



03.09.2019

Kokousaika 03.09.2019 15:30 - 18:19

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	läsnä § 432-439, poistui klo 18:17
Asko-Seljjavaara, Sirpa	varapuheenjohtaja
Heinäluoma, Eveliina	
Hyttinen, Nuutti	
Kaleva, Atte	läsnä § 433-441, saapui klo 15:34
Kivelä, Mai	
Lovén, Jape	
Pasanen, Amanda	
Rantanen, Tuomas	
Rissanen, Laura	
Soininvaara, Osmo	
Haglund, Mia	varajäsen

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Suomi, Christina	vs. yleiskaavapäällikkö
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Montell, Kristina	vs. yksikön päällikkö
Sulkko, Katja	hallintosihteeri
Avoranta, Antti	nuorisoneuvoston edustaja
Antila, Janne	läsnä § 432-440, poistui klo 18:18
	liikenneinsinööri
	asiantuntija
Jääskä, Jussi	läsnä § 437
	liikenneinsinööri



03.09.2019

		asiantuntija läsnä § 435 tiimipäällikkö
Linnas, Tuukka		asiantuntija läsnä § 437
Linnosmaa, Juhani		projektipäällikkö asiantuntija läsnä § 434
Malmström, Mikko		suunnitteluasiantuntija asiantuntija läsnä § 436
Näveri, Mikko		arkkitehti asiantuntija läsnä § 434-435
Soini, Mari		maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä § 437
Wiksten, Linda		arkkitehti asiantuntija läsnä § 437
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 432-439 §
	Risto Rautava	440-441 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 432-441 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 432-441 §



03.09.2019

§	Asia	
432	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
433	Asia/2	Ilmoitusasiat
434	Asia/3	Kilpailun käynnistäminen Herttoniemen metroaseman ja bussitermiinän peruskorjauksesta, Herttoniemen metrokorttelin tonttien luovuttamisesta sekä alustavan tarjouspyynnön hyväksyminen
435	Asia/4	Puotilan ostarin asemakaavan muutosehdotus (nro 12595) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
436	Asia/5	Kuntoporraslinjaus ja kuntoporrasohjelma 2020-2030
437	Asia/6	Meri-Rastilan länsiosa, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12570) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
438	Asia/8	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudantie 20:lle (Malmi, tontti 38175/12)
439	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 22.8.-28.8.2019 tekemien päätösten seuraaminen
440	Asia/7	Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Käpylä, tontti 25888/1)
441	Asia/10	Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)



§ 432

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Osmo Soininvaaran ja varatarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.09.2019

Asia/2

§ 433
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 434

Kilpailun käynnistäminen Herttoniemen metroaseman ja bussiterminalin peruskorjauksesta, Herttoniemen metrokorttelin tonttien luovuttamisesta sekä alustavan tarjouspyynnön hyväksyminen

HEL 2019-008560 T 02 08 03 00

Hiihtomäentie 15

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti osaltaan hyväksyä Herttoniemen metroaseman peruskorjauksen ja tontinluovutuksen kilpailumenettelyn yhdessä HKL:n kanssa sekä hyväksyy liitteenä 1 olevan alustavan tarjouspyynnön.

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että energiatehokkuuden osalta kilpailussa vähimmäisvaatimuksena on A-energialuokka tai tätä kunnianhimoisempi ratkaisu.

Kilpailuohjelmaan lisätään idea taiteen sijoittamisesta kilpailualueelle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektipäällikkö Juhani Linnosmaa ja arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että energiatehokkuuden osalta kilpailussa vähimmäisvaatimuksena on A-energialuokka tai tätä kunnianhimoisempi ratkaisu.

Kannattaja: Mai Kivelä

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Kilpailuohjelmaan lisätään idea taiteen sijoittamisesta kilpailualueelle.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen ja Tuomas Rantasen vastaehdotukset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, kiinteistökehitys, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Mikko Näveri, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelmaluonnos
- 2 Maankäyttökaavio
- 3 Liikennesuunnitelma
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää osaltaan hyväksyä Herttoniemen metroaseman peruskorjauksen ja tontinluovutuksen kilpailumenettelyn yhdessä HKL:n kanssa sekä hyväksyy liitteenä 1 olevan alustavan tarjouspyynnön.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos, HKL, on teettänyt hankesuunnitelman Herttoniemen metroaseman ja bussiterminaalin peruskorjauksesta ja uudistamisesta. Herttoniemen metroasema on otettu käyttöön 1982 ja se kaipaa nyt teknisten järjestelmien kunnostamista ja kaupunkikuvallisen ilmeen uudistamista.

Maankäyttö ja kaupunkirakenne, asemakaavoitus on tehnyt alustavan maankäyttökaavioluonnoksen ja tilatutkielman, jonka mukaan kortteliin voisi rakentaa asuntoja, toimisto- ja liiketilaa noin 20 000 k-m².

Näitä kahta hanketta on hankala erottaa toisistaan. Tämän vuoksi on perusteltua kilpailuttaa koko hanke kerralla siten, että metron peruskorjauksen ja maanpäällisen uudisrakentamisen toteuttaa yksi ja sama toteuttaja, jonka kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä valitaan voittajaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Herttoniemen metrokorttelin peruskorjauksen ja tontinluovutuksen hankintamenettely käynnistetään yhteistyössä HKL:n kanssa. Lisäksi esitetään, että kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy alustavan tarjouspyynnön, jonka mukaan kilpailullinen neuvottelumenettely suoritetaan. Tämän menettelyn



lopputuloksena saadaan Herttoniemen metrokorttelin toteutussopimusluonnos, KVR-urakkatarjous Herttoniemen metroaseman ja bussiterminaalin peruskorjauksesta ja uudistamisesta sekä kiinteistökaupan esisopimus Herttoniemen metrokorttelin tontinluovutuksen ehdoista.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohtia

HKL:n omistama Herttoniemen metroasema kaipaa kipeästi peruskorjausta ja ulkoisen ilmeen kohennusta.

Metron laituritaso uudistetaan pintamateriaalien osalta sekä liukuportaat ja hissit uusitaan. Lisäksi valaistus uusitaan. Tämän lisäksi maan alle metrotunnelin läheisyyteen/viereen rakennetaan uusia teknisiä tiloja mm. sähköbussien latausta varten.

HKL:n hankesuunnitelman mukaan tarvittavia uusia teknisiä tiloja sijoitetaan myös maan alle metrotunnelin viereen. Tekniset tilat ovat niin suuria ja sijaitsevat siten, että mahdollisten maanpäällisten uudisrakennusten perustukset jouduttaneen sijoittamaan samalle alueelle teknisten tilojen yhteyteen. Maanpäällisen uudisrakentamisen perustuksista ei tällä hetkellä ole tietoa eikä maanpäälliseen rakentamisen tarvitsemia perustuksia ole kustannustehokkaasti mahdollista toteuttaa HKL:n hankkeen yhteydessä.

Maanpäällinen lippuhalli on tarkoitus uudistaa siten, että matkustajat voivat siirtyä metrosta bussiin ja päinvastoin samanlaisen laiturijärjestelyn kautta kuin esim. Kampin bussiterminaalissa. Lisäksi lippuhallin yhteyteen toteutetaan liiketiloja ja matkustajia palvelevia toimintoja.

Bussiterminaalin alueelle rakennetaan sähköbussien latausasemia, jotka mahdollistaa sähköbussien syöttöliikenteen metroasemalle.

Bussiterminaalin päälle tuleva rakentaminen on mahdollista vain terminaalin uusimisen yhteydessä koska terminaalin päälle tulevan maanpäällisen rakentamisen perustusten ja rungon rakentaminen estää alueella liikennöinnin.

Asemakaavoitus on tehnyt alustavan maankäyttöluonnoksen metrokorttelin maanpäälliseen rakentamiseen bussiterminaalin yläpuolelle. Maankäyttöluonnoksen mukaan kortteliin voi rakentaa jopa 20 000 k-m² asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja.

Itäväylän toiselle puolella rakenteilla oleva Hertsi-lähipalvelukeskus rakentaa jalankulkusillan Itäylän yli. Tämä silta yhdistää Hertsin palvelut metrokortteliin.



Herttoniemen metrokorttelin kehittämiseksi alueelle haetaan kilpailumenettelyn kautta metron peruskorjauksen ja uudistamisen toteuttaja sekä sama maanpäällisten uudisrakennusten toteuttaja, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä taloudelliset edellytykset hankkeen kokonaisvaltaiseen toteutukseen.

Herttoniemen metrokorttelin tulevien asuntonttien varaamisesta kilpailua varten on tehty kaupunginhallituksen varauspäätös 5.11.2018, § 691. Päätöksessä kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan päättämään tonttien tarkemmista varausehdoista sekä järjestämään ja ratkaisemaan kilpailut ja/tai tonttihaut.

Kilpailuohjelman sisältö

Kilpailun lähtökohdiksi on määritetty HKL:n hankesuunnitelman lisäksi Herttoniemen alueen alustava maankäyttökaavio, joissa on kuvattu kaupungin tavoitteet alueen tulevasta käyttötarkoituksesta. Lisäksi lähtötietoina on alustava liikennesuunnitelma. Tarkoituksena on, että kilpailun voittavan ehdotuksen pohjalta laaditaan tarvittava asemakaavan muutos.

Kilpailulla haetaan ideoita alueelle sopivaan asumis-, toimisto- ja liikerakentamisen toimintaan siten, että toteuttaja voi luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan Herttoniemen metrokorttelin alueella.

Alustavassa tarjouspyynnössä (kilpailuohjelmassa) kokonaissuunnitelmalle asetettavat kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vähimmäisvaatimukset ovat esimerkiksi seuraavavanhaisia:

- Hybridirakennuksen yleisilmeen tulee olla arkkitehtonisesti yhtenäinen ja ympäristöönsä sopiva. Itäväylään ja Hiihtomäentiehen rajoituvia osia on mahdollista nyansoida arkkitehtonisesti siten, että massojen erilainen koko ja liittyvän ympäristön poikkeava luonne tulee huomioitua.
- Hiihtomäentien puolella rakennusmassojen korkeus tulee sovittaa vastapäisiin asuinrakennuksiin ja metrovalvomoon (katutasen terminaalikerros mukaan lukien enintään 5–6 kerrosta, räystääs max. noin +34). Tavoitteena on, että Hiihtomäentiestä välillä Suunnittelijankatu ja Hiihtäjänkatu muodostuu tilallisesti kaupunkimainen ja mittasuhteiltaan harmoninen katu.
- Itäväylän puolella rakennusmassojen osien kerroslukumäärä saa olla katutasen terminaalikerros mukaan lukien enintään 12 kerrosta. On suositeltavaa, että korkeinta mahdollista kerroslukumäärää käytetään vain massoittelemien korosteosana tai -osina.



- Rakennuksen massoittelussa tulee ottaa huomioon kaukonäkyvät eri lähestymissuunnista: Hiihtomäentieltä Länsi-Herttoniemen asuinalueelta saavuttaessa, Itäväylältä molemmista suunnista, Linnanrakentajantien suunnasta sekä Suunnittelijankadun suunnasta Hertsin ohi saavuttaessa.
- Parvekkeiden ja mahdollisten viherhuoneiden tulee olla sisäänvedettyjä rakennuksen kaikilla ulkosivuilla.
- Maantasokerros tulee suunnitella ilmeeltään mahdollisimman avoimeksi ja kutsuvaksi.
- Bussiterminaali (ulkotilat rakennuksen 2. kerroksen alapuolella) tulee suunnitella ilmeeltään eloisaksi ja turvalliseksi käyttää. Etenkin valaistusratkaisuilla on rakennuksen alle jäävän laajan tilan viihtyisyyden kannalta suuri merkitys. Bussiterminaalitalan ”pääjulkisivu” on sen alakatto.
- Julkisivujen päämateriaalien on oltava lasia, metallia, luonnonkiveä, rappautta tai kuitubetonia.
- 12. kerroksen alle jäävien katon osien tulee olla joko kattoterasseja tai hulevettä pidättäviä viherkattoja.
- Bussiterminaalin ja Itäväylän väliin sijoittuu yleisen jalankulun ja pyöräilyn sekä mahdollisesti kiinteistön huoltoliikenteen tarpeisiin varattava alue, joka tulee suunnitella toiminnallisuus huomioiden kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi ja viihtyisäksi ohikulkualueeksi. Alueen jäsennöinti mm. istutuksin on suositeltavaa. Alueelle sijoittuvan ajorampin mahdollisen katteen tulee olla arkkitehtuuriltaan vieheisiin rakennuksiin sopiva.

Hankesuunnitelman hyväksyminen

HKL:n johtokunta esittää metroaseman ja bussiterminaalin peruskorjauksen ja uudistamisen hankesuunnitelman hyväksymistä kaupunginhallituksessa kun kilpailullisen neuvottelumenettelyn voittaja on saatu selville.

Liikennesuunnitelma

Asemakaavoitus on laatinut luonnossuunnitelman kilpailun lähtötehtäviksi (liite 3).

Maanluovutus ja päätöksenteko

Kilpailumenettelyn aikana pyydetään tarjoutua tulevien tonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista käyttötarkoituksittain.

Helsingin kaupunginvaltuusto päättää kilpailullisen neuvottelumenettelyn mukaisen hankesuunnitelman ja KVR-urakkasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja metrokorttelin toteutussopimuksen hyväksymisestä.



03.09.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, kiinteistökehitys, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Mikko Näveri, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelmaluonnos
- 2 Maankäyttökaavio
- 3 Liikennesuunnitelma
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
HKL

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.08.2019 § 431



§ 435

Puotilan ostarin asemakaavan muutosehdotus (nro 12595) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Hankenumero 4385_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 27.8.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila) korttelia 45205 ja katualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Puotilan ostoskeskus Oy: 10 000 euroa
- Puotilan alueen kehittämistyössä selvitetään vielä mahdollisuus lisätä perheasuntojen osuutta alueella. Kaavan jatkotyössä pyritään varmistamaan alueelle hyvät ja kaikille avoimet kokoontumis- ja asukastilat.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikko Näveri ja liikenneinsinööri Jussi Jääskä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Puotilan alueen kehittämistyössä selvitetään vielä mahdollisuus lisätä perheasuntojen osuutta alueella. Kaavan jatkotyössä pyritään varmistamaan alueelle hyvät ja kaikille avoimet kokoontumis- ja asukastilat.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 kartta, päivätty 27.8.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 selostus, päivätty 27.8.2019
- 5 Viitesuunnitelma, 26.6.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6985)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Hakija	Esitysteksti
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 27.8.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila) korttelia 45205 ja katualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Puotilan ostoskeskus Oy: 10 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Puotilan ostarin tonttia, sen pohjoispuolella olevaa pysäköintilaitoksen tonttia, pienen rajamuu-
toksen osalta pysäköintilaitoksen pohjoispuolella olevaa asuinkerrosta-
lotonttia sekä viereisiä katualueita.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Puotilan ostarin nykyisten rakennusten
korvaamisen uudella liikekeskuksella, jonka yhteyteen rakennetaan
asuntoja. Lisäksi kaava mahdollistaa viereisen 2-kerroksisen pysäköin-
tilaitoksen laajentamisen tehostuvan maan-käytön tarpeisiin.

Tavoitteena on säilyttää ostarin tontti lähiympäristönsä kaupallisena
keskuksena ja kaupunkikuvallisena keskipisteenä nykyisten rakennus-
ten purkamisen jälkeenkin.

Ostarin tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10 650 k-m², jos-
ta vähintään 1 450 k-m² on liikekerrosalaa ja enintään 9 200 k-m²
asuntokerrosalaa. Tonttitehokkuus nousee noin lukemaan e=2,3. Arvio
uusien asukkaiden lukumäärästä on noin 200.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro
6985). Liikennesuunnitelmassa on mm. kohennettu ja ajanmukaistettu
pyöräilyn ja jalankulun järjestelyitä Rättärinpolulla ja Rusthollarintien
laidalla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyinen,
kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltu yksikerroksinen ostarira-
kennus puretaan ja korvataan 6-8-kerroksisella uudisrakentamisella.
Toisaalta kaava mahdollistaa nykyisen kaltaisen liiketoiminnan jatkumi-
sen tontilla ja yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen
kaupunginosakeskuksessa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-
mista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016
(tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Ostarin tontilla sijaitsee yksikerroksinen, vuonna 1961 valmistunut liike-
rakennus sekä sitä palvelemaan rakennettu pieni lämpövoimalaraken-
nus. Ostarin pohjoispuolella olevalla LPA-tontilla sijaitsee vuonna 2003
valmistunut pysäköintitalo. LPA-tontin pohjoispuolella olevalla AK-tontil-
la on kaupungin omistamia asuinkerrostaloja.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1959 ja 2000.



Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (06/2019) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Johtosiirrot	0,1 milj. euroa
Liikennejärjestelyt	0,15 milj. euroa
YHTEENSÄ	0,25 milj. euroa

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoiden arvo on AM-ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakauden mukaisesti arvioiden n. 5 milj. euroa.

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
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Kaupunginmuseo

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin, ostarin purkamiseen ja uudisrakentamisen kaupunkikuvalliseen vaikutukseen. Vesihuoltoon liittyvässä kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon mm. yhdyskuntateknisten verkostojen sijoittumista tonteille koskevin määräyksin ja merkinnöin. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallista vaikutusta koskeva kannanotto on otettu huomioon siten, että rakennusoiden massoittelua ja korkeuksia on muokattu kaavaehdotusta varten.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat voittopuolisesti rakennusten massoitteluun ja korkeuteen, joita pidettiin paikkaansa sopimattomina ja liian korkeina.



Runsaasti kriittisiä mielipiteitä esitettiin myös nykyisen ostarirakennuksen purkamisesta ja sen perusteista. Useammassa mielipiteessä esitettiin lisäksi huomioita ja toiveita asuntotyypeistä ja hallintamuodoista, pysäköinnistä, sekä nykyisten likeyrittäjien mahdollisuudesta jatkaa toimintaa kohteessa. Lisäksi on esitetty mielipiteitä mm. julkisten ulkotilojen laadusta ja käytöstä, katuvihreän määrästä, huoltoliikenteen turvallisuudesta, Puotilan asukkaiden käyttöön toivotusta yhteistilasta, tontin varauksesta, varauksen ehdoista ja varaukseen liittyvän vuorovaikuttamisen puutteesta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusosien massoittelua ja korkeuksia on muokattu kaavaehdotusta varten, vain yleiseen pysäköintiin osoitettavien kadunvarsipaikkojen määrää on lisätty, kohteeseen rakennettavien liiketilojen vähimmäismäärästä on annettu määräys ja tontilla olevien julkisten ulkotilojen ja erityisesti liiketilakerroksen julkisivujen laadusta on annettu kaavassa määräyksiä. Liikennesuunnitelmassa on huomioitu Klaavuntien ja Rusthollarintien risteyksen turvallisuuden lisääminen ajoradan korotuksella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388



03.09.2019

Asia/4

pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 kartta, päivätty 27.8.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 selostus, päivätty 27.8.2019
- 5 Viitesuunnitelma, 26.6.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6985)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.08.2019 § 422

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.07.2019 § 46



03.09.2019

Asia/4

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.2.2019



03.09.2019

Asia/5

§ 436

Kuntoporraslinjaus ja kuntoporrasohjelma 2020-2030

HEL 2019-007241 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kuntoporraslinjauksen ja kuntoporrasohjelman vuosille 2020-2030 ohjeellisesti noudatettavaksi.

Lautakunta hyväksyy esityksen sillä lisäyksellä, että Vuosaaren kuntoportaiden osalta sijainnista päätettäisiin, kun asia tulee ajankohtaiseksi. Tämän lisäksi jatkosuunnittelussa Vuosaaren huippu on ensisijainen sijaintipaikka kuntoportaille Vuosaarella.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli suunnitteluasiantuntija Mikko Malmström. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lautakunta hyväksyy esityksen sillä lisäyksellä, että Vuosaaren kuntoportaiden osalta sijainnista päätettäisiin, kun asia tulee ajankohtaiseksi. Tämän lisäksi jatkosuunnittelussa Vuosaaren huippu on ensisijainen sijaintipaikka kuntoportaille Vuosaarella.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jape Lovénin vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Malmström, suunnitteluasiantuntija, puhelin: 310 38347
mikko.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kuntoporraslinjaus
- 2 Helsingin kuntoporrasohjelma 2020-2030

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kuntoporraslinjauksen ja kuntoporrashjelman vuosille 2020-2030 ohjeellisesti noudatettavaksi.

Esittelijän perustelut

Kuntoporraslinjaus määrittää Helsingin tarjoaman palvelun kuntoportaiden osalta. Palvelulinjaukset ovat kaupunkiympäristön toimialalla yhteisesti sovittuja yleisten alueiden palvelujen järjestämisen ja laatutason määrittelyjä.

Helsingin kuntoporrashjelmassa 2020-2030 esitetään kuntoportaiden tämän hetkinen verkosto sekä seuraavan kymmenen vuoden aikana toteutettaviksi ehdotettujen kuntoporraskaikojen sijainti. Uusien kuntoportaiden rakentamisella pyritään vastaamaan porrasharjoittelun kasvavaan tarpeeseen. Kuntoporrasverkosto palvelee koko Helsinkiä: on koko Helsingin kattava ja kaikille asukkaille saavutettavissa.

Kuntoporrashjelman lähtökohtana on kuntoporrasverkoston tasapuolisuus. Kuntoporrashjelmaa ja kuntoporraslinjausta laadittaessa on otettu huomioon asukastoiveet ja kuntoportaista tehdyt valtuustoaloitteet (4 kappaletta). Lisäksi vuorovaikutuksen osalta on huomioitu kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan näkemykset, osallistuvan budjetoinnin kautta tulleet ehdotukset, aluesuunnitelmien asukaspalautteet ja asian tuntija- tai aluevastuutyön kautta ilmenneet ideat. Toteutus suunnittelun yhteydessä tehdään vielä kohdekohtaista asukasvuorovaikutusta.

Uusiksi kuntoporraskohteiksi esitetään yhteensä yhdeksää kohdetta sekä kahden olemassa olevan kohteen perusparannusta. Toteutus on suunniteltu tehtäväksi kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa vuosina 2020-2025 toteutetaan Alakivenpuiston, Alppikylänhuipun, Lauttasaaren liikuntapuiston ja Mäntymäen kuntoportaat. Lisäksi tehdään Herttoniemen ja Malminkartanonhuipun kuntoportaiden perusparannus. Toisessa vaiheessa vuosina 2026 - 2030 toteutetaan Ilopuiston, Pihlajiston, Suutarilan, Talinhuipun ja Vanttikallion kuntoportaat.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Malmström, suunnitteluasiantuntija, puhelin: 310 38347
mikko.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kuntoporraslinjaus
- 2 Helsingin kuntoporrashjelma 2020-2030



03.09.2019

Asia/5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.08.2019 § 430



§ 437

Meri-Rastilan länsiosa, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12570) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Hankennumero 4730_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Linda Wiksten, maisema-arkkitehti Mari Soini ja liikenneinsinööri Janne Antila. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37029
linda.wiksten(a)hel.fi

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi

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

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi

Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi

Nina Mouhu, aluesuunnittelija (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

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

Pekka Leivo, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 38800

pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi



Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (vuorovaikutus), puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi

Mikko Uro, viestintäsuunnittelija (viestintäpalvelut), puhelin: 310 37394
mikko.uro(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 3.9.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12570 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) osaa korttelista 54225 sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54036, 54213, 54217-54229, 54231 ja 54232 ja tonttia 54233/1 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 54247 ja 54248)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet luonnosvaiheen jälkeen esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- olla perimättä kaavoitusmaksua tontin haltijoilta
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-



sunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Rastilan metroaseman ympäristöä, Meri-Rastilan liikekeskusta ja 1990-luvun alussa rakennetun kerrostaloalueen länsiosaa sekä asuinalueen sisäisiä puisto- ja katualueita. Kaavahanke on osa Meri-Rastilan kaupunkiuudistusta, jossa uutta rakentamista, puistojen ja katualueiden sekä julkisten palvelujen ja palvelutilojen kehittämistä on suunniteltu laaja-alaisesti ja asukkaita monipuolisesti osallistaen. Kaavahanke on käsitänyt luonnosvaiheeseen saakka koko alueen ja on ehdotusvaiheen valmistelun aikana jaettu kahteen osaan.

Kaavahankkeen tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteydessä, korostaa alueen vahvuuksia ja mahdollistaa arjen palvelujen kehittyminen.

Alueelle on suunniteltu uutta asuin-, liike- ja palvelurakentamista puistoalueiden reunoille sekä olemassa oleville tonteille. Kaupunki on pyrkinyt saamaan kaavamuutokseen mukaan tonttien haltijoita, jotta suunnittelua ja toteutusta voidaan tehdä alueella laajasti ja yhtäaikaaisesti, mikä hyödyttää sekä kaupunkia, että tonttien haltijoita. Asemakaavan muutokseen on sisällytetty useita purkavan uusrakentamisen hankkeita, joiden toimijat ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksia.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala 232 000 k-m², josta olemassa olevaa asuntorakentamista on 76 800 k-m² ja uutta asuntorakentamista on 131 700 k-m², olemassa olevia julkisia palveluita on 650 k-m² ja uusia julkisia palveluita on 12 500 k-m² sekä olemassa olevaa liiketilaa on 2 900 k-m² ja uutta liiketilaa on 7 450 k-m².

Koska kaavaratkaisu perustuu osittain olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen, on asuntorakentamisen lisäys 106 100 k-m², julkisten palveluiden lisäys 5 000 k-m² ja liiketilojen lisäys 3 750 k-m².

Uusien ja uudistuvien asuin- ja pysäköintitonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $et=1,7$. Kaava-alueen kaikkien tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $et=1,13$. Asukasmäärän lisäys on noin 2 400.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6987), jonka mukaan Meri-Rastilan tie ja ympäröivät katutilat on päivitetty vastaamaan eri kulkumuotojen tilantarvetta ja kaupungin nykyisiä liikennesuunnitteluperiaatteita. Meri-Rastilan tielle on suunniteltu yksi-



suuntaiset pyöräkaistat. Bussipysäkkiparien määrää on vähennetty Meri-Rastilan tiellä runkolinjan tehostamiseksi ja sijoittelua on tarkistettu turvallisuuden parantamiseksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tiivistyvä kaupunkirakenne metroaseman ja runkolinjan yhteydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen käyttöä sekä edesauttaa palveluiden kehittymistä alueella ja asumisen hallintamuotojen monipuolistumista. Kaavamuutos vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan merkittävästi. Uuden rakentamisen tehokkuus ja kerrosluvut ovat korkeampia kuin olemassa olevan kaupunkirakenteen. Liikekeskuksen uudistus ja siihen liittyvä Meri-Rastilan tien siirto muuttaa metroaseman ympäristöä erittäin paljon. Kaavahankkeen ratkaisu tukeutuu pääosin olemassa olevaan infraverkostoon ja sen yhdyskuntataloudelliset kustannukset ovat kohtuuhintaiset verrattuna uudisalueisiin. Viheralueet pienentyvät hieman nykyisestä, mutta suunniteltu viheraluekokonaisuus mahdollistaa puistojen toiminnallisuuden ja reitistön parantamisen ja turvaa merkittävien luontoarvojen säilymisen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen. Kaava-alueen länsipuolella sekä osittain asemakaava-alueella on voimassa Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaava. Liikekeskuksen, huoltoaseman ja metroaseman korttelit on osayleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoslunnonksen 11.4.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1988–2006. Kaava-alueen länsireunalla on pieni osa aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueella on nykyään noin 102 000 k-m² asuinrakentamista, joka on kerrostalorakentamista, noin 7 000 k-m² liikerakentamista ja noin 8 000 k-m² julkisia palveluita. Korttelitehokkuus vaihtelee 0,3 ja 0,8 välillä. Kaava-alueella asuu noin 3 700 asukasta. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet metroaseman läheisyyteen. Julkisia palveluita on lähinnä lapsille ja nuorille. Kaava-alueella on suhteellisesti Helsingin nykyisiä tavoitteita enemmän vuokratalovaltaista asuntokantaa.

Kaava-alueen omistaa Helsingin kaupunki sekä tontin 54225/1 osalta yksityinen maanomistaja. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeeseen on sisällytetty kaavamuutoshakemusten johdosta



suunniteltuja osa-alueita, joiden sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (06/2019) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut ja aukiot	8 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	2,5 milj. euroa
Julkiset rakennukset / palvelut	35 - 40 milj. euroa
Teknisen huollon verkosto	2,7 milj. euroa
Yhteensä	n. 45 - 55 milj. euroa

Kadut ja aukiot pitää sisällään kaavamuutoksesta katuihin ja aukioihin kohdistuvien rakennustöiden kustannukset.

Julkiset rakennukset ja palvelut sisältävät kaavoitettavalle alueelle suunnitellun palvelurakennuksen rakentamiskustannukset. Kustannus on laskettu oletuksena, että palvelurakennus toteutetaan uudisrakennuksena. Rakennuskustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä. On huomioitavaa, että rakennus palvelee tätä kaava-alueetta laajempaa kokonaisuutta.

Puistot sekä virkistysalueet sisältävät kaava-alueelle toteutettavien puistojen sekä virkistysaluevyöhykkeiden kustannukset. Puistojen kustannusarvio perustuu osin kaava-alueesta laadittuun Meri-Rastilan Kaupunkiuudistus - Puistojen yleissuunnitelmaan (Loci Maisema-arkkitehdit, 2018).

Kustannusarviossa ei ole huomioitu purettavien rakennusten purkukustannuksia eikä myöskään liikenteen väliaikaisratkaisuja.

Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvä rakennusoikeuden arvo on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa.

Kaavan mukaisen kokonaiskerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 100–110 milj. euroa.

- Josta kaavassa esitettävän uuden, osittain purkavalla saneerausella saatavan, kerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 65–70 miljoonaa euroa.
- Olemassa olevan ja pysyvän kerrosalan rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 35–40 milj. euroa.



Koko aluetta koskeva laaja kaavamuutos on käynnistetty kaupungin toimesta ja on ollut kustannustehokasta ja kaupungin edun mukaista saada alueella sijaitsevat yksityisten hallinnoimat tontit mukaan kaavamuutokseen. Koko aluetta koskeva kaupunkiuudistus on pyritty tekemään laaja-alaisesti ja yhtäaikaisesti. Kaupunki on maanomistaja kyseisillä tonteilla. Tonttien haltijoilta ei peritä kaavoitusmaksua.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seurakuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- keskushallinto

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat mm. kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytysten huomioimiseen ja kaavaratkaisun toivottiin tukevan uusien ja olemassa olevien rakennusten energiatehokkuustavoitteita, metrol liikenteen aiheuttaman melu- ja värinähaitan huomioimiseen, julkisen taiteen tuomiseen alueelle, ranta-alueiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden huomioimiseen, palvelutila- ja palveluverkon uudistumismahdollisuuksien ja tilavarauksien huomioimiseen, nuorten harrastusmahdollisuuksiin, katualueiden ja Haruspuiston uudistamistarpeisiin, erityisryhmien asuntoryhmien sijoittamistarpeisiin sekä hulevesistrategian, Natura-alueen, luontokohteiden, virkistysyhteyksien, pohjavesialueen ja liikenteen haittojen huomioimiseen suunnittelussa. Kaupunkirakenteen



tiivistymistä metroaseman läheisyydessä ja kaupunkiuudistus -toimintamallia Meri-Rastilassa pidettiin yleisesti ottaen hyvinä lähtökohtina.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusalat ja kerrosluvut tukevat kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja energiatehokkuuteen velvoitetaan kaavamääräyksin. Nuorten toiminnoille on kaava-alueella puistoissa varattu tilaa. Kaavassa on huilavesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Luontokohteet ja Natura-alue on huomioitu suunnittelussa. Virkistysyhteydet ovat olleet lähtökohtana kaavaratkaisussa. Erityisryhmien asuminen on mahdollistettu kaavaratkaisussa. Metron ja Liikenteen melu ja metron aiheuttama tärinä on huomioitu rakennusten melumääräyksillä. Meri-Rastilan korttelitalon tonttia on laajennettu ja kaava mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen laajentamisen tai uudistamisen, niin että se vastaa tulevaisuuden palvelujen tilatarpeisiin. Nykyisille pienempien yksiköiden päiväkotitonteille on mahdollistettu asuinrakentaminen tulevaisuudessa. Katujen mitoitus ja Haruspuiston toiminnalliset tilavaraukset on huomioitu kaavassa. Johtosiirtojen määrä on pyritty minimoimaan.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisien kannanotot kohdistuivat mm. kaukolämpöjohtojen siirtoihin ja rakentamiseen, liikennesuunnitelmassa esitettyihin pyöräteihin ja kadunvarsipysäköintiin, infrarakentamiseen sekä viemäritunnelin ja kierrätyspisteen huomioimiseen, olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen, rakennusalojen joustavuuteen, rakennustyyppeihin, pihatilojen riittävään mitoitukseen, asuinkortteleiden kaavamerkintöihin, pelastusreitteihin, rakennusten kerroslukuihin, pihakansiin, puistojen ja katualueiden tilavarauksiin sekä koulujen laajentumistarpeisiin. Nostettiin esiin myös prosenttiperiaatteen soveltaminen alueella julkisen taiteen teosten tuottamiseksi, rakentamisen energiatehokkuuden, uusiutuvan energian tuottamisen huomioiminen, viherkerroinmenetelmä, luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen sekä viheryhteydet ja asumisen hyvän ilmanlaadun ja melulta suojautumisen varmistaminen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että pysäköinti on sijoitettu riittävän etäälle risteyksistä ja lumitilat on huomioitu liikennesuunnitelmassa. Tunneli on huomioitu mitoituksella ja kaavamääräyksin. Kaavaratkaisun lähtökohtana on pidetty alueen alkuperäisen asemakaavan periaatteita ja rakennukset on sovitettu alueella vanhaa rakennetta kunnioittaen niin kerroslukujen kuin kaupunkirakenteen osalta, myös julkisivumääräyksillä pyritään yhdistämään vanha ja uusi rakentaminen toisiinsa. Jaluspolun koulun tilojen laajentaminen on mahdollistettu. Rakennusalat on mitoitettu joustaviksi, pihatiloja on väljennetty joissakin kortteleissa kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen, pelastusreitit on tutkittu ja kerroslukuja on muutettu kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen mahdollistamaan paremmin koh-



tuuhintainen asuntotuotanto. Pysäköinti on pääosin ratkaistu pysäköintitaloilla. Rakentamisen ja viheralueiden rajapinnat on suunniteltu avoimen korttelirakenteen periaatteilla ja kaavamääräyksissä on kielletty aitojen rakentaminen puistojen suuntaan. Maakuntakaavan viheryhteys ja yleiskaavan liitekartan kehitettävä metsäverkostoyhteys on huomioitu kaventamalla korttelirakennetta ja sijoittamalla kortteleita uudelleen reittien varrella kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Metsokohteiden päälle rakentaminen on pääosin vältetty. Kaavassa on esitetty uusia reittejä kallioalueille, joilla on tarkoitus ohjata kävelyä tavanomaista puistoreittiä kevyemmällä ja luonnonmukaisemmalla reitillä. Myös rakennetumpien reittien verkostoa on kaavassa esitetty sujuvoitettavaksi, nämä toimet ehkäisevät maanpinnan kulumista. Puistojen ja katualueiden suunnittelua on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen ja mm. koirapuistolle on löytynyt uusi sijoituspaikka Haruspuiston itäosasta. Prosenttiasteen soveltamista alueelle harkitaan tontinluovutuksen yhteydessä. Kaavaan on lisätty määräyksiä energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian tuotannosta ja viherkertoimesta.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat rakentamisen määrään ja sen sijoittumiseen, viheralueisiin, rakentamisen luonteeseen, palveluihin, kestäväan kehitykseen, rakentamiseen Meri-Rastilan ympäristössä, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä kaavaprosessiin. OAS:ssa määriteltyä rakentamisen määrää pidettiin monissa mielipiteissä liian suurena alueelle. Viheralueiden pienentymistä pidettiin huonona ratkaisuna. Useissa mielipiteissä oli mainittu kohtia jonne rakentaminen ei sovi ja minne se sopisi. Erityisesti Ison Kallahden puiston ranta-alueita pidettiin epäsopivana rakentamiselle ja ostarin ympäristöön nähtiin sopivan korkeakin rakentaminen. Mielipiteissä toivottiin, että kaavaratkaisu arvostaa Meri-Rastilan alkuperäisen asemakaavan ideoita ja mittakaavaa. Toisissa mielipiteissä toivottiin, että rakentaminen on mahdollisimman korkeaa, jotta viheralueita säästyy. Torin ympäristöä ja liikuntamahdollisuuksia toivottiin kehitettävän. Mielipiteissä käsiteltiin mm. tonttikohtaisen lisärakentamisen mahdollisuuksia ja uusien asuintalojen hallintamuotoja. Palvelujen riittävydestä sekä infrarakenteen ja julkisen liikenteen kantokyvystä oltiin huolestuneita. Ekologisia ja kestäväan kehityksen mukaisia kaavaratkaisuja peräänkuulutettiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 28 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentaminen on sijoitettu hienovaraisesti viheralueiden luonteet ja rajautuminen huomioiden. Periaatteena on tiivistää katujen varsia ja säästää viheralueilla tärkeät virkistysreitit ja asukkaille olennaisimmat paikat, kuten tietyt kallioalueet, Haruspuistosta ja Rysäpuistosta suurin osa sekä Ole Kandelinin puiston Ramsinrannan puoleinen reuna. Asemakaava ja



asemakaavan muutos sisältää Meri-Rastilan liikekeskuksen uudistuksen, jossa vanha rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uutta liiketila, jonka päällä on asumista. Rakentamisen sijoittamisesta on käyty useaan otteeseen keskustelua alueen asukkaiden kanssa ja sopivia paikkoja on tutkittu työpajoissa ja karttakyselyiden avulla. Rakentamisen sijoittelussa asukasvuorovaikutuksella on ollut suuri vaikutus. Kaavahankkeessa säästetään Rysäpuiston ja Ole Kandelinin puiston metsäinen luonne (VL-merkintä). Maakuntakaavan osoittama viheryhteys on huomioitu suunnittelussa. Haruspuisto säilyy kaavamerkinnällä VP (puisto) ja sitä on tarkoitus kehittää rakennetumman luonteiseksi. Virkistysyhteydet ovat suunnittelussa olleet tärkeä lähtökohta ja kaava antaa niiden kehittämiseksi hyvät mahdollisuudet. Alueen ja alueen läheiset luontoarvot turvataan. Alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut alkuperäisen kaavan ideat. Suunnitelmassa niitä on tuotu esiin ja korostettu. Uuden rakentamisen pysäköinti on lähtökohtaisesti suunniteltu rakenteelliseksi. Taloyhtiöille on annettu tietoa täydennysrakentamisesta ja tehty avustavaa suunnittelua ja laskelmia tonttien mahdollisuuksista. Suunnittelussa pihapiirien viihtyisyys on huomioitu. Haastavia maastonmuotoja on huomioitu rakennusten ja katujen sijoittelulla. Uutta asuinrakentamista säädellään kaavamääräyksillä, jotka liittyvät yhteistiloihin, asuntokohtaisiin ulkotiloihin, yhteisiin ulkotiloihin, kattoterasseihin ja julkisivukäsittelyyn.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, rakentamiseen Vuosaaren ympäristössä, rakentamisen määrään, sijoittumiseen ja korkeuteen, rakennusten esteettisyyteen, julkisivuihin ja piharatkaisuihin, olemassa olevien rakennusten osalta purkamiseen, tonttikohtaiseen lisärakentamiseen ja kaupunkikuvan elävöittämiseen, palveluihin, muutokseen erityisesti päiväkotien osalta, asumisen hallintamuotoihin, kaavan aiheuttamiin muutoksiin viheralueilla, viher- ja jalankulkuyhteyksiin, viheralueiden ja aukoiden kehittämiseen jatkosuunnittelussa, kaavan aiheuttamiin häiriötekijöihin, kuten liikennemelu, saasteet ja turvallisuus, rakentamisen vaiheistukseen, aikataulutukseen ja taloudelliseen kokonaisuutaloon sekä kaavaprosessiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 18 kpl. Lisäksi verkkokeskusteluun kirjattiin 121 kommenttia kaavaluonnoksesta ja 25 kommenttia liikennesuunnitelman luonnoksesta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. siten, että uusi rakentaminen on yleiskaavan mukaisesti tehokasta ja purkava täydennysrakentaminen mahdollistetaan useissa alueen kohteissa. Asukkaiden näkymät on huomioitu mahdollisimman hyvin, esimerkiksi piste-mäisellä rakennusmassoittelulla sekä matalien ja korkeiden rakennusosien vaihtelulla. Varjoisuus on tutkittu. Pysäköinnin yhteisjärjestelyjä on tutkittu ja niitä pyritään soveltamaan. Tonttikohtaista lisärakentamisen edistämistä on kehitetty ja kehitetään edelleen. Vanhusten asu-



mispalvelujen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan osana asuinrakentamista. Meri-Rastila ei ole työpaikkarakentamisen painopistealueita, mutta kaavassa mahdollistetaan joidenkin uusien työpaikkojen syntyminen kivijalkaliiketilojen ja uuden palvelurakentamisen ansiosta. Asumisen hallintamuotojen monipuolistuminen mahdollistetaan, sillä kaava mahdollistaa laadukkaana asuntotuotannon. Kaavassa säästetään tärkeimpiä viheralueita ja alueen reitistö on ollut suunnittelun lähtökohtana. Viheralueisiin kohdistuvaa rasiusta lievennetään reitistön selkeyttämisellä ja kehittämisellä. Osa viheralueista muuttuu rakennetummiksi, erityisesti toiminnallinen Haruspuisto. Kaavaratkaisussa on huomioitu maakuntakaavan viheryhteys ja yleiskaavan liitekartan kehitettävä metsäverkostoyhteys ja pohjavesialue. METSO-kohteiden päälle rakentaminen on pääosin vältetty. Koululaisten käyttämiä reittejä on tarkasteltu liikennesuunnittelijan kanssa, niiden toimivuus on tarkemmalla suunnittelutasolla ratkaistavissa. Kaavaehdotusvaiheessa on suunniteltu pysäköinnin ratkaisut tarkemmin, tarkennettu julkisivujen kaavamääräyksiä, selvitetty yhteistilan mahdollisuuksia ja tarkennettu palvelutilatarpeita. Viheralueiden ja aukoiden kehittämisen ideointi sekä tarkennettu liikennesuunnitelma on tehty samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa. Havainnollistavia 3D-kuvia on tuotettu lisää.

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)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



03.09.2019

Lisätiedot

- Linda Wiksten, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37029
linda.wiksten(a)hel.fi
- Tuukka Linnas, tiimipäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
- Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
- Johanna Iivonen, tiimipäällikkö (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
- Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
- Nina Mouhu, aluesuunnittelija (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
- Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
- Pekka Leivo, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
- Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
- Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (vuorovaikutus), puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi
- Mikko Uro, viestintäsuunnittelija (viestintäpalvelut), puhelin: 310 37394
mikko.uro(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 kartta, päivätty 3.9.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 selostus, päivätty 3.9.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6987)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.9.2019 sekä liitteenä selvityksiä ja asukastilaisuuksien muistioita
- 9 Meri-Rastilan puistojen yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 21.11.2018
- 10 Meri-Rastilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000-alueeseen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 29.3.2018
- 11 Metsä- ja puustoinen verkosto - opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa, Sitowise Oy, Kaupunkiympäristön julkaisu- ja, 05/2019
- 12 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International Oy, 11/2018
- 13 Kaupunginmuseon kannanotto korttelitalo Merirastiin liittyen, 28.5.2018

Oheismateriaali

- 1 Miilipidekirjeet



03.09.2019

Asia/6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

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

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.06.2019 § 42

Nimistötoimikunta 22.08.2018 § 44

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.04.2017 § 170

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.03.2017 § 126

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 111

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2017 § 88

Opetusvirasto 20.1.2017

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 7.5.2015

Rakennusvirasto 19.12.2016

Rakennusvirasto 4.5.2015

Asuntotuotantotoimisto 16.12.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.12.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.4.2015

Liikuntalautakunta 08.12.2016 § 167



03.09.2019

Asia/6

Nimistötoimikunta 11.05.2016 § 47

Kaupunginkirjasto 30.4.2015

Nuorisoasiainkeskus 24.4.2015

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 2.4.2015



§ 438

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudantie 20:lle (Malmi, tontti 38175/12)

HEL 2019-008785 T 10 01 01 02

Valuraudantie 20

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudantie 20:lle (y-tunnus 0924009-4) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38175 tontin nro 12 (pinta-ala 5 752 m², os. Valuraudantie 20) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 21047 päättyään 31.12.2019 (T1138-251),
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit –yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1138-341)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta tontista
- 3 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



03.09.2019

Asia/8

Maka/Make
Liite 2
Liite 3
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudantie 20 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 38175/12 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2005 - 31.12.2034.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9641 (1989), jossa se on osoitettu teollisuustarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 5 752 m² ja rakennusoikeus 4 634 k-m².

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 3 239 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on siis toteutettu 70 %.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Tontin uudelleenvuokraus jo 15 vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä on erityisen perusteltua, koska belgialaiseen Sioen konserniin kuuluva Sioen Ballistics Oy on aikeissa ostaa Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudantie 20:n koko osakekannan. Sioen konsernilla on maailmanlaajuisesti yli 4 500 työntekijää ja sen liikevaihto on noin 500 milj. euroa. Sioen Ballistics Oy toimii nykyään Vantaalla ja sillä on tar-



koitus siirtää koko Suomen liiketoiminta Helsinkiin. Yritys työllistää yhteensä 40 henkilöä ja sen liikevaihto vuonna 2018 oli 11.9 milj. euroa. Yritys valmistaa ballistisia suojarusteita ja sen toiminta on alkanut vuonna 1984 Suomen Puolustusvoimien tarpeisiin.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 1 564,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1970) noin 30 467 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 1 650,86 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 32 522 euroa (ind. 1970).

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

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokrasta peritään 94 % nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymispäivään eli 31.12.2034 saakka.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty 3 475,5 k-m², joka on 75 % vuokra-alueen kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta (4 634 k-m²) ja yksikköhintaa 9,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 sekä viiden prosentin vuotuista tuottoa.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec/hintavyöhykekartta 2018).

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokranmäärää, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 3 475,5 k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot



Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta tontista
- 3 Kartta

Oheismateriaali

- 1 Maaperäraportti_1
- 2 Maaperäraportti_2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 439

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
22.8.–28.8.2019 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 22.8.–28.8.2019 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tilapalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö



03.09.2019

Asia/9

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallinto- ja lakipalvelut, hallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.8.2019

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



03.09.2019

Asia/9

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 440

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun asuntotontin (kerrostalo) vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen (Käpylä, tontti 25888/1)

HEL 2019-005408 T 10 01 01 02

Pohjolankatu 47

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Käpylään sijoittuvan korttelin 25888 tontin 1 (pinta-ala 21 571 m², os. Pohjolankatu 47) maanvuokrasopimuksen (sopimus nro 13589, vuokraustunnus A1125-49) vuokra-aikaa 31.12.2048 saakka 16.8.2019 alkaen liitteestä 1 ilmenevin ehdoin
- oikeuttaa tontit-yksikön päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitut sopimusmuutokset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(A1125-49)

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 7 kokouksen asiana nro 9.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrausehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot

Otteen liitteet

Esitysteksti



Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Liite 1 Esitysteksti Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Käpylässä sijaitseva tontti 25888/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta.

Vuokrasopimuksen tulisi olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilaina, koska tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä pyritään turvaamaan valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus. Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään tontin 25888/1 vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkamista 31.12.2048 saakka siten, että aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään noin alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2030 saakka. Tämän jälkeen tontin laskennallinen kerrosneliömetrihinta olisi hintatasossa 6/2019 (ind. 1970) korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden noin 473 euroa. Maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa kohteen ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 1,89 euroa//kk/m².

Lisäksi sopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

Hakemus on oheismateriaalina.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus



Kiinteistölautakunta päätti 29.4.1986 (§ 925) vuokrata Helsingin Perheasunnot Osakeyhtiölle 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25888 tontin 1 ajaksi 1.5.1986–31.12.2030 (maanvuokrasopimus nro 13589, vuokraustunnus A1125-49). Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Helsingin Kansanasunnot II Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti vuokralaisen toiminimi on 29.9.1999 kaupparekisteriin tehdyn muutoksen jälkeen Helsingin Kansanasunnot Oy. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Helsingin Kansanasunnot Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriö on 2.8.1951 vahvistanut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 3142. Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 21 571 m² ja osoite Pohjolankatu 47. Tontilla sijaitsee kuusi kolme-neljä -kerroksista asuinkerrostaloa. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.6.1949.

Ote ajantasa-asetuksesta on oheismateriaalina.

Asuinrakennuksen peruskorjaus ja rahoitus

Tontilla 25888/1 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hanke käynnistyy elokuussa 2019. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavaruuden.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainaa voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto (nykyisin ARA) voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmänkin vuokra-ajan.

ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimusta tulisi tämän vuoksi jatkaa 31.12.2048 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen pitkäaikaisrahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tontin 25888/1 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.12.2048



saakka, jolloin se mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön ARA:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetakaus.

Lisäksi esitetään, että tontin 25888/1 vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 saakka, ja sen jälkeen po. tontin vuokra määrättäisiin jäljempänä esitettyjen vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tontilla sijaitsevan rakennusten peruskorjauksen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen nykyisen maanvuokrasopimuksen päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.6.2019 (344 §) noudattaa vastaavantyyppistä menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontit 45136/2 osalta. Tätä ennen kiinteistölautakunta päätti 26.1.2017 (47 §) noudattaa vastaavantyyppistä menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratun tontin 29160/1 osalta ja 11.12.2014 (619 §) Kiinteistö Oy Vaasankatu 10:lle vuokratun tontin 12348/10 osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymiseen saakka alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa.

Tontinluovutuslinjaukset

Helsingin kaupunginhallitus on 1.4.2019 (§ 220) hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niiden soveltamisohjeet. Soveltamisohjeiden mukaan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokrakauden vain erityisin perustein. Erityiset tilanteet, joissa sopimuksen vuokra-ajan jatkaminen on katsottu tarpeelliseksi, liittyvät useimmiten ARA-rahoitteisiin kohteisiin, joissa rakennuksen peruskorjauksen edellyttämän korkotukilainan saannin edellytyksenä on riittävän pitkä jäljellä oleva vuokra-aika.

Mikäli vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden, tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä sopimusmuutoksen ajankohdan hintatasoon. Aiemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään kuitenkin alkupe-
räistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.

Soveltamisohje noudattaa pitkälti jo nykyisellään käytössä olevia periaatteita. Maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaessa periaatteena on ollut, että vuokranantajalla on mahdollisuus tarkistaa vuokraa al-



kuperäisen vuokra-ajan päättymishetkellä sen hetken tasoon. Soveltamisohje muuttaa kuitenkin nykykäytäntöä siten, että tontin maanvuokraa tarkistettaisiin sopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, mutta vuokraa perittäisiin alkuperäistä vuokraa vastaavasti alkuperäisen sopimuskauden päättymiseen saakka. Edellä mainittua periaatetta sovelletaan siihen rakennusoikeuteen, jonka mukaisesti tontilta peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisesti maanvuokraa. Mikäli vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle lisärakentamista, peritään vuokraa uudisrakennuksen osalta muutoshetken käyvän arvon mukaisesti.

Tontin maanvuokra

Edellä kerrotun mukaisesti tontin 25888/1 vuokrausperiaatteiden esitetään määräytyvän seuraavasti:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 30 euroa. Tontilla sijaitsevista liiketiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.
- Aikaisemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään noin alkuperäistä maanvuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka. Edellä mainitun perusteella tontin vuosivuokrasta peritään 35 % 31.12.2030 saakka. Selvyden vuoksi todetaan, että vuosivuokraan myönnettävä alennusprosentti on pyöristetty lähimpään tasaprosenttiin.
- 1.1.2031 lukien tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettujen asuintalojen peruskorjaukseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettujen asuntojen peruskorjaukseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, mutta kuitenkin vähintään 13 980 k-m² mukaan.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan tontin vuosivuokra on 4 % asuntotonttien ja 5 % muiden tonttien laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:



k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² (ind. 1970)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 1970)	Alennettu vuokra 35 %
13 980	30	591	16 776	330 487	115 670

(13 980 k-m² x 591 e/k-m² x 4 %) x 19,70 - 65 %

Muut ehdot

Muutoin vuokrauksessa ehdotetaan noudatettavaksi nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja ja maanalaisiin hankkeisiin liittyviä lisäehtoja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tontin, jonka vuokra-aikaa jatketaan, rakennusoikeus on yli 3000 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisessa tapauksessa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrausehdot

Oheismateriaali

1 Hakemus
2 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



03.09.2019

Asia/7

Otteet

Ote

Helsingin kaupungin asunnot
Oy

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Esitysteksti
Liite 1

Tiedoksi

Maka/Make/Aitta



03.09.2019

Asia/10
Salassa pidettävä
JulkL 24 § 1 mom 25 k.

§ 441
Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)



03.09.2019

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 432, 433, 435, 436, 437 ja 439 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 434, 438 ja 440 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,



03.09.2019

joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 435 § (Kustannusten osalta:).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



03.09.2019

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.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava



03.09.2019

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



03.09.2019

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 441 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saannista.

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

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

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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



03.09.2019

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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 valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



03.09.2019

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



03.09.2019

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
432-439 §

Risto Rautava
puheenjohtaja
440-441 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Osmo Soininvaara

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.09.2019.