheilu- ja liikuntaharrastustiloja (kaavamerkintä KTYA).

Lisäksi kaupunki omistaa Nordenskiöldinkatu 15:ssä sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen korttelin 14528 ohjeellisen tontin 4 (noin 879 k-m²), joka muodostuu kiinteistön 91-14-9904-100 määräalasta. Tontti kuuluu asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaan urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialueeseen (kaavamerkintä YU).

Kopio asemakaavan muutoksesta ja myytäviä tontteja koskevat kartat ovat esityksen liitteinä 5 ja 6.

Tonteilla sijaitsee Jääkenttäsäätiön omistama maanalainen harjoitusjäähalli. Jääkenttäsäätiö sr:n oikeus pitää maanalaista harjoitusjäähallia tonteilla perustuu kaupungin (nykyisin kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan) ja Jääkenttäsäätiön välillä 10.6.2008 allekirjoitettuun vuokrasopimukseen.

Projektiyhtiö ja Jääkenttäsäätiö neuvottelevat erikseen em. harjoitusjäähallin ostamisesta osana tonttien esisopimuksen mukaista järjestelyä sekä Garden Helsinki -areenahankkeen toteuttamista. Tonttien ostamisen yhtenä edellytyksenä on, että projektiyhtiö ostaa samanaikaisesti Jääkenttäsäätiöltä tonteilla sijaitsevan harjoitusjäähallin, ja kau-



pungin ja Jääkenttäsäätiön välinen vuokrasopimus päätty tonttien osalta.

Lisäksi kaupunki on vuokrannut tontista 14528/3 noin 11 000 m²:n suuruisen määrään yhden kuukauden irtisanomisajalla, enintään 31.12.2025 saakka Jääkenttäsäätiölle tilapäiseksi Jäähallin pysäköintialueeksi. Vuokrasopimus ja sen mahdollinen jatko päättyy, kun projektiyhtiö ostaa tontin kaupungilta.

Kaupunki on vuokrannut 31.3.2029 saakka tontista 14528/3 likimäärin asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisen vu/k-alueen (ns. pallokenttä 7) Helsinki Stadion Management Oy:lle jalkapallokentäksi. Vuokralainen pitää vuokra-alueella talviaikaan ylipainehallia talviharjoittelun mahdollistamiseksi. Kaupungin ja vuokralaisen välillä on tehty esisopimus vuokrauksen ennenaikaisesta päättymisestä Garden Helsinki -hankkeen takia. Esisopimus on hankkeen viivästyksen takia päättynyt, mutta sitä on tarkoitus jatkaa lähiaikoina. Kun kaupunki myy tontin 14528/3 projektiyhtiölle, maanvuokrasopimus on joko ennenaikaisesti päätetty tai vaihtoehtoisesti se on otettu riittävällä tavalla huomioon hankkeen suunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa ja projektiyhtiö on esittänyt tästä selvityksen. Jälkimmäisessä tapauksessa kaupunki säilyy maanvuokrasopimuksen vuokranantajana sopimuskauden loppuun (enintään 31.3.2029) tontin kaupan yhteydessä vu/k-alueeseen pidättämänsä rasiteoikeuden perusteella. Hanke toteuttaa tontin 14528/7 ulkopuolella olevalle pallokentälle perustukset ja tekonurmen ja kaupunki vuokraa sen vuokralaiselle uudeksi paikaksi.

Maaperän pilaantuneisuus

Tontilla 14528/3 on tehty, siltä osin kun sillä ei sijaitse edellä sanottu Jääkenttäsäätiön omistama harjoitusjäähalli, ulkopuolisen konsultin toimesta maaperän pilaantuneisuustutkimus. Tutkimuksessa ei todettu pilaantunutta maata, eikä tämän perusteella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Tontilla on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Projektiyhtiön on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa. Kiinteistökauppakirjaan otetaan ehto mahdollisen piilevän pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Mikäli tontilla ilmenee tarvetta puhdistaa maaperää, projektiyhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin. Kaupunki korvaa projektiyhtiölle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset siltä osin, kun se ei johdu em. harjoitusjäähallista, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Tontilla 14528/4 ei ole voitu tehdä maaperän pilaantumistutkimusta, koska Jääkenttäsäätiön harjoitusjäähalli täyttää koko pienen tontin.



Kiinteistökauppakirjaan otetaan ehto, ettei kaupunki vastaa maaperän pilaantumisen tonteilla 14528/3 ja 4, jos se on aiheutunut Jääkenttäsäätiön harjoitusjäähallista tai siinä harjoitetusta toiminnasta. Projektityhtiö ja Jääkenttäsäätiö sopivat keskenään harjoitusjäähallia koskevassa kauppakirjassa tarvittavilta osin mahdollisista pilaantuneen maaperän puhdistusvastuista.

KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 hinnoittelun lähtökohdista

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 (778 §), että Garden Helsinki -hankekokonaisuuden rahoittamiseksi aiemmin suunniteltujen Taka-Töölön hankealueen ulkopuolisten asuntonttien (yhteensä noin 35 000 k-m²) myymisestä luovutaan. Samalla kaupunginhallitus päätti, että kaupunki tarkastelee KTYA-korttelialueen hinnoittelua uudelleen ja tässä arvioinnissa pyritään muun ohella ottamaan huomioon korttelialueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kiinteistöaloudellinen kannattavuus sekä markkinatilanteessa tapahtuneet muutokset.

Nyt käsiteltävän myyntiesityksen valmistelussa on noudatettu kaupunginhallituksen varauspäätöstä. KTYA-tontin 14528/3 uudelleen hinnoittelua on pidettävä perusteltuna kiinteistömarkkinoilla aiemman hinnoittelupäätöksen (kaupunginvaltuusto 2019) jälkeen tapahtuneen merkittävän negatiivisen kiinteistö- ja rahoitusmarkkinakehityksen vuoksi ja Garden Helsinki -hankkeen jatkokehitysvaiheessa tapahtuneen hankkeen pienemisen takia, jonka vuoksi asemakaavan muutoksen mukaisista kokonaisrakennusoikeudesta noin 149 000 k-m² ei tulla hyödyntämään kokonaisuudessaan. Hankkeen nykyinen arvioitu laajuus on 107 575 k-m². Lisäksi kaupungin linjaus, joka mukaan kaupunki ei luovuta projektityhtiölle asuntontteja Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta, perustelee osaltaan myös aiemmin päätettyjen hinnoitteluperiaatteiden uudelleen tarkastelua kaupungille strategisesti tärkeän hankkeen edistämiseksi. Koska uudisrakennettava monitoimiareena ulottuu myös YU-tontin 14528/4 alueelle, käsittää päätösesitys myös kyseisen tontin, jonka osalta ei ole aiemmin tehty hinnoittelupäätöksiä.

KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 hinnoittelua varten on teetetty arviolausunnot kahdella puolueettomalla kiinteistöarvioinnin asiantuntijalla (Catella Property Oy 2.4.2024 sekä Newsec Valuation Oy 3.4.2024). Arviointi on suoritettu hankkeen kiinteistöaloudellisen kannattavuuden huomioivalla tuottoarvopohjaisella menetelmällä sekä rakentamattomien tonttien markkina-arvon arvioinnissa tavanomaisesti hyödynnettävällä markkina-arvomenetelmällä, jossa arvioitavan kohteen markkina-arvoa arvioidaan toteutuneisiin relevantteihin vertailukaappoihin perustuen.



Arvioitsijoiden näkemyksen mukaan tuottoarvoon pohjautuva menetelmä johtaa puheena olevassa tapauksessa markkina-arvomenetelmään nähden realistisempaan arvioon kohteen markkina-arvosta, koska arvioitaville tonteille suunnitellun hybridirakennuksen erityispiirteitä ja hankekustannusten tavanomaisesti korkeampaa tasoa ei pystytä markkina-arvomenetelmässä välttämättä ottamaan riittävästi huomioon. Lisäksi tuottoarvopohjaisella lähestymistavalla pystytään huomiomaan hybridihankkeen eri osakokonaisuuksien erilaiset kiinteistöaloudelliset realiteetit. Esimerkiksi kiinteistöaloudellisilta lähtökohdiltaan erityisen haastava monitoimiareena vaikuttaa osaltaan sen yläpuolelle toteutettavien kaupallisten osakokonaisuuksien toteutusedellytyksiin ja siten myös rakennusoikeuden arvoon. Hybridihankkeen eri osakokonaisuuksien kiinteistöaloudellisten realiteettien huomiointi on tärkeää, koska hankekokonaisuus voi toteutua vain kaikkien sen eri osakokonaisuuksien toteutuessa. Toisaalta voidaan todeta, että tuottoarvoon pohjautuvalla menetelmällä saatavaan lopputulokseen vaikuttavat merkittävästi esim. hankkeen toteutuskustannukset, joihin liittyy epävarmuutta.

Jäljempänä tarkemmin selostettu vähimmäiskauppahinta ja lisäkauppahintaa koskevat ehdot perustuvat projektiyhtiön kanssa käydyissä hintaneuvotteluissa saavutettuun tulokseen ja sitä voidaan edellä mainitut arviolausunnot huomioiden pitää markkinaehtoisena.

Lisäksi kaupunki on teettänyt KTYA-tonttia 14528/3 ja YU-tonttia 14528/4 koskevan kiinteistöarvion päivityksen Gem Property Oy:llä (7.3.2024), joka tehtiin edellä kuvatulla markkina-arvomenetelmällä.

Vähimmäiskauppahinta ja lisäkauppahintaa koskeva ehdot

Suoritettuihin arviointeihin ja projektiyhtiön kanssa saavutettuun neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että kaupunki myy projektiyhtiölle tai sen hankekokonaisuuden toteuttamista varten perustamille asunto- ja kiinteistöyhtiöille KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 yhtenä kokonaisuutena vähintään 21 miljoonan euron kauppahintaan. Kauppahinnasta 10 prosenttia maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja loppuosa ennen tonteille valmistuvan hankekokonaisuuden käyttöönottoa. Kaupunki perii maksamattomasta kauppahinnasta korkoa, joka määritetään kaupanteon ajankohdan markkinaehtoiseen tasoon. Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi ostaja/ostajat asettavat turvaavan vakuuden.

Edellä mainitun vähimmäiskauppahinnan lisäksi kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli tonteille toteutettavan hankekokonaisuuden eri osakokonaisuuksien (areena, toimisto, hotelli, asunnot ja liiketilat) tilajakauma muuttuu hinta-arvioinnin pohjana käytetystä jakaumasta tai



jokin käyttötarkoitus muutetaan hankkeen jatkokehitysvaiheessa kokonaan uuteen käyttötarkoitukseen. Lisäkauppahintaa peritään tällöin muutoksella saatavan nettohyödyn mukaan. Lisäkauppahintaa määritettäessä asuinrakennusoikeuden markkinaehtoisena pidettävänä yksikköhintana käytetään 1 400 euroa/k-m², toimistorakennusoikeuden osalta yksikköhintana 500 euroa/k-m², hotellirakennusoikeuden yksikköhintana 550 euroa/k-m², päivittäistavara-kaupantilojen yksikköhintana 650 euroa/k-m², muiden liiketilojen yksikköhintana 500 euroa/k-m² ja areenatilojen osalta 100 euroa/k-m². Mikäli tilojen käyttötarkoitus muuttuu muuhun kuin edellä mainittuihin käyttötarkoituksiin, sovellettava yksikköhinta määritetään markkinaehtoiseen tasoon kahden puolueettoman kiinteistöarvioitsijan arvioon perustuen. Saatavaa nettohyötyä arvioitaessa huomioidaan myös edellä mainittu vähimmäiskauppahinta.

Kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan myös, mikäli hankkeen toteutuva rakennusoikeus ylittää nyt tehdyn hinta-arvioinnin pohjana käytetyn rakennusoikeuden määrän, eli 107 575 k-m². Lisäkauppahintaa peritään kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä täysimääräisesti tilan käyttötarkoitus huomioiden ja myös tämän lisäkauppahinnan määrittämiseksi rakennusoikeuden yksikköhintana käytetään edellä mainittuja yksikköhintoja.

Edellä mainituin perustein mahdollisesti määräytyvää lisäkauppahintaa ei kuitenkaan perittä siltä osin, kuin lisäkauppahinta alittaa miljoona euroa. Tämä antaa hankkeelle taloudellista liikkumavaraa hankekehityksen seuraaviin vaiheisiin.

Mainittujen lisäkauppahintaperusteiden lisäksi kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli myytävälle tonteille toteutettavan hankekokoisuuden lopulliset toteutuskustannukset alittavat nyt kiinteistöarvioinnissa käytetyn ja esisopimuksessa sovitun tason 653 milj. euroa. Alituksesta ensimmäinen 30 milj. euroa menee hankkeen hyväksi, joka antaa hankkeen jatkokehitykselle taloudellista liikkumavaraa. Tämän jälkeen hyöty jaetaan osapuolten kesken tasan. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan toteutuskustannusten alituksen johdosta on kuitenkin enintään 25 milj. euroa.

Esisopimuksen ehtojen mukaisesti hankkeesta tehdään ostajien kanssa hankekokoisuuden käyttöönoton jälkeen tonttitaloudellinen loppuselvitys mahdollisten lisäkauppahintavelvoitteiden toteamiseksi. Ostajat ovat tätä varten velvollisia pitämään tarkkaa kirjaa hankkeen kustannuksista ja antamaan kaupungille kaikki tarvittavat selvitykset ja tiedot.

Myyntiesityksen valmistelun yhteydessä puolueettomilla asiantuntijoilla teetetyt kiinteistöarviot huomioiden esitettyä kauppahintaa voidaan kokonaisuus huomioiden pitää markkinaehtoisena.



Kiinteistönkaupan esisopimus ja sen keskeiset ehdot

Kaupunki ja projektiyhtiö ovat päässeet yhteisymmärrykseen tonteista 14528/3 ja 4 tehtäväksi esitettävän kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen liitteeksi tulevan kauppakirjaluonnoksen ehdoista.

Luonnos esisopimuksesta liitteineen on liitteenä 7.

Esisopimuksen mukaan kaupunki ja projektiyhtiö tai sen perustamat yhtiöt ovat velvollisia tekemään tonteista liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisen kiinteistökaupan mahdollisesti vähäisin tarkennuksin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa, kun kaikki esisopimuksen kohdassa 5 sanotut kolmetoista ennakkoehtoa täyttyvät.

Ennakkoehdot ovat:

- Ostaja on esittänyt kaupungille lopulliset sitovat rahoitussitoumukset tonteille toteutettavasta hankkeesta ja tonttien ulkopuolelle toteutettavasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Rahoitussitoumusten tulee kattaa em. rakentamisen valmiiksi esisopimuksen mukaisesti.
- Ostaja on esittänyt kaupungille hankkeen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta tehdyt urakkasopimukset. Urakoitsijoilla tulee olla tarvittava kokemus sekä taloudelliset ja muut resurssit erittäin iso ja vaativa kokonaisuus huomioon ottaen.
- Ostaja on esittänyt kaupungille riittävät ja uskottavat selvitykset hankkeen sisältämän monitoimiareenan toiminnan taloudellista toimintaedellytyksistä vähintään 10 vuodelle hankkeen valmistumisesta ja käyttöönotosta lukien.
- Ostaja ja monitoimiareenan tuleva operaattori ovat antaneet kaupungille erillisen kirjallisen sitoumuksen, että monitoimiareena on avoin tapahtumatoimijoille ja sitä vuokrataan näille tavanomaisin markkinaehdoin.
- Ostaja on esittänyt kaupungille riittävän ja uskottavan tontteja koskevan hallinnanjakosopimuksen, jossa on sovittu, miten hankkeen rakennusten ja tilojen omistus jakautuu ja kuinka hankkeen toteutus- ja muut kustannukset kanavoidaan omistajien kesken. Hallinnanjakosopimus tulee olla allekirjoitettu. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, ettei tontin 14528/4 osalta tarvita hallinnanjakosopimusta, jos se myydään vain yhdelle ostajan perustamalle yhtiölle.
- Ostaja on saanut tonteille lainvoimaisen rakennusluvan likimäärin asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiselle hankkeelle. Tätä



ennen ostaja on hyväksyttänyt hankkeen rakennuslupasuunnitelmien pääpiirustukset kaupungilla (kaupungin alueyhmä ja tonttipäällikkö) ja saatu rakennuslupa likimäärin vastaa em. hyväksyntää. Rakennuslupasuunnitelmissa ja saadussa rakennusluvassa asuinrakennusoikeuden määrä tulee olla noin 15 000 k-m², ellei ostaja ja kaupunki erikseen toisin sovi. Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa korkeatasoisena vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Omistusasuntotuotannossa yhteisenlasketusta huoneistoalasta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän.

- Ostaja on ostanut Jääkenttäsäätiöltä tonteilla sijaitsevan harjoitusjäähallin käypään arvoon.
- Kaupungin ja Ostajan välillä on allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus tontin 14528/2 ja sillä sijaitsevan jäähallin ostamisesta.
- Kaupungin sekä tonttien ja tontin 14528/2 välille on tehty pysyvä rasite- tai yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu riittävästi asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaisista yleisistä kulkuoikeuksista ja tarvittavista tonttien rajoille rakentamisista.
- Kaupunki on saanut valtiolta omistusoikeuden tai muun riittävän hallintaoikeuden asemakaavan muutoksessa nro 12572 Vauhtitieen rajautuvaan ajo- ja ma-ajo2 (VP/s) ja tarvittavilta osin pysäköintialueeseen (entinen LP-alue) maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteyden toteuttamista varten.
- Kaupunki ja ostaja ovat allekirjoittaneet pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen asemakaavan muutoksessa nro 12572 osoitetusta maanalaisen pysäköintilaitoksesta ja sen sisältämästä harjoitusjäähallista huolto- ja pysäköintiajoyhteyksineen.
- Tontin 14528/3 asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaiseen vu/k-alueeseen (pallokenttä 7) kohdistuva kaupungin ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen 8.4.2014 allekirjoitettu maanvuokrasopimus on päätetty tai vaihtoehtoisesti se on otettu riittäväällä tavalla huomioon hankkeen suunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa, ja ostaja on esittänyt tästä selvityksen. Jälkimmäisessä tapauksessa kaupunki säilyy maanvuokrasopimuksen vuokranantajana sopimuskauden loppuun (enintään 31.3.2029) tontin 14528/3 kaupan yhteydessä vu/k-alueeseen pidättämänsä rasiteoikeuden perusteella.



- Kaupunki ja ostaja allekirjoittavat tonttien kaupan yhteydessä rasisopimuksen, jossa kaupunki saa pysyvän ja korvauksettoman käyttöoikeuden kustannuksellaan käyttää ja ylläpitää tontilla 14528/3 asemakaavan muutoksessa nro 12572 osoitettua maanpäällistä vu/k-aluetta (pallokenttä 7) urheilu- ja virkistystarkoitukseen.

Esisopimuksen kohtaan 10 on otettu ehto, että esisopimus raukeaa ilman osapuolten korvausvelvollisuutta toisilleen, jos kaikki edellä sanottu ennakkoehdot eivät ole täyttyneet viimeistään 31.12.2027 mennessä. Mikäli ostajan hanke on kuitenkin viivästynyt valituksesta tai muusta hankkeesta riippumattomasta syystä, ostaja saa viivästyksen verran jatkoaikaa, enintään kuitenkin 31.12.2029 saakka.

Lisäksi esisopimuksessa on ehto, että ostajalla on oikeus hakea hankkeelle rakennuslupaa esisopimuksen aikana ennen tonttien ostamista. Kaupunki perii normaalin käytäntönsä mukaisesti tästä ostajalta ja myönnettävän valtakirjapäätöksen perusteella kertasuorituksena tonttien lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä kahden (2) kuukauden suurista maanvuokraa vastaavan summan.

Esisopimukseen on otettu erityisehto, että Projekti GH Oy on itse velvollinen sijoittamaan hankkeen kaupallisista osista (asunnot, hotelli, toimisto) saamansa myyntitulot 40 milj. euroon saakka monitoimiareena varten perustettavan ja tätä kiinteistöosuutta omistavan kiinteistöyhtiöön oman pääoman ehtoiseen rahoitukseen. Kyseinen erityisehto on voimassa myös tonttien kaupan jälkeen monitoimiareenan käyttöönottolupaan saakka.

Muutoin esisopimukseen on otettu tavanomaisia kiinteistökaupan esisopimukseen kuuluvia ehtoja.

Esisopimuksen perusteella tehtävän lopullisen kiinteistökaupan keskeisimmät ehdot

Edellä on kerrottu, että osapuolet ovat neuvotelleet esisopimuksen ehtojen yhteydessä sen liitteeksi tulevan tonttien 14528/3 ja 4 kiinteistökaupan ehdot.

Tärkeimmät kiinteistökaupan ehdot ovat:

- Kiinteistöjen vähimmäiskauppahintaa ja mahdollisia lisäkauppahintoja koskevat ehdot
- Ostaja antaa 27,68 miljoonan euron vakuuden em. kauppahinnan suorittamisesta ja ostajan muiden toteutus- ja vastaavien velvollisuuksien suorittamisesta.



14.05.2024

- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan hankkeen tonteille tämän kauppakirjan, kaupungin hyväksymien rakennuslupa-suunnitelmien pääpiirustusten, asemakaavan muutoksen nro 12572 ja rakennusluvan mukaisesti. Lisäksi ostaja on velvollinen toteuttamaan tonttien ulkopuolella sijaitsevalle pallokentälle 6 sovitut toimenpiteet siten kuin siitä on tässä kauppakirjassa sanottu. Hankkeen rakennustoimet tulee suorittaa viiden (5) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Hankkeen rakennustoimet katsotaan suoritetuksi, kun hankkeen kaikille rakennuksille ja tiloille on saatu rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottolupa.
- Ostaja on velvollinen maksamaan edellä sanotun hankkeen rakennusajan ylityksen osalta sopimussakkoa 50 000 euroa kuukaudelta ensimmäiseltä kolmelta kuukaudelta ja sen jälkeen 100 000 euroa kuukaudelta, enintään kuitenkin yhteensä 500 000 euroa.
- Ostajan tulee suunnitella ja toteuttaa hanke siten, ettei naapurikiinteistöillä ja lähialueella sijaitsevien rakennusten perustukset painu eikä muuten vaurioidu rakennustyöstä johtuen.
- Ostajan tulee suunnitella ja toteuttaa hanke tonteille siten, että tontilla 14528/2 sijaitseva jäähalli voi toimia siihen saakka, kunnes sen peruskorjaus- ja muutostyöt alkavat. Ostaja vastaa mm. muutostöistä ja tilapäisratkaisuista, jos tonteilla olevassa ja hankkeen yhteydessä mahdollisesti purettavassa harjoitusjäähallissa on tekniikkaa ja vastaavaa, jota käyttää myös tontilla 14528/2 oleva jäähalli.
- Hankkeen johdosta toteutettavia rakennuksia ja tiloja ei saa ottaa tonteilla osittainkaan käyttöön ennen kuin kaupungin ja ostajan välillä erikseen allekirjoitettavan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti ostaja on ostanut kaupungilta tontin 14582/2 ja sillä sijaitsevan jäähallin ja sen omistusoikeus on siirtynyt. Ostaja on velvollinen maksamaan edellä sanotun tonttien käyttöönottoehdon rikkomisesta sopimussakon, joka vastaa kaupungin ja ostajan välillä tontista 14528/2 ja sillä sijaitsevasta vanhasta jäähallista erikseen allekirjoitettavassa esisopimuksessa sovittua kauppahintaa ilman mahdollista lisäkauppahintaosuutta.
- Ostaja suorittaa hankkeen johdosta pohjavesijärjestelyjä tonteilla ja pallokentällä 6 siten kuin kauppakirjassa on sovittu.
- Ostajan velvollisuudesta toteuttaa tonttien ulkopuolelle pallokentälle 6 hankkeen välittämättömänä esirakentamistoimenpiteenä ylipainehallin sijoituspaikan ja maksamaan mahdolliset korvaukset pallokentän 7 vuokralaiselle mahdollisen käytön estymisestä rakennus-



töiden aikana siten kuin kaupungin ja vuokralaisen kanssa on esisopimuksessa sovittu.

Lisäksi kiinteistökauppakirjaluonnoksessa on tavanomaisia kiinteistökauppaan liittyviä ehtoja.

Valtiontukiarviointi

Kaupunkiympäristön toimiala tekee yhteistyössä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kanssa valtiontukiarvioinnin, joka on parhaillaan vireillä. Valtiontukiarvioinnin tulos on käytettävissä viimeistään, kun asia tulee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunki tulee toimimaan arvioinnin edellyttämällä tavalla ja tätä koskevat ehdot lisätään seuraavien päätöksentekovaiheiden esitykseen.

Edellä esitetystä on sisällytetty myös ehto nyt käsiteltävään päätösesityskohtaan.

Päätöksen suhde tehtyihin ja tulevaisuudessa tehtäviin päätöksiin

Tämä päätös korvaa kaupunginvaltuuston 11.9.2019 (248 §) tekemän Garden Helsinki -hankkeen hinnoittelua koskevan päätöksen siltä osin kuin se koskee asemakaavan muutoksen nro 12572 mukaista KTYA-tonttia 14528/3. Kyseinen päätös ei koskenut asemakaavan muutoksen mukaista YU-tonttia 14528/4.

Kaupunkiympäristön toimiala valmistelee parhaillaan Garden Helsinki -hankekokonaisuuteen kuuluvan Helsingin Jäähalli -kiinteistön myyntiä projektiyhtiölle. Kiinteistön myynnistä tehtäisiin aluksi esisopimus ja lopullinen myynti toteutettaisiin lähtökohtaisesti siinä vaiheessa, kun uudisrakennettavan monitoimiareenan valmistumisajankohta on riittävällä varmuudella tiedossa. Helsingin jäähalli -kiinteistöä koskeva esitys on tarkoitus saattaa toimivaltaisen toimielimen päätettäväksi vielä kevätkauden 2024 aikana. Tarkoituksena on, että nyt käsiteltävää KTYA- ja YU-tonttien myyntiä ja Helsingin jäähalli -kiinteistön myyntiä koskevat esisopimukset allekirjoitetaan samanaikaisesti. Tätä koskeva ehto on sisällytetty päätösesityskohtaan ja vastaava ehto tullaan sisällyttämään myös Helsingin jäähalli -kiinteistöä koskevaan esitykseen.

Garden Helsinki -hankekokonaisuuteen kuuluvan luolastokokonaisuuden hinnoittelussa noudatetaan kaupunginvaltuuston 11.9.2019 (248 §) päättämää hinnoittelua, jonka ajantasaisuus ja mahdolliset muutostarpeet arvioidaan ja päätetään tarvittaessa erikseen.

Lopuksi

Garden Helsinki -hanke ollut suunnitteilla poikkeuksellisen pitkään ja sen hakekehitysvaihe on vaatinut projektiyhtiöltä sekä sen osakkailta



14.05.2024

poikkeuksellisia panostuksia. Kyseessä on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus eikä sen taloudellista toteutuskelpoisuutta voida hankekehityksen tässä vaiheessa varmuudella todeta.

Nyt käsiteltävänä olevassa myyntiesityksessä on huomioitu hankkeessa ja markkinatilanteessa vuoden 2019 jälkeen tapahtuneet muutokset. Myyntiesitys ja sen sisältämä aiempaan hinnoittelupäätökseen nähden dynaamisempi tonttihinnoittelumalli antaa projektiyhtiölle taloudellista liikkumavaraa ja luo ennustettavuutta hankekehityksen jatkovaiheisiin, mikä on tärkeää vaativan hankekokonaisuuden toteutuskelpoisuuden saavuttamiseksi. Nyt tehtävä päätös luo osaltaan edellytykset kaupungille strategisesti tärkeän hankkeen edistämiseksi.

Kaupunki on jo aiemmin päättänyt kaupungille strategisesti tärkeän Garden Helsinki -hankekokonaisuuden toteutumisen mahdollistavasta asemakaavan muutoksesta. Nyt tehtäväksi esitetyn päätöksen sekä myöhemmin kevään kuluessa päätöksentekoon tuotavan Helsingin jäähalli -kiinteistön myyntiä koskevan asian jälkeen Garden Helsinki -hankkeella olisi sekä maankäytölliset että kiinteistöjen luovutukseen liittyvät edellytykset toteutua.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoskin

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartat
- 2 Garden Helsinki - Hankkeen esittely
- 3 Tilannekatsaus: Helsinki tapahtumakaupunkina
- 4 Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi (päivitys)
- 5 Kopio asemakaavan muutoksesta
- 6 Kartat myytävistä tonteista
- 7 Kiinteistökaupan esisopimus liitteineen

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 2 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



14.05.2024

Asia/6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2024 § 263



§ 280

Bredbacka, asemakaavan muutosehdotus (nro 12754) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2021-008307 T 10 03 03

Hankenumero 4384_1, 7599

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sanna Jauhiainen, liikenneinsinööri Jussi Jääskä, yksikön päällikkö Hanna Pikkarainen ja johtava maisema-arkkitehti Marko Ahola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Sami Kuuselan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 36950
sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

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

marko.ahola(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta, päivätty 14.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12754 selostus, päivätty 14.5.2024
- 5 Kooste näkymäkuvista, 14.5.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7599) ja raitiotievarausluonnos
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 14.5.2024 ja asukastilaisuuden (7.6.2023) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 14.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12754 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47254 tontteja 3-11 kortteleita 47252, 47255, 47256, 47259 ja 47271 sekä katu- ja lähivirkistysalueita, suojaviheralueita ja yleisen tien aluetta. (Muodostuvat uudet korttelit 47376-47378 ja 47380-47386).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-008307>

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12754 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutosehdotus (kaavaratkaisu) koskee Mellunmäessä Itäväylän ja Länsimäentien risteyksen ympäristössä sijaitsevaa Bredbackan aluetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Bredbackan alueen rakentamisen asumisen, palvelujen ja virkistysalueen luonnonläheisenä alueena Mellunkylän-



puron ympäristössä, kaupunkibulevardina kehittyvän Itäväylän välittömässä läheisyydessä.

Mellunkylän alue on kaupunkiuudistusalue. Kaavaratkaisun tavoitteena on uuden elinvoiman tuominen kaupunkiuudistusalueelle rakentamalla monimuotoisia ja vehreitä asumisen kortteleita sekä viihtyisiä ja vaihtelevia julkisia ulkotiloja puroympäristöön ja kortteleiden keskelle.

Bredbackan aluetta kehitetään osana raideliikenteen verkostokaupunkia varautuen mahdollisiin tuleviin pikaraitiotieyhteyksiin Itäväylällä ja Länsimäentiellä. Suunnittelualueen koillisosassa kulkee nykyisin runkolinja 560 ja Itäväylällä lukuisia bussilinjoja, joiden vuoroitiheys on ruuhka-aikoina lähes runkolinjatasoinen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että nykyinen väylämäinen ympäristö muuttuu viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi, jossa Mellunkylänpuro nostetaan alueen kohokohdaksi.

Alueelle on suunniteltu monimuotoista kerrostaloasumista sekä laadukkaita julkisia, kävelypainotteisia ulkotiloja kuten Kolmioaukio ja puronvarren penkereet. Kolmioaukio on sijoitettu korttelirakenteen rauhalliselle puolelle Itäväylään nähden, jolloin se on luonteva paikka ihmisten kohtaamiselle ja oleskelulle. Keskeisillä paikoilla sijaitsevien rakennusten maantasokerrokseen on sijoitettu liiketiloja aukiolle ja katujen varsille.

Alueen rooli osana arvokasta niittyverkostoa näkyy alueen vehreänä ilmeenä. Niittykasvillisuutta suositaan viher- ja virkistysalueilla erityisesti puronvarressa, katukaistaleilla, korttelipihoilla ja katoilla.

Länsimäentien eteläpuolella olevaa Ojapuistoa kehitetään viher-, virkistys- ja suojelualueena. Ojapuiston eteläosassa kulkeva Mellunkylänpuro uoma siirretään lähemmäs sen alkuperäistä linjausta, ja puroympäristöä kehitetään virkistysympäristönä huomioiden samalla puron ekologiset arvot taimenen ja muiden eliöiden elinympäristönä.

Kaavamuutosehdotuksen mukainen kerrosala on 112 500 k-m², josta asumista on 102 000 k-m² sekä asuin-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja on 10 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 2 500 uutta asukasta. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,0. Kaavavarantoa voimassa olevissa asemakaavoissa on noin 600 uudelle asukkaalle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7599), jossa on esitetty kaava-alueen katujärjestelyt.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen vastaa kaupunkiuudistuksen tavoitteisiin, vahvistaa koko itäisen Helsingin kehittymistä osana Itäkeskuksen, Mellunkylän ja Vuo-



saaren alueiden muodostamaa verkostokaupunkia sekä tukee kaupunkirakenteen jatkumista Östersundomin suuntaan pitkällä aikavälillä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että se edistää alueiden tasapainoista kehitystä panostamalla monipuoliseen asuntotuotantoon ja viihtyisään kaupunkiympäristöön. Suunnitelma mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistymisen luontoarvot ja luonnon monimuotoisuus huomioiden, ilmastomuutokseen sopeutuen sekä osoittaa täydennysrakentamista suunniteltujen raideliikenneyhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi aluetta koskevat Itäisen boulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet 16.4.2024.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1985-2014) Niissä alue on merkitty Länsimäentien pohjoispuolella asuinkerrostalojen korttelialueeksi, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi ja erillispientalojen korttelialueeksi. Ojapuiston alue on merkitty lähivirkistysalueeksi. Itäväylän reunassa on liikerakennusten korttelialue, suojaviheraluetta ja yleinen pysäköintialue. Itäväylä on merkitty maantiekseksi.

Nykyisin kaava-alue sijaitsee väylämäisessä ympäristössä Itäväylän ja Länsimäentien risteysalueella. Alueeseen kuuluvat Länsimäentien pohjoispuolella oleva Vaarnatien alue ja Länsimäentien eteläpuolella oleva Ojapuiston alue. Suunnittelualue rajautuu idässä Itäväylään, jonka ympäristöä kehitetään kaupunkibulevardina. Kaava-alue on entistä viljelyaluetta, jolla kasvaa nykyisin puustoa. Alueen halki kulkevat Mellunkylänpuro ja 110 kV:n voimajohto. Mellunkylänpuro seurailee Länsimäentien linjausta tien eteläpuolella puustoisessa ympäristössä. Voimalinja hallitsee maisemaa Länsimäentien pohjoispuolella, voimalinjan alapuolella on matalaksi leikattua kasvillisuutta. Kaava-alue on osa Mellunkylänpuron laaksoa, jonka keskellä on alava, tulvaherkkä puronvarsi ja reunoilla nousevat mäet. Kaava-alueen pohjoisosassa on 90-luvulla rakennettuja pientaloja. Ajantasa- asemakaavassa Länsimäentien pohjoispuoli on kokonaisuudessaan rakentamisaluetta ja eteläpuoli lähivirkistysaluetta.

Helsingin kaupunki omistaa koko alueen Itäväylää lukuun ottamatta. Kortteleissa 47255 ja 47256 sekä osassa korttelia 47380 on yksityinen vuokraoikeuden haltija. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja



kaavaratkaisu on neuvoteltu vuokraoikeuden osalta sen haltijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (04/2024, alv. 0):

Esirakentaminen	16,9 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	16,9 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	3,6 milj. euroa
Johtosiirrot	1,4 milj. euroa
Yhteensä	n. 39,0 milj. euroa

Esirakentaminen pitää sisällään alueelle laaditun esi- ja pohjarakentamisen yleissuunnitelman mukaiset rakentamistoimenpiteet.

Katujen ja liikennealueiden kustannusarvio perustuu alueelle teetetyin kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaiseen suunnitteluun ja sen yhteydessä laadittuun kustannusarvioon.

Puistojen ja viheralueiden kustannusarvio on laadittu alueelle teetetyin julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman yhteydessä.

Edellä mainituissa yleissuunnitelmissa on esitetty kustannusarvioihin sisältyvät ja ei sisältyvät rakentamistoimenpiteet.

Johtosiirrot koostuvat yhdyskuntateknisten verkostojen uudelleen rakentamistarpeista, jotka alustavasti kohdistuvat kaupungille.

Lisäksi verkostojen haltijoille kohdistuvat alueen toteuttamisen vuoksi rakennettavien uusien yhdyskuntateknisten verkostojen kustannuksia, jotka jakautuvat seuraavasti; vesihuolto 3,3 milj. euroa, kaukolämpö 110 000 euroa, sähkö 1,1 milj. euroa, tele 120 000 euroa.

Kustannusarvio ei pidä sisällään liikenteen väliaikaisratkaisuja eikä raitiotien rakentamista tai siihen liittyviä rakentamistoimenpiteitä.

Uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa käyttäen 55-65 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



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
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Säteilyturvakeskus STUK
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueen julkisen liikenteen yhteyksiin, vesihuoltoyhteyksiin ja johtotarpeisiin, voimalinjan säteilyturvallisuuteen sekä vammaistyöhön tarvittaviin tiloihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vesihuoltoverkoston toimintavarmuus ja johtotarpeet selvitetään kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä. Kaava-alueella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle vammaisten lasten- ja nuorten ryhmäkotiä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen sekä luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat alueella olevan voimajohdon pysymiseen ja ylläpitoon, alueen vesihuoltolinjojen ja mahdollisten pumppaamojen huomioimiseen, kestävien kulkumuotojen kilpailukyvyyn tukemiseen ja pysäkkivauruksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että voimajohdon pysyminen ja ylläpito sekä käytössä olevat ja tulevat vesihuoltolinjat huomioidaan jatkosuunnittelussa. Kestävien kulkumuotojen kilpailukykyä tuetaan varautumalla uusien bussi- ja raitiotieyhteyksien ja pysäkkien rakentamiseen sekä pyöräkaistojen rakentamiseen.



Luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta tahoilta:

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

Säteilyturvakeskuksella (STUK) ei ollut lausuttavaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan, rakentamisen tehokkuuteen, voimassa olevaan yleiskaavaan, liikenteeseen, palveluihin, viher- ja virkistysalueisiin, matkapuhelinverkoston tukiasematarpeisiin sekä Mel-lunkylänpuroon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksessa on huomioitu kaupunkikuvan ja rakennusmateriaalien laatu. Julkisiin ulkotiloihin laaditaan yleissuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma. Alueelle on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos. Luonnon monimuotoisuutta tuetaan kehittämällä aluetta osana niittyverkostoa ja säilyttämällä suurin osa uhanalaisista luontotyypeistä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen ja luonnosaineiston nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat alueen luonteeseen, liittymiseen laajempaan kokonaisuuteen, korttelirakenteeseen, viihtyisyyteen, rakentamisen tehokkuuteen, arkkitehtuuriin, alueen sijaintiin, liiketiloihin sekä päiväkotij- ja koulupaikkojen riittävyyteen, rakentamisen sijoittumiseen, kulkuyhteyksiin, varjostukseen, rakennusten meluntorjuntaan, hulevesiin, alueen rakennettavuuteen, kustannustehokkuuteen, maan painumiseen, tulvimiseen, liikenteeseen, luontoarvoihin, taimenpuroon, lintuystävällisyyteen, virkistysalueisiin, palveluihin, hallintamuotoihin, segregaatioon, ilmastonmuutokseen, rakentamisen ajoittamiseen ja vuorovaikutukseen liittyen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueen liittyminen laajempaan kokonaisuuteen mahdollistetaan varautumalla Länsimäentiellä raitiotieyhteyteen, Ojapuiston pohjoisosaan on esitetty luonnonsuojelualue (SL), Ojapuistoon rajautuvia korttelialueita ja Janapolkua on kavennettu ja Ojapuiston luonnontilaiseksi jäävää virkistysaluetta on puolestaan laajennettu, suunnittelualueen viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota edellyttämällä mahdollisimman suurta kasvillisuuden määrää katualueilla ja muissa julkisissa ulkotiloissa sekä raken-



nusten kattomuotoihin ja viherkattoihin liittyvillä määräyksillä, kaavaan on lisätty kaavamerkintä taimenten elinolosuhteiden säilyttämiseen liittyen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl ja yksi adressi, jossa oli 142 allekirjoitusta.

Mielipiteissä kritisoitiin rakentamisen tehokkuutta, alueen luonteen muutosta pientaloalueesta kerrostaloalueeksi, luonnontilaisen alueen menettämistä, liikennejärjestelyjä ja maan painumista jo aiemman rakentamisen takia.

Mielipiteissä kiitettiin Mellunkylänpuron ympäristön uudistamisesta vehreäksi oleskelualueeksi, kaupallisten palvelujen lisääntymisestä, alueen siistiyttämisestä ja viheralueiden säilyttämisestä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Säteilyturvakeskus STUK
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 36950
sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi



14.05.2024

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

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

marko.ahola(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta, päivätty 14.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12754 selostus, päivätty 14.5.2024
- 5 Kooste näkymäkuvista, 14.5.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7599) ja raitiotievarausluonnos
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 14.5.2024 ja asukastilaisuuden (7.6.2023) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli- ja mielipidekirjeet ja adressi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi- ja
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi- ja

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveystoimiala 3.6.2022



§ 281

Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun ratkaiseminen (Meilahti)

HEL 2023-003000 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen, projektipäällikkö Anu Hämäläinen ja arkkitehti Marina Fogdell. Asiantuntijat poistuvat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 09 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Kilpailuehdotus
- 4 Kaavaluonnos
- 5 Red-Carpet-ryhmittymä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää valita Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun voittajaksi ehdotuksen "Meikun olohuone" seuraavin ehdoin:



- Aluetta kehittää yksityishenkilöistä (liite 5) koostuva Red Carpet -ryhmittymä vastaisuudessa perustettavan Meilahti Invest Oy:n luukuun yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Suunnittelualueen pinta-ala on 8 937 m². Sijaintikartta on liitteenä 1.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta päättää valita Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun voittajaksi Red Carpet -ryhmittymän ehdotuksen "Meikun olohuone" alueen kehittämiseksi. Kartanon alueen rakennusten myynnistä sekä alueen maanvuokrauksesta päätetään erillisillä viranhaltijapäätöksillä.

Esittelijän perustelut

Kilpailun lähtökohdat ja tavoitteet

Kiinteistölautakunta hyväksyi 12.1.2017 konsepti- ja hintakilpailun ohjelman sekä päätti järjestää kilpailun. Kilpailu järjestettiin vuonna 2017 ja siihen saatiin kaksi ehdotusta. Molemmat ehdotukset hylättiin kilpailuohjelman vastaisina. Esitetyn uudisrakentamisen määrä oli liian massiivinen.

Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailu käynnistyi uudelleen 3.10.2022 ja kilpailuehdotusten hakuaika päättyi 17.2.2023. Helsingin kaupunki haki kilpailulla kumppania Meilahden kartanon alueen kehittämiseksi ja rakennusten myymiseksi. Kartanon päärakennus ja tanssipaviljonki ovat 1840-luvulta, asemakaavassa suojeltuja kohteita, jotka uusi omistaja tulee kunnostamaan. Entinen taidemuseon näyttelyrakennus on vuodelta 1976.

Ennen uuden kilpailun käynnistämistä laadittiin Meilahden kartanon alueen kaavaluonnos, jossa määriteltiin alueen kehittämisen tavoitteet ja reunaehdot. Meilahden kartanon alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 13.12.2021-19.1.2022.

Kilpailun tavoitteena on kehittää Meilahden kartanon aluetta siten, että alueen ympäristö, suojeltavat rakennukset sekä entinen taidemuseo tai sen tilalle mahdollisesti rakennettava uudisrakennus muodostavat Meilahden huvila-alueelle uuden aktiivisen kokonaisuuden, joka lisää Meilahden huvila-alueen houkuttelevuutta virkistys- ja vierailualueena. Kartanopuisto ja rantareitti säilytetään julkisessa käytössä nykyiseen tapaan. Rakennusten ostajan tulee kehittää alueelle uusia palveluita tai toimintaa arvokkaita rakennuksia hyödyntäen. Rakennusten myynti toteuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittista ohjelmaa sekä toimiti-



lastrategiaa. Päätösten mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita. Kilpailuohjelma on liitteenä 2.

Kilpailumenettely

Kilpailu oli kaikille avoin ja kilpailuryhmällä tulee olla käytössään riittävästi kokemusta vastaavanlaisista hankkeista, suunnittelusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä, sekä teknisestä osaamisesta. Kilpailijalla tulee olla myös riittävät taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Kilpailu alkoi osallistujatahojen hyväksymisellä. Kilpailuehdotuksia jätettiin määräaikaan mennessä kolme, joista arviointiryhmä valitsi kaksi jatsoon. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat laativat alueelle luonnosuunnitelman ja antoivat siihen liittyvän kaupallisen tarjouksensa. Suunnitelman tuli sisältää viite- ja liiketoimintasuunnitelma, selvitys hakijan edellytyksistä toteuttaa hanke sekä kaupallinen tarjous rakennusten ostamiseksi. Kilpailualueen tontin vuokranmäärityksen perusteeksi tuli kilpailijan tarjota rakennusoikeuden yksikköhinnat kilpailuehdotuksensa mukaisten käyttötarkoitusten mukaan. Maanvuokra määritetään asemakaavan tai käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Vuosivuokra on 5 % rakennusoikeuden markkinalähtöisestä hintatasosta.

Kaupunkiympäristön toimialan eri alojen asiantuntijoista koostuva työryhmä arvioi kaikki kolme kilpailuehdotusta kokonaisarviointina. Tarjousten arvosteluperusteena käytettiin kilpailuohjelmassa painotettuja kokonaisratkaisuja - suunnitelmien kaupunkikuvallista laatua ja konseptia, hiilineutraalisuutta lisääviä ratkaisuja, innovaatioita ja ilmastoviisasta rakentamista sekä liiketoimintasuunnitelman toiminnallista sisältöä ja toteuttamiskelpoisuutta. Kahden kilpailuun osallistujaksi hyväksytyin ryhmittymän pisteet olivat lähellä toisiaan ja siten kilpailun ensimmäisen vaiheen neuvotteluihin kutsuttiin molemmat tahot; Red Carpet ja Red Concept -ryhmittymät. Kevään 2023 neuvotteluissa kilpailijoilta pyydettiin lisäselvityksiä sekä tarkennettuja suunnitelmia. Molemmat kilpailuryhmät saivat kesällä kartanon alueen rakennusten kuntoarviot tutustuttaviksi tarkennetun tarjouksen ja kehitetyn suunnitelman laatimiseksi elokuuhun 2023 mennessä.

Voittajaehdotuksen perustelut

Red Carpet -ryhmittymän kilpailuehdotus ”Meikun olohuone” perustuu eri käyttäjäryhmille kohdennettuihin toimintoihin alueella. Olohuonekonseptilla tavoitellaan paikkaa, joka kutsuu kaikkia läheltä ja kaukaa, jossa kulttuuri ja hyvinvointi nivoutuvat yhteen ja jossa eri-ikäiset ja -taustaiset ihmiset voivat kohdata läpi vuoden. Konsepti muodostuu



kahdesta skenaariosta, joista ensisijainen on säilyttävä ratkaisu; entisen taidemuseon remontointi uuteen käyttöön. Toinen skenaario pohjautuu uudisrakennukseen.

Liiketoimintasuunnitelmassa on esitetty rakentamisbudjetti, liikevaihtoennuste, operoinnin kustannukset, rakennusten indikatiiviset hinnat sekä aikataulu. Suunnitelmassa Tanssipaviljonkiin tutkitaan boutique-hotellitoiminnan tai vuokrattavien kokoustilojen sijoittamista. Kartanon päärakennus palvelee kahvilaravintolana sekä kokoustiloina. Entisen taidemuseon tiloihin tulee ravintola, näyttely/monitoimitila sekä designmyymälä. Uuteen kattokerrokseen rakentuu saunamaailma terasseineen. Puiston piha-alueelle esitetään taidemuseon pääsisäänkäynnin eteen sisääntuloaukiota ja länsipuolelle labyrinttiä istuskelualueeksi. Rantaan esitetään laituria ja uimahuonetta.

Konseptissa on huomioitu myös kaupunkilaisten osallistaminen tulevan käytön suunnitteluun. Kesän 2024 ajaksi päärakennus voidaan vuokrata näyttelykäyttöön tehden alueen uusia toimintoja tutuksi kaupunkilaisille. Kilpailuryhmän tarjous alueen maanvuokrasta, 62 500 euroa vuodessa, on markkinaehtoinen. Rakennusten tarjous on 10 000 euroa/kappale eli yhteensä 30 000 euroa. Alustava arvio rakennusten korjauskustannuksista on noin 5,1 milj. euroa. Kilpailun voittajasta tehdyn päätöksen jälkeen kartanon alueen rakennusten myynnistä sekä alueen maanvuokrauksesta päätetään erillisillä viranhaltijapäätöksillä.

Kilpailun toisen vaiheen tuloksena kaupunki ja Red Carpet -ryhmittymä sopivat marraskuussa 2023 Meilahden kartanon alueen kehittämistä, rakennusten myyntiä ja alueen vuokraamista koskevasta aiesopimuksesta. Aiesopimuksen myötä Red Carpet -ryhmittymällä on yksinoikeus Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun jatkoneuvottelukumppanina kehittää alueen konseptia ja rakennuksia. Aiesopimuksen ehtona on laatia tarkennetut suunnitelmaluonnokset sekä kytkeä ammattitaitoiset suunnitteluresurssit taidemuseon vaativaan korjaushankkeeseen sekä sr-1 -merkinnällä suojeltujen rakennusten korjauksiin/restaurointiin. Rakennuttamisesta vastaa hankkeelle perustettava Meilahti Invest Oy, jonka omistajiksi tulevat Red Carpet -ryhmittymään kuuluvan Red Carpet Event Oy:n lisäksi viisi yksityishenkilöä, jotka ovat olleet kehittämässä kohteita kuten Kulttuuritehdas Korjaamo, Röykkä Resort ja VALO Hotel & Work. Ryhmittymään on aiesopimuksen myötä liittynyt kehittämissuunnitteluun Studio Puisto sekä rakennesuunnitteluun Takoi Oy. Kehitetty kilpailuehdotus on liitteenä 3.

Toisen kilpailuehdotuksen arviointi

Neuvotteluja toiseksi tulleen Red Concept -ryhmittymän kanssa ei enää jatkettu syyskuun 2023 jälkeen, kun tarjottu maanvuokra kolmen myy-



tävän rakennuksen alueesta käyttötarkoituksineen ei vastannut kilpailukyistä hintaa alueella. Arviointiryhmä katsoi sekä museorakennukseen suunnitellun taidemuseon että potilashotellin olevan kaupallista toimintaa ja maanvuokran tulee olla käyttötarkoituksen mukainen. Potilashotelli ei arviointiryhmän näkemyksen mukaan myöskään ole kartanon alueelle luonteva toiminto, sillä se ei vastaa kilpailun mukaista kaikille kaupunkilaisille avointa toimintaa. Suunnitelma saa kuitenkin kiitosta konseptin arkkitehtuurista ja kestävästä suunnitteluratkaisusta säästämällä osan museorakennusta.

Jatkosuunnittelu

Kilpailun voittanut ehdotus toimii alueen asemakaavan, maankäytön jatkosuunnittelun sekä tulevan toteutuksen pohjana. Kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt lainvoimaisen päätöksen kilpailun voittajan valinnasta, vuokraa kaupunki maa-alueen ja myy rakennukset voittajalle. Rakennusten kauppakirjat ja maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa samassa yhteydessä, viimeistään kuusi kuukautta lainvoimaisen päätöksen jälkeen. Kaupunki voi jatkaa kuuden kuukauden määräaikaan vain erityisen perustelluista syistä. Kartanon alueen asemakaavamuutos on vireillä ja suunnittelun reunaehdot on määritelty kaavaluonnoksessa (liite 4). Asemakaavan muutosehdotus laaditaan yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen ja hankkeen toteuttajan kanssa syksyllä 2024.

Jatkosuunnittelussa tarkentuu vuokrattava maa-alue, joka sisältää rakennusten läheisyydessä olevat piha-alueet ja mahdollisen laiturin sekä muut toimintaa varten välttämättömät alueet.

Sijainti- ja kaavatiedot

Kohde sijaitsee Meilahden huvila-alueen länsiosassa rajautuen lännessä Saunalahteen, etelässä Tamminiemen museon alueeseen sekä idässä ja koillisessa Tamminiementiehen, Meilahdentiehen ja Meilahden huvila-alueeseen. Kartanon alue on Meilahden huvila-alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Meilahden huvila-alue, RKY 2009) vanhinta rakennettua ydinaluetta. Muutosalue rakennuksineen ja puistoineen on osa Meilahden kartanon, alun perin paljon laajempaa, aluetta. Saunalahden suuntaan avautuva alue on suurelta osin hyvin alavaa rantapuistoa, jota reunustaa kaksi kallioselännettä. Pohjoisemmalla kallioselänteellä sijaitsee Meilahden kartanon päärakennus ja tanssipaviljonki. Eteläisemmällä kallioselänteellä on sijainnut Solhemmin huvila, joka purettiin vuonna 1974. Kallioselänteiden väliseen painanteeseen on rakennettu Helsingin taidemuseon entinen näyttelyrakennus. Alueen kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjillään.



Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on virkistys- ja viheraluetta. Alueella on voimassa asemakaava nro 8910 vuodelta 1985, jossa kartanoalue on merkitty kulttuurihistorialliseksi suojelualueeksi (Sy). Kartano ja tanssipaviljonki ovat suojeltuja merkinnällä sr-1. Voimassa olevan asemakaavan mukaan nykyisiin rakennuksiin saa sijoittaa museotoimintaa palvelevia tiloja. Kartanon alueen asemakaavamuutos on vireillä. Kaupunki omistaa kilpailualueen ja rakennukset.

Kaavaluonnoksessa alue on merkitty KL-1 -alueeksi, liikerakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa virkistystoimintaa, kulttuuritoimintaa ja pienimuotoista majoitustoimintaa palvelevia tiloja sekä ravintolatiloja. Puistoalueella on merkintä VP/s, puisto, joka on kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas. Kartano ja tanssipaviljonki on suojeltu merkinnöillä sr-1-s ja sr-1. Taidemuseon voi säilyttää, purkaa tai korvata uudisrakennuksella, jonka enimmäiskerrosala on 2 500 k-m². Kartanon alueen vieressä olevaa Meilahden huvila-alueen muuta laajaa aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan 27.10.2021.

Kilpailun valmistelu

Kilpailu on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla. Kilpailu toteuttaa kaupunkistrategiaa ja perustuu kaupunkiympäristölautakunnan ja kilpailun työryhmän tekemiin päätöksiin.

Toimivalta

Kiinteistölautakunta hyväksyi 12.1.2017 Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun järjestämisen. Kilpailuohjelman mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 09 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Kilpailuehdotus
- 4 Kaavaluonnos
- 5 Red-Carpet-ryhmittymä



14.05.2024

Asia/8

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Red Carpet -ryhmittymä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Red Concepts Group

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Asemakaavoitus

Rakennukset ja yleiset alueet



14.05.2024

Asia/9

§ 282

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Maistraatinportti 2 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12876)

HEL 2022-012003 T 10 03 03

Hankennumero 4886_11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila) korttelin 17074 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- 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:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-012003>

- 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:
 - Kiinteistö Oy Helsingin Maistraatinportti 2: 7 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Roope Piipponen, arkkitehti, puhelin: 310 42062
roope.piipponen(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 kartta, päivätty 14.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 selostus, päivätty 14.5.2024, päivitetty Kylk:n 14.5.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 14.5.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 26.2.2024, täydennetty 14.5.2024
- 9 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 17074/3, joka sijaitsee osoitteessa Maistraatinportti 2. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa toimistojen lisärakentaminen tontille Pasilan aseman ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Tavoitteena on purkaa nykyisen toimistorakennuksen matala Kronqvistinkujan puoleinen länsisiipi, jossa huoltohenkilökunnan asunnot sijaitsevat, ja rakentaa sen paikalle



14.05.2024

uusi kuusikerroksinen toimistorakennus. Uudisrakennuksen on tarkoitus olla yhteydessä olemassa olevaan toimistorakennukseen osittain maantaso- ja kellarikerrosten osalta, sekä mahdollisesti siltaratkaisuin ylemmissä kerroksissa.

Kaavaratkaisun tavoite on vuoden 2019 Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteiden mukaisesti mahdollistaa riittävä toimitilan määrä kysytyllä toimistorakennusten alueella, Pasilan aseman läheisyydessä. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin strategian mukaisesti kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Lisäksi Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raide liikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että täydennysrakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevaan, yhtenäisenä säilyneeseen Pasilankadun varren korttelien kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Uutta toimitilakerrosalaa on 4 600 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e=4,66$. Työpaikkamäärän lisäys on noin 300 työpaikkaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina, ja tuloksena on kasvun ja tiivistymisen mahdollistava kiinnostava ja elinvoimainen erityyppisten kaupunginosien verkosto. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteiden mukaisesti toimitiloja säilytetään hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohtissa sekä kysynnän kannalta olennaisilla paikoilla. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykytilanteessa asemakaavan muutosalue on osa Länsi-Pasilassa sijaitsevaa Pasilankadun varren toimitila-aluetta. Alue on Keski-Pasilan palvelukeskittymän vaikutuspiirissä. Aluetta kehitettäessä tavoitteena on säilyttää ja turvata työpaikkavaltaisen alueen toimintaedellytykset yrityksille ja palveluille. Alue sijaitsee Pasilan aseman läheisyydessä, erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella, kysytyssä toimistorakennusten keskittymässä.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1985, jonka mukaan kaavamuutosalue on toimistorakennusten korttelialuetta. Voimassa olevassa asemakaavassa on sallittu asunnot kiinteistön hoidolle välttämättömästä henkilökuntaa varten. Toimistorakennuksessa on nykyisellään matala Kronqvistinkujan puoleinen länsisiipi, jossa huoltohenkilökunnan asunnot ovat sijainneet. Asemakaavassa Kronqvistinkuja jatkuu Maistraatinportilta Fredriksberginkadulle pp/h-merkinnällä (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo on sallittu). Asemakaavamuutoksen alaisella tontilla 17074/3 on 12 000 k-m² rakennusoikeutta.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

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

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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kiinteistön vesihuoltoon. Kannanotossa todettiin, että asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen tietoliikennekaapeleihin, ekopisteen sijoittamiseen alueella ja alueen lintukannan pesäpaikkoihin, suojapensasiin, sekä lasipintojen lintuturvallisuuteen ja valosaasteen huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintu-



turvallisuutta pyritään parantamaan, varmistamalla lasisten osien lintu-
turvallisuus, kiinnittämällä huomiota valosaasteeseen ja pyrkimällä kor-
vaamaan lintujen pesäpaikkoja ja suojaensaita. Tietoliikennekaapelei-
den osalta ei ole tarvetta toimenpiteille, eikä kaavamutoksen myötä
ole tarvetta sijoittaa ekopistettä alueelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.2. - 26.3.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huo-
mautukset kohdistuivat kolonpesijälintujen pesintämahdollisuuksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-
sesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat il-
mastovaikutuksiin. Lisäksi todettiin, että asemakaavamuutos ei edellytä
vesihuollon lisärakentamista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko oy
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

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 tarkoituk-
senmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen
huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin
julkisen nähtävilläolon jälkeen teknisluonteisia tarkistuksia, jotka on esi-
tetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on
myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.



14.05.2024

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Roope Piipponen, arkkitehti, puhelin: 310 42062
roope.piipponen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 kartta, päivätty 14.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 selostus, päivätty 14.5.2024
- 5 Havainnekuva, 14.5.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 26.2.2024, täydennetty 14.5.2024
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.05.2024

Asia/9

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

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

KYMP Myyntilaskut

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto



§ 283

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, kiinteistövaihdon tekeminen Myllypurossa Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n kanssa (SATO Oyj), Myllymatkantie 1-5

HEL 2024-005756 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupunki tekee kiinteistöjen vaihtokaupan Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n kanssa. Teknisesti vaihto toteutetaan kahtena kauppana, jossa

- Helsingin kaupunki ostaa tonttijaon mukaisen tontin 45135/2 alueella sijaitsevan osan vuokraoikeudesta 91-45-135-1-L1 (vuokraus A1145-90, maanvuokrasopimus 8094) 745 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja
- myy tonttijaon mukaisiin tontteihin 45135/3 ja 45135/4 kuuluvat kiinteistöjen 91-45-435-1, 91-405-4-2 ja 91-433-2-1053 määräalat yhteensä 8 115 000 euron kauppahinnalla liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut kauppakirjat ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Peter Haaparinne, johtava asiantuntija, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Arto Korkeila, Tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto-korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 1
- 2 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 3-5
- 3 Sijaintikartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kauppojen osapuoli	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3
KYMP Maakaupat	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
ATT	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kyseessä on asuinkerrostalojen täydennysrakentamista mahdollistavan asemakaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvä kiinteistöjärjestely.

Vuokraoikeuden ostolla kaupunki mahdollistaa Helsingin Asumisoikeus Oy:lle varatun ja pitkään suunnitellun asumisoikeustalon rahoituksen ja rakentamisen ennen Suomen valtion asumisoikeusjärjestelmän rahoituksen lakkauttamista koskevan päätöksen voimaantuloa. Hankkeen toteutuminen edellyttää, että kaupunki saa omistamansa tontin kokonaan hallintaansa.

Tulevien tonttien ostaja omistaa kaupungin vuokratontilla 91-45-135-1 sijaitsevat kaksi 1960-luvulla rakennettua, vuokratyössä olevaa asuinkerrostaloa. Asemakaavamuutoksen merkittävän, noin 8 250 k-m²:n lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää näiden talojen purkamista ja tonttien omistuksen saamista yksiin käsiin. Myynti on merkittävä kaupungin maanmyyntitavoitteen toteuttamisen kannalta. Kaupahinta vastaa noin 9,5 % talousarvion 85 milj. euron myyntitavoitteen. Tonteille ei kaupassa aseteta hallintamuotoehtoja.

Tonttien myynnin 1. maksuerä kuitataan vuokraoikeuden oston kaupahinnalla.



Vaihdon toteutuessa Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n maanvuokrasopimus päättyy.

Esittelijän perustelut

Kiinteistötiedot

Vaihtokaupan kohteet sijaitsevat Myllypuron kerrostaloalueen luoteisreunassa. Sijaintikartat ovat liitteessä 3. Vaihtokaupan kohteet sijaitsevat voimassa olevan, 30.12.2019 vahvistuneen asemakaavamuutoksen 12505 alueella.

Kaupungin osto

Kerrostalotonttiin (AK) 45135/2 kuuluvan rakentamattoman vuokraoikeuden osa on pinta-alaltaan noin 1 796 m² ja sen osuus tontin rakennusoikeudesta on noin 2 480 k-m².

Tontin autopaikat voidaan toteuttaa maantasopysäköintinä. Myytävien tonttien kauppakirjan ehtona on 13 autopaikan pysäköintirasitteen perustaminen myytävillä tonteilla tontin 45135/2 hyväksi.

Kaupungin myynti

Ostajan vuokraoikeus kaupungin omistamaan tonttiin 91-45-135-1 on voimassa 31.12.2025 asti. Maanvuokrasopimuksen (kaupungin sopimus nro 8094) 2 §:n mukaan vuokralaisella on etuoikeus saada kohde uudelleen vuokralle sikäli, kun tämä uudestaan luovutetaan asuntotonttina vuokralle. Vuokra-alue muodostaa noin 79 % myytävistä tonteista 45135/3 ja 45135/4.

Kerrostalotonttien (AK) 45135/3 ja 45135/4 kokonaisala on noin 7 931m² ja rakennusoikeus yhteensä 12 050 k-m².

Tontin autopaikkojen pääosa, noin 76 % on, ottaen huomioon edellä mainittu pysäköintirasite tontin 45135/2 hyväksi sijoitettava rakennettavaan pysäköintilaitokseen (pihakannen alle). Loppuosa autopaikoista voidaan toteuttaa maantasopysäköintinä.

Hinnoittelu ja neuvottelut

Vaihdon hinnoittelu perustuu kahteen marraskuussa 2022 ja tammi-kuussa 2023 tehtyyn arviokirjaan vaihdon kohteista, kahteen lokamarraskuussa 2022 tehtyyn hintavyöhykekarttaan sekä lähialueen vuokraoikeuksien täydennysrakentamiskauppoihin.

Kaupungin osto



Neuvottelutulokseen on päästy esityksen mukaisesta 745 000 euron kauppasummasta, joka vastaa yksikköhintaa noin 300 euroa/k-m². Kauppasumma vastaa kaupungin vuokraamien asuinkerrostalotonttien täydennysrakentamisperiaatteita, joiden mukaan kaupunki maksaa vuokramiehelle hallintaoikeudesta 40 % tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta.

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvoksi on arvioitu 750 euroa/k-m², josta pihapysäköintimahdollisuus nostaa arvoa noin 100 euroa/k-m² verrattuna ratkaisuun, jossa autopaikat olisi sijoitettava kokonaan pysäköintilaitokseen.

Kaupungin myynti

Neuvottelutulokseen on päästy esityksen mukaisesta 8 115 000 euron kauppasummasta. Kauppahinta vastaa yksikköhintaa noin 674 euroa/k-m², josta pihapysäköinnin noin 24 %:n osuus nostaa arvoa noin 24 euroa/k-m² verrattuna ratkaisuun, jossa autopaikat olisi sijoitettava kokonaan pysäköintilaitokseen.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 (865 §) tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen myynnistä ja vaihdosta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 mutta enintään 10 milj. euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Peter Haaparinne, johtava asiantuntija, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Arto Korkeila, Tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto-korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 1
- 2 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 3-5
- 3 Sijaintikartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Kauppojen osapuoli

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

KYMP Maakaupat

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

ATT

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 284

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Supercell Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2024-006331 T 10 01 01 00

Jätkäsaarenlaituri

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Supercell Oy:lle (Y-tunnus 2336509-6) perustettavan kiinteistöyhdistiön lukuun alueen varaamista pääkonttorihankkeen laajennuksen suunnittelua ja toteutusta varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen, noin 1 200 m²:n suuruinen alue Jätkäsaarella, joka on tarkoitus kaavoittaa tontiksi.

Liitekarttaan on merkitty suunnittelualuetta laajempi tarkastelualue, jolla varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen.

Lisäksi varauksensaaja tutkii maanalaisen kalliopysäköintilaitoksen toteutusmahdollisuuksia.

Alueen voimassa olevat kiinteistötunnukset ovat 91-20-9906-101 (liikennealue, 20L101) ja 91-20-9909-100 (vesialue 20W100) sekä 91-20-007-10 ja 91-20-007-11 (LPA-tontit 20007/10-11).

- varaus on voimassa 31.12.2026 saakka ja

- varauksessa noudatetaan liitteiden 2-4 mukaisia erityisiä sekä soveltuvin osin yleisiä varausehtoja ja Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja.

(L1120-148)

Lautakunta korosti, että varausalueen läpi kulkee pyöräliikenteen pääreitti, joka on käytetyin yhteys Jätkäsaaresta Baanan suuntaan. Yhteydelle on varausehtojen mukaisesti tarpeen varmistaa riittävä tila turvallista pyörä- ja kävelyliikennettä varten tarkastelualueen läpi. Myös työmaa-aikasen yhteyden laatuun on syytä kiinnittää huomiota.

Käsittely

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen: "Lautakunta korostaa, että varausalueen läpi kulkee pyöräliikenteen pääreitti, joka on käytetyin yh-



14.05.2024

teys Jätkäsaaresta Baanan suuntaan. Yhteydelle on varausehtojen mukaisesti tarpeen varmistaa riittävä tila turvallista pyörä- ja kävelyliikennettä varten tarkastelualueen läpi. Myös työmaa-aikasen yhteyden laatuun on syytä kiinnittää huomiota."

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 5 Hakemus
- 6 Hakemuksen liite
- 7 Sijaintikartta
- 8 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Kaupunki

Esitysteksti



Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle Supercell Oy:lle (Y-tunnus 2336509-6) perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun alueen varaamista pääkonttorihankkeen laajennuksen suunnittelua ja toteutusta varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen, noin 1 200 m²:n suuruinen alue Jätkäsaarella, joka on tarkoitus kaavoittaa tontiksi.

Liitekarttaan on merkitty suunnittelualueetta laajempi tarkastelualue, jolla varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen.

Lisäksi varauksensaaja tutkii maanalaisen kalliopysäköintilaitoksen toteutusmahdollisuuksia.

Alueen voimassa olevat kiinteistötunnukset ovat 91-20-9906-101 (liikennealue, 20L101) ja 91-20-9909-100 (vesialue 20W100) sekä 91-20-007-10 ja 91-20-007-11 (LPA-tontit 20007/10-11).

- varaus on voimassa 31.12.2026 saakka ja

- varauksessa noudatetaan liitteiden 2-4 mukaisia erityisiä sekä soveltuvin osin yleisiä varausehtoja ja Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja.

(L1120-148)

Tiivistelmä

Supercell Oy:lle esitetään Jätkäsaarella sijaitsevan alueen varaamista pääkonttorihankkeen laajennuksen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka. Hakijan on tarkoitus toteuttaa sitä varten kaavoitettavalle tontille noin 16-kerroksinen toimistotalo.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Supercell Oy pyytää hakemuksellaan 30.4.2024, että sille varataan Jätkäsaarella sijaitseva alue nykyisen pääkonttorin laajennushankkeen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka. Hakijan tavoitteena on vuoteen 2029 mennessä laajentaa nykyistä pääkonttoria ja näin varmistaa yhtiön mahdollisuudet jatkaa, kehittää ja kasvattaa globaalia toimintaa Helsingin Jätkäsaaresta käsin myös tulevaisuudessa.

Hakijan tarkoituksena on tutkia ja suunnitella alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen myötä noin 13 000-18 000 k-m²:n suuruinen,



noin 12-16-kerroksinen toimistorakennus pääkonttorinsa laajennusta varten. Rakennukseen sijoittuu arviolta 600 työntekijää.

Varaushakemus liitteineen on liitteinä 5 ja 6.

Supercell on vuonna 2010 perustettu suomalainen peliyhtiö, jonka liikevaihto oli viime vuonna 1,7 miljardia euroa. Yhteisöveroja Supercell maksoi vuonna 2023 noin 110 milj. euroa ja se työllistää Helsingissä 440 henkilöä ja muualla 130 henkilöä. Yhtiön kotipaikka on Helsingissä.

Asemakaavatilanne ja kiinteistöjen tiedot

Alue, jolle pääkonttorin laajennushanke ehdotetaan suunniteltavan, sijaitsee hakijan olemassa olevan toimitilarakennuksen pohjoispuolella, kaupungin omistamalla yleisellä alueella, katualueella ja LPA-tonteilla. Alueella on tällä hetkellä aukio, kevyen liikenteen väyliä ja pysäköintialueita.

Tarkastelualue sijoittuu kolmen voimassa olevan asemakaavan risteyskohtaan (asemakaava 7.8.2009, nro 11770; asemakaava 22.2.1991, nro 9590 ja asemakaava 18.7.2024 nro 12246) Jätkäsaaren, kanta-kaupungin ja Ruoholahden rajalle.

Yleiskaavassa 2016 alue ja sen ympäristö on osoitettu kantakaupungiksi (C2-merkintä).

Alueen kiinteistötunnukset ovat 91-20-9906-101 (Liikennealue, 20L101) ja 91-20-9909-100 (Vesialue 20W100) sekä 91-20-007-10 ja 91-20-007-11 (LPA-tontit 20007/10-11).

Alueen pohjoisreunalla Ruoholahden kanavan ja satama-altaan välissä sijaitsee vanha silta, jonka peruskorjaus- ja parannushanke on myös käynnistymässä ja jonka vaikutukset ja reunaehdot huomioidaan hankkeen suunnittelussa.

Hanke edellyttää asemakaavan muutoksen ja tontin muodostamisen hankkeelle. Kaavamutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan 15.5.2024 ja se tulee olemaan nähtävillä 16.5.-7.6.2024.

Sijainti- ja asemakaavakartta ovat liitteinä 7-8.

Varausalueen ja tätä laajemman tarkastelualueen rajausten lähtökohdista on hankkeen ja asemakaavoitus-palvelun yhteistyössä laatimat rajausehdotukset.

Tarkastelualueen osalta varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen muun muassa liikennejärjestelyjen osal-



ta. Lisäksi varauksensaaja tutkii maanalaisen kalliopysäköintilaitoksen toteutusmahdollisuuksia alueella.

Alueen varaaminen

Esittelijä esittää alueen varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Varausaika 31.12.2026 saakka on tarpeen, koska hankkeen vaatima kaavamuutos vie aikaa, samoin tasokkaan hankkeen suunnittelu vaativalle sijainnille.

Alueen varaaminen hakijalle ilman julkista hakua on erityisen perusteltua, koska painavat elinkeinopoliittiset syyt puoltavat varaamista. Hanke on mm. kaupungin maankäytölle asetettujen elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukainen varmistuen pääkonttoritasoisen kohteen säilymisen Helsingissä.

Tasokkaalla toimistotalolla on myös uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailulla tai muulla julkisella haulla saavutettaisi kaupungin kannalta parempaa lopputulosta. Hankkeen uudisrakennuksen korkea osa muodostaisi Jätkäsaaren koilliskulmaan uuden maamerkin ja porttirakennuksen. Rakennus toteutettaisiin muuntojoustavana toimitilakiinteistönä ja siten, että maantasoon on mahdollista toteuttaa päiväkotia sekä kaupunkilaisia ja alueen asukkaita palvelevaa liiketoimintaa, kuten kahvila-, palvelu- tai näyttelytiloja. Rakennukseen tavoitellaan mahdollisimman matalaa hiilijalanjälkeä ja energiatehokasta kokonaisratkaisua.

Lisäksi asemakaavoitus-palvelu puoltaa alueen varaamista.

Varausehdot

Päätösesityksen liitteeseen otetut erityiset varausehdot on laadittu yhteistyössä asemakaavoitus-palvelun, elinkeino-osaston ja aluerakentamisprojektin kanssa.

Lisäksi päätösesityksen liitteeseen otetut yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot, ja varauksensaajan on noudatettava soveltuvin osin myös Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Varattavaksi esitettävä, kaavoitettava tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien toimistotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti, vuokraamalla osto-oikeuksin.



Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 5 Hakemus
- 6 Hakemuksen liite
- 7 Sijaintikartta
- 8 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Kaupunki

Esitysteksti



§ 285

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 2.5.-8.5.2024 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 2.5.-8.5.2024 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, toimitilatontit ja kiinteistökehitys, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tilapäällikkö



[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yhteiskuntavastuu-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, infrapäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö ja -valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 8.5.2024

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



14.05.2024

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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

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

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

[Viranhaltijapäätökset / Helsingin kaupunki](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.05.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 274, 275, 276, 277, 279, 280, 281, 282, 283, 284 ja 285 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 278 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:



14.05.2024

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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



14.05.2024

Oikeudenkäyntimaksu

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

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

Pöytäkirja

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

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 282 § (Kustannusten osalta:).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika



14.05.2024

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:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);



14.05.2024

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

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

Pöytäkirja



14.05.2024

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

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



14.05.2024

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
274 - 283 §

Risto Rautava
puheenjohtaja
284 - 285 §

Elen Sööt
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Katri Penttinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.05.2024.