



07.05.2024

Kokousaika 07.05.2024 15:30 - 19:56

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni
Rautava, Risto
Haglund, Mia
Heinäluoma, Eveliina
Kivekäs, Otso
Kuusela, Sami
Meri, Otto
Nevanlinna, Tuomas
Penttinen, Katri
Raatikainen, Mika
Ahsanullah, Tarik
Pusa, Kalle
Rossi, Saana

apulaispormestari
varapuheenjohtaja

läsnä: 253 - 260 § poistui 18:45

varajäsen
varajäsen
varajäsen
läsnä: osa 254 §, 255 - 262 § , osa
263 §, saapui 15:38, poistui 19:20

Muut

Lehmuskoski, Ville
Nikunen, Esa

Pudas, Kari
Randell, Mari
Sutela, Leena
Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi

Manninen, Rikhard
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Rajala, Pasi
Ravantti, Mikko
Mäntymäki, Heikki
Nöjd, Johanna
Sööt, Elen
Salminen, Toni

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
ympäristöjohtaja
läsnä: 253 - 255 § poistui 17:15
tekninen johtaja
asiakkuusjohtaja
vs. hallintojohtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnitte-
lupäällikkö
maankäyttöjohtaja
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
yleiskaavapäällikkö
hallintopäällikkö
viestintäpäällikkö
hallintosihteeri
hallintosihteeri
ICT-tukihenkilö



07.05.2024

Wadud, Ehan	nuorisoneuvoston edustaja läsnä: 253 - 262 §, poistui 19:03
Eklöf, Stefan	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 262 §
Harris, Hanna	designjohtaja asiantuntija läsnä: 257 §
Hurskainen, Jari	projektipäällikkö asiantuntija läsnä: 261 §
Lehtiö, Pasi	johtava asiantuntija asiantuntija läsnä: 263 §
Luukkonen, Elina	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä: 255 §
Pirhonen, Eeva	johtava arkkitehti asiantuntija läsnä: 255 §
Qvisen, Tom	projektipäällikkö asiantuntija läsnä: 263 §
Rantalainen, Petra	projektipäällikkö asiantuntija läsnä: 256 §
Ruski, Outi	arkkitehti asiantuntija läsnä: 260 §
Räisänen, Aleks	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä: 255 §, 260 §
Saukkonen, Tiina	suunnitteluvastaava asiantuntija läsnä: 255 §
Sillanpää, Maria	ts. talous- ja suunnittelupäällikkö asiantuntija läsnä: 259 §
Tervola, Mikko	erityisasiantuntija asiantuntija läsnä: 255 §
Tuunanen, Taika	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä: 257 §



07.05.2024

Puheenjohtaja

Anni Sinnemäki

apulaispormestari
253 - 273 §

Esittelijät

Anni Sinnemäki

apulaispormestari
253 §

Ville Lehmuskoski

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
254 - 273 §

Pöytäkirjanpitäjä

Elen Sööt

hallintosihteeri
253 - 273 §



07.05.2024

§	Asia	
253	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
254	Asia/2	Ilmoitusasiat
255	Asia/3	Mäkelänkadun bulevardikaupunki, kaavarunko
256	Asia/4	Merikasarmipuisto, puistosuunnitelma, Katajanokka
257	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin arkkitehtuuriohjelmasta
258	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginkanslialle luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma)
259	Asia/7	Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2024 talousarvion toteutumissennuste 1/2024
260	Asia/8	Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnos
261	Asia/9	Paciuksenkaari, katusuunnitelma, Meilahti
262	Asia/10	Puistosuunnitelma, Tove Janssonin puisto ja Kanavapuisto, Katajanokka
263	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle KTYA-tontin 14528/3 ja YU-tontin 14528/4 myymiseksi Projekti GH Oy:lle sekä myyntiä koskevan esisopimuksen hyväksymiseksi (Taka-Töölö)
264	Asia/12	Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Osakeyhtiö Vattutevan (FIM Tonttirahasto I ky) kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701
265	Asia/13	Maankäyttösopimuksen tekeminen HGR Property Partners Oy kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12821 (Kamppi, Kaartin lasaretti)
266	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Puistolän asemaseudun monitoimitilat (Suutarila, Suurmetsä) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12887) (sisältää liikennesuunnitelman)
267	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Neulapadontie 7:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12886)
268	Asia/16	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle val-



07.05.2024

		tuutettu Seija Muurisen valtuustoaloitteesta, joka koskee asuntojen lisäämistä keskusta-alueelle
269	Asia/17	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelupäällikön päätöksestä (26.9.2023 § 9) koskien perusteettoman edun palautusta
270	Asia/18	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 11.3.2024 § 45 (esinevahinko)
271	Asia/19	Hankintaoikaisuvaatimus teknisen johtajan 27.3.2024 § 42 päätöksestä koskien Helsingin LPK Perhosen uudisrakennuksen kokonaisurakoitsijan valintaa
272	Asia/20	Oikaisuvaatimus rakennusten ja yleisten alueiden jaoston hankintapäätöksestä Pirkkolan ja Kivikon liikuntapaikkojen rakentamisen kokonaisurakan urakoitsijan valinnasta 07.03.2024 § 28
273	Asia/21	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 25.4.-1.5.2024 tekemien päätösten seuraaminen



§ 253

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi Mika Raatikaisen ja varatarkastajaksi Otto Meren.

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



07.05.2024

Asia/2

§ 254
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 24.4.2024 § 90

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle vuokrattaville kiinteistöille

HEL 2023-015557

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 10.4.2024 § 83

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille Laakson yhteissairaala -hanketta varten (Laakso, tontit 18626/6–10)

HEL 2023-015096

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 22.4.2024 § 245

Asuntotonttien varaaminen hintakilpailua, tonttihakua ja kumppanuuskaavoitusta varten

HEL 2024-003601 T

Khs 22.4.2024 § 244

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa liittyen kaavamutokseen nro 12744 (Kumpula)

HEL 2023-014526

[Pöytäkirja](#)

Khs 15.4.2024 § 229



07.05.2024

Asia/2

Tonttien varaaminen kaupungin asuntotuotantopalvelulle palvelu- ja erityisasumisen hankkeen suunnittelua varten (Haaga, tontit 29176/5 ja 29175/6)

HEL 2024-002031

Khs 15.4.2024 § 230

Tonttien varaaminen Varte Oy:lle asuntojen suunnittelua varten (Pukinmäki, tontit 37204/2 ja 37208/1 sekä osa tontista 37204/1)

HEL 2023-016038

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto (Eja)

Eja 8.4.2024 § 11

Toimitilatontin (KL-1) varaaminen, Länsisatama, Jätkäsaari, kaavatontti 20026/12, Haahtela-rakennuttaminen Oy ja Ritz Capital Oy

HEL 2019-009780

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginkanslia

Asemakaavan hyväksyminen: Vartiokylä, Itäkeskuksen peruskoulun ja lukion alue

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2024, 91 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Vartiokylä, kortteli 45056, korttelin 45063 tontti 3, kortteli 45069 sekä katu-, pysäköinti - ja puistoalueet, piirustus nro 12836, Itäkeskuksen peruskoulun ja lukion alue.

HEL 2021-012074.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12836](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12836](#)

Helsingissä 2.5.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Laajasalo, Nuottaniemen huvilat



07.05.2024

Asia/2

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2024, 92 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Laajasalo, lähivirkistys- ja vesialueet, muodostuvat uudet korttelit 49345, 49346, 49347, 49348 ja 49465 piirustus nro 12747, Nuottanien huvilat.

HEL 2021-009377.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12747](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12747](#)

Helsingissä 2.5.2024

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



§ 255

Mäkelänkadun bulevardikaupunki, kaavarunko

HEL 2022-013388 T 10 03 06

Hankennumero 5804_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen 3 mukaisen, 23.4.2024 päivätyn Mäkelänkadun Bulevardikaupungin kaavarungon tarkemman jatkosuunnittelun ja asemakaavoituksen pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-013388>

Lautakunta kiitti sitä, että suhteessa edelliseen suunnitteluvaiheeseen luontoarvot ja viheryhteyksien jatkuvuus on turvattu hyvin. Lautakunta korosti, että edelleen jatkosuunnittelussa luontoarvojen ja viher- ja virkistysyhteyksien suunnittelu tehdään näitä arvoja mahdollisimman hyvin korostaen. Liito-oravan osalta etsitään mahdollisimman toimivat ratkaisut lajin elinolosuhteiden ja menestymisen kannalta.

Lautakunta painotti, että kerroskorkeudet ja muut tarkemmat rakentamisen yksityiskohdat päätetään jatkosuunnittelussa ja kehotti kiinnittämään huomiota ympäristön laatuun ja uuden rakentamisen soveltumisesta erilaisiin ympäristöihin, samoin kuin baanalinjausten sujuvuuteen.

Kaupunkiympäristölautakunta painotti, että jatkosuunnittelussa aikataulutetaan asemakaavojen toteutusta niin, että liito-oravan liikkumisen helpottamiseksi suunnitellut istutettavat puut istutetaan etupainotteisesti, jotta turvataan ja vahvistetaan lajin elinolosuhteet kaavarungon alueella.

Kaavoituksen seuraavassa vaiheessa kiinnitetään erityistä huomiota alueen asukkaita palvelevan kulttuuritilan rakentamiseen kaava-alueelle, esimerkiksi Oulunkylään. Suunnittelussa tehdään yhteistyötä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Käsittely



Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Eeva Pirhonen, liikenneinsinööri Aleksi Räisänen, erityisasiantuntija Mikko Tervola, suunnitteluvastaava Tiina Saukkonen, liikenneinsinööri Annika Rantala ja erityisasiantuntija Elina Luukkonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta kiittää sitä, että suhteessa edelliseen suunnitteluvaiheeseen luontoarvot ja viheryhteyksien jatkuvuus on turvattu hyvin. Lautakunta korostaa, että edelleen jatkosuunnittelussa luontoarvojen ja viher- ja virkistysyhteyksien suunnittelu tehdään näitä arvoja mahdollisimman hyvin korostaen. Liito-oravan osalta etsitään mahdollisimman toimivat ratkaisut lajin elinolosuhteiden ja menestymisen kannalta.

Lautakunta painottaa, että kerroskorkeudet ja muut tarkemmat rakentamisen yksityiskohdat päätetään jatkosuunnittelussa ja kehottaa kiinnittämään huomiota ympäristön laatuun ja uuden rakentamisen soveltumisesta erilaisiin ympäristöihin, samoin kuin baanalinjausten sujuvuuteen."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta painottaa, että jatkosuunnittelussa aikataulutetaan asemakaavojen toteutusta niin, että liito-oravan liikkumisen helpottamiseksi suunnitellut istutettavat puut istutetaan etupainotteisesti, jotta turvataan ja vahvistetaan lajin elinolosuhteet kaavarungon alueella."

Kannattaja: Sami Kuusela

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Sami Kuusela: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaavoituksen seuraavassa vaiheessa kiinnitetään erityistä huomiota alueen asukkaita palvelevan kulttuuritilan rakentamiseen kaava-alueelle, esimerkiksi Oulunkylään. Suunnittelussa tehdään yhteistyötä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa."

Kannattaja: Otso Kivekäs



Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sami Kuuselan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Otto Meri: Muokataan liitettä 4 kohdan 2 Metsälän ja Oulunkylän reuna toinen kappale muotoon: "Uudisrakentaminen ei voi olla nykyistä rakennetta korkeampaa."

Kannattaja: Katri Penttinen

Vastaehdotus 2:

Otto Meri: Lisätään päätösehdotukseen: "Lautakunta edellyttää, että selvitetään mahdollisuutta Kustaankartanon seniorikeskuksen täydensyrakentamiseen ja lisärakennusten sijoittamiseen alueelle."

Kannattaja: Katri Penttinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Otto Meren vastaehdotuksen 1 mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 8

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Otso Kivekäs, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Kalle Pusa, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 5

Tarik Ahsanullah, Otto Meri, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 8-5.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Otto Meren vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 6

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 6

Tarik Ahsanullah, Otto Meri, Katri Penttinen, Kalle Pusa, Mika Raatikainen, Risto Rautava



Tyhjä: 1
Otso Kivekäs

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 6–6 (1 tyhjä). Puheenjohtajan ääni ratkaisi päätökseksi tulleen ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

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

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 09 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Jarkko Nyman, projektipäällikkö, kunnallistekninen yleissuunnittelu, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Inkeri Niskanen, johtava maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, viherverkostot, puhelin: 09 310 42168

inkeri.niskanen(a)hel.fi

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, luonnonhoidon strateginen suunnittelu, puhelin: 09 310 38508

tiina.saukkonen(a)hel.fi

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

sakari.mentu(a)hel.fi

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, elinkeino-, kauppa- ja yritysvaikutukset, puhelin: 09 310 37073

elina.luukkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Mäkelänkadun bulevardikaupunki, kaavarunko, päivätty 23.4.2024
- 4 Mäkelänkadun bulevardikaupunki, kaavarungon selostus, päivätty 23.4.2024
- 5 Havainnekuva, päivätty 23.4.2024
- 6 Mäkelänkadun bulevardikaupungin liikennejärjestelmäselvitys, 13.11.2023
- 7 Vuorovaikutusraportti 23.4.2024, yhteenveto karttakyselystä, 2024, ja yhteenveto työpajoista, 2024 ja Karttakyselyn tulokset, kooste 2019
- 8 Viher- ja virkistyspalveluverkostosiselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 2024
- 9 Julkisten ulkotilojen viitesuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 2024
- 10 Mäkelänkadun bulevardikaupungin metsäalueiden monimuotoisuuden



11	arviointi, Ramboll Oy, 2023 Mäkelänkadun bulevardikaupungin tilaverkon kartoitus ja kehittäminen, Boost Brothers Oy 2022
12	Metsälän pientaloalueen ominaispiirreselvitys
13	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen 3 mukaisen, 23.4.2024 päivätyn Mäkelänkadun Bulevardikaupungin kaavarungon tarkemman jatkosuunnittelun ja asemakaavoituksen pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-013388>

Esittelijän perustelut

Kaavarunko koskee aluetta, joka sijaitsee Keski- ja Pohjois-Helsingin alueella ja sisältää noin 3 kilometrin pituisen Tuusulanväylän moottoritien liikennealueen vaihtelevan leveine reuna- ja suoja-alueineen Käpylän ja Pakilan kaupunginosien välillä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 140 ha.

Kaavarungon tarkoitus

Mäkelänkadun bulevardikaupungin alueelle on laadittu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymien (18.12.2018) suunnitteluperiaatteiden pohjalta kaavarunko. Kaavarunko on aiemmin laadittuja suunnitteluperiaatteita yksityiskohtaisempi, mutta asemakaavaa yleispiirteisempi ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia.



Alueen suunnittelu perustuu Helsingin 2016 yleiskaavaan, jonka mukaisesti Tuusulanväylästä suunnitellaan pääkatu Käpylän ja Pakilan välisellä osuudella. Tavoitteena on rakentaa alueelle kestäviin kulkumuotoihin tukeutuvia, tehokkaita ja nykyistä kaupunkirakennetta täydentäviä, uusia asuin- ja työpaikka-alueita. Esitetty uusi maankäyttö tukeutuu uudelle pääkadulle rakennettavaan pikaraitiotiehen.

Kaavarunko ohjaa alueen suuria kaupunkirakenteellisia muutoksia sekä määrittelee lähtökohtia alueen asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille. Kaavarungon tavoitteena on luoda alueen kehitykselle suuntaviivat esittämällä selkeä kokonaiskuva sekä kartoittamalla potentiaaliset pitkän aikavälin kaupunkirakenteelliset muutokset ja edellytykset. Kaavarungon ja sen osana liikennejärjestelmäsuunnitelman tärkein tehtävä on varmistaa alueen kokonaisuuden toimivuus ja liittyminen nykyiseen rakenteeseen ennen suunnittelun tarkentumista asemakaavatasolle.

Kaavarunkokartassa esitetään yleispiirteisesti muun muassa alueiden pääasiallinen käyttötarkoitus, liikenneratkaisun, pikaraitiotien sekä viher- ja virkistysverkoston pääperiaatteet sekä julkisten palveluiden alustavat tilavaraukset. Kaavarungossa on lisäksi osa-aluekohtaisia, kunkin osa-alueen reunaehtoja, ominaispiirteitä tai vahvuuksia korostavia merkintöjä ja määräyksiä rakentamisen laatutavoitteista sekä jatko-suunnittelussa ja asemakaavoituksessa huomioitavista reunaehdoista tai lisäselvitystarpeista.

Kaavarungon suunnitelmassa pääkadun reunoille tehokkaasti ja tiiviisti hahmotellut korttelialueet mahdollistavat sekä laajojen viheralueiden säilyttämisen että merkittävän määrän uusia asuntoja ja työpaikkoja. Julkisen ulkotilan osalta kaavarungon määräykset näyttävät tulevan kaupunkiympäristön laatutavoitteet.

Liikenteen osalta kaavarunko näyttää kehityksen suuntaviivat moottoritien kaduksi muuttamiselle, uudelle pikaraitiotielle sekä kaupunkimaisen katuverkon muodostamiselle, ja luo pohjan kestävien kulkumuotojen osuuden kasvattamiselle. Tarkemmat ratkaisut, kuten Käpylän asemansseudun liikenneratkaisu, uusien katujen tarkat linjaukset, liittymäjärjestelyt sekä moottoritien ja kadun vaihettumiskohta esitetään seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Bussiterminaalin sijainti ja laajuus määritellään kaavarungon jälkeisessä suunnitteluvaiheessa ja asemakaavoituksessa.

Kaavarungossa esitetyt suunnitteluratkaisut pohjautuvat laajaan lähtötietojen analyysiin, monialaiseen ja iteroivaan suunnitteluun ja skenaariotarkasteluihin, sekä useisiin suunnittelualueita ja sen ympäristöä koskeviin, tai alueeseen vaikuttaviin selvityksiin ja suunnitelmiin.



Kaavarungon selostuksessa ja liiteaineistossa on kuvattu tarkemmin alueen lähtökohtia ja nykytilannetta sekä suunnittelun osa-alueiden tavoitteita, reunaehtoja ja vaikutuksia.

Kaavarungon keskeinen sisältö

Tuusulanväylä muutetaan kaduksi Käpylän ja Pakilan välisellä osuudella. Nykyistä väylää ympäröivät reuna-alueet muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi ja olemassa olevat ja uudet korttelialueet täydentyvät yhtenäisiksi kaupunkimaisiksi korttelialueiksi. Palvelut lisääntyvät ja ne on mahdollista saavuttaa kestävillä liikkumismuodoilla. Poikittaiset yhteydet paranevat. Alueen liikkumismuodot monipuolistuvat, kun uutta katua pitkin pääsee kulkemaan auton ja bussin lisäksi raitiovaunulla, pyörällä ja kävellen. Joukkoliikenne tukeutuu Mäkelänkatua pitkin kulkevaan, tiheään vuorovälin pikaraitiotiehen, joka laajentaa osaltaan raitio liikenteen verkostokaupunkia.

Kaavarungon alueelle on suunniteltu uutta rakentamista yhteensä noin 750 000 k-m². Tavoitteena on rakentaa uusia asuntoja noin 16 500 helsinkiläiselle (noin 650 000 k-m²). Julkisille palveluille on kaavarungossa esitetty varauksia noin 20 000 k-m² ja uudelle toimitilarakentamiselle noin 80 000 k-m².

Rakentaminen sijoittuu pääosin tiiviisti uuden Mäkelänkadun reunaan, jolloin suunnittelualueella olevia metsäisiä luonto- ja virkistysalueita voidaan säilyttää mahdollisimman laajasti. Tavoitteena on säilyttää arvokkaimmat luontoalueet. Pääosa Louhenpuiston metsäalueesta säilytetään eikä Taivaskallion alueelle esitetä rakentamista. Uuden pääkadun linjausta on optimoitu siten, että suunnitelmaan hahmotellut korttelialueet yhdessä säilyvien viheralueiden sekä olemassa olevan kaupunkirakenteen kanssa muodostavat toimivan ja toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden. Viherverkoston tärkeimmät yhteydet säilytetään ja asuin- ja viheralueiden välisiä yhteyksiä lisätään ja parannetaan. Tärkeää ekologista yhteyttä Keskuspuiston ja Patolan metsän välillä kehitetään sekä liito-oravien että ulkoilu- ja virkistyskäytön yhteytenä.

Suunnittelualan eteläosassa suurin osa uudesta rakentamisesta on lisä- ja täydennysrakentamista, joko nykyisillä tonteilla tai näiden reunoilla. Myös uusia korttelialueita on suunniteltu Käpylään, molemmin puolin uutta pääkatua. Suunnittelualan pohjoisosassa, Metsälän pohjoisreunalta Pakilaan asti, on kokonaan uutta korttelirakennetta. Kaavarungossa pääosa uusista korttelialueista on osoitettu asumiseen.

Käpylän asemanseudun nykyisen väyläympäristön ja hajanaisen kaupunkirakenteen tilalle tulee uutta, tiivistä korttelikaupunkia kaupunkimaisine katuineen, monipuolisia toimintoja ja palveluja, laadukasta julkista ulkotilaa, runsaasti katupuita ja vehreitä puistikoita. Nykyistä



maankäyttöä on mahdollista tehostaa ja asemanseudun rakentaminen voi nousta muuta suunnittelualuetta korkeammaksi. Kaavarungossa ohjataan avaamaan maantasokerroksia liiketiloiksi ja julkiseen käyttöön. Kaavarungossa on esitetty pääradan päälle kansirakenteita, joista osa on kaupunkiympäristön eheyttämisen ja toimivuuden sekä liikkumisen kannalta toivottavia, ja osa mahdollisia optiokansia, joiden toteuttaminen parantaa ja eheyttää kaupunkirakennetta, mutta ei ole toimivuuden kannalta välttämätöntä. Kansirakentamisen suunnittelua ja toteuttamisen teknistaloudellisia reunaehtoja ja mahdollisuuksia tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

Metsälän toimitila-aluetta kehitetään vaiheittain yhdessä alueen toimijoiden kanssa. Toimitila-alueen julkisesta ulkotilasta pyritään luomaan vahva vetovoimatekijä ja runko, jonka ympärillä alueen kehittyminen voi tapahtua vaiheittain ja alueen rouheaa omaleimaisuutta, imagoa ja houkuttelevuutta vahvistaen. Kaavarungon suunnitelman mukainen kehitys kasvattaa elinkeinopotentialiaa, ja muun muassa Käpylän asemanseudun yritysten sekä Metsälän toimitila-alueen synergiaetuja on mahdollista hyödyntää tehokkaammin.

Moottoritien muuttaminen kaduksi mahdollistaa erityisesti kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden merkittävän kehittämisen. Bulevardikaupungin jalankulusta suunnitellaan turvallista ja viihtyisää. Jalankulkuverkostosta tehdään tiheä, jotta lähisaavutettavuudesta muodostuu hyvä. Bulevardeilla keskeistä on jalankulkuympäristön laatu sekä kadunylitysten turvallisuus ja niiden riittävä tiheys. Korttelialueiden tonttikaduista pyritään suunnittelemaan rauhallista ja jalankulkijoille miellyttävää liikenneympäristöä. Pyöräliikenteen suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopeus ja sujuvuus, kaikkien osoitteiden turvallinen saavutettavuus sekä viihtyisät yhteydet lähialueille. Pitkämatkaisen pyöräliikenteen verkoston muodostavat pääkatujen varsien pyörätiet, alueen läpi kulkevat baanat sekä viheralueilla kulkevat pääreitit.

Bulevardikaupungin joukkoliikenne järjestetään tukeutuen junien ja pikaraitioteiden muodostamaan runkoverkkoon, jota täydennetään monipuolisilla bussiyhteyksillä. Mäkelänkadun bulevardikaupungille rakennettava pikaraitiotie muodostaa koko suunnittelualueen läpi kulkevan joukkoliikenteen rungon. Käpylän asemaa varten on kaavarunkotyössä tutkittu erilaisia terminaalivaihtoehtoja sekä myös vaihtoehtoja, jossa asemalla sijaitisivat laadukkaat vaihtoyhteydet, varsinaisen terminaalin sijaitessa muualla kaupungissa. Käpylän aseman suunnittelua jatketaan ja tarkennetaan kaavarungon hyväksymisen jälkeen ja lopulliset ratkaisut päätetään asemakaavavaiheessa.



Mäkelänkadun ohella autoliikenteen pääkatuverkon muodostavat pääasiassa samat kadut kuin nykyään. Keskustaan päin suuntautuvaa liikennettä ohjataan aiempaa enemmän Pasilan suuntaan sujuvoittamalla Asesepäntien ja Veturitien kautta kulkevaa yhteyttä. Myös nykyisen Mäkelänkadun suunta säilyy autoliikenteen reittinä. Pääkatuverkon suunnittelun tavoitteena on säilyttää sujuvat yhteydet ja huolehtia että Kehä I:n liikenne ei häiriinny. Tehtyjen liikennemallinnusten perusteella autoliikenteen ohjaaminen Veturitien kautta ja uuden Mäkelänkadun autoliikenteen kapasiteetin pienentäminen johtavat siihen, että Mäkelänkadun liikennemäärät vähenevät nykyisestä etenkin kadun eteläosissa. Suunnittelualueen pohjoispäässä kaduksi muuttaminen pienentää todennäköisyyttä autoliikenteen kasvulle tulevaisuudessa. Mallinnusten perusteella Tuusulanväylän muuttamisella kaduksi ei ole laajempia seudullisia vaikutuksia liikenteeseen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat Mäkelänkadun lisäksi Asesepäntiehen ja Veturitiehen. Toimivuustarkastelujen perusteella Kehä I:n liikenne ei häiriinny.

Kaavarungon suunnitteluratkaisu perustuu tiiviiseen kaupunkirakentamiseen, jossa palvelut ovat lähellä ja saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla, ja jossa tuleva väestöpohja on riittävä monipuolisten kaupallisten palveluiden kehittymiselle. Alueen palvelut keskittyvät joukkoliikenteen solmukohtiin, Käpylän asemanseudun lisäksi Käskynhaltijantien risteysalueelle. Kaavarungossa ohjataan varaamaan koko alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten ensimmäisiin kerroksiin liiketilaa, painottuen raideliikenteen pysäkkien ympäristöön. Uusia julkisten palveluiden tilavarausta on esitetty muun muassa kirjastopalvelulle, nuorisotiloille, viidelle uudelle päiväkodille ja yhdelle uudelle koululle sekä ulkoliikuntapaikoille, jotka palvelevat erityisesti nuoria. Alueella ja sen ympäristöstä on lisäksi kartoitettu mahdollisia laajennettavia tai uusia koulu- tai päiväkotitontteja. Sote-palveluiden sijoittumisesta alueelle ei ole esitetty tarpeita, eikä niille sen vuoksi ole osoitettu kaavarungon suunnitelmassa tilavarausta.

Mäkelänkadun bulevardikaupunkia suunnitellaan ilmastonpäästöt minimoiden ja ilmastonmuutokseen sopeutuen, mihin alueen verrattain hyvä maaperä tarjoaa hyvät lähtökohdat. Kestävien liikkumismuotojen osuutta, laatua ja houkuttelevuutta kasvatetaan kaupungin strategian mukaisesti. Asemanseutujen kehittäminen on oleellisessa osassa kestävien kulkumuotojen priorisoinnissa. Käpylän asemasta kehitetään laadukas vaihtoasema, joka yhdessä uuden pikaraitiotien kanssa lisää houkuttelevuudellaan joukkoliikenteen käyttäjämääriä. Tulevissa asemakaavamääräyksissä tullaan edellyttämään muun muassa luontokadon ja ilmastonmuutoksen torjunnan ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteitä.



Uuden Mäkelänkadun ympärille, erinomaisten virkistyspalveluiden ja -alueiden läheisyyteen rakentuu ekologisesti kestävää ja houkuttelevaa asuin- ja työpaikka-alueita, jonka monipuoliset palvelut ovat saavutettavissa kestävillä liikkumismuodoilla. Kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen muutos tiivistää ja eheyttää nykyisen moottorien erottaman, hajanaisen kaupunkirakenteen yhtenäiseksi kaupunkimaiseksi rakenteeksi, jonka eriluonteiset osa-alueet tarjoavat monipuolisia asumisen muotoja ja kiinnostavia toimitiloja.

Bulevardikaupungin suunnitelma sisältää merkittävää rakentamispotentiaalia, jolla voidaan vastata tulevien vuosikymmenten asunto- ja toimitatuotannon tarpeisiin. Kaupungin investoinnit bulevardikaupunkiin ja pikaraitiotiehen palvelevat laajaa aluetta. Joukkoliikenneinvestoinneilla merkitystä Helsingin seudun vetovoiman kannalta. Bulevardikaupungin kontribuutio Helsingin seudun aluetalouteen ja seudun vetovoimaan perustuu mittavaan rakentamispotentiaaliin sekä saavutettavuuden parantamiseen.

Päätökset kaavarungon pohjana

Mäkelänkadun bulevardikaupungin alue on osa Helsingin yleiskaavan 2016 osoittamaa maankäytön muutosaluetta ja yksi kaupungin kasvun merkittävimpiä painopistealueita. Käpylän asemanseutu on alueen tärkein toiminnallinen ja liikenteellinen keskus. Alueen runkona on uusi pääkatu, Mäkelänkadun jatke. Katu on merkitty yleiskaavaan kaupunkibulevardi-merkinnällä, jonka mukaisesti liikenneväylää kehitetään osana laadukasta urbaania kaupunkiympäristöä tiivistettävässä kaupunkirakenteessa. Kaavarunko toteuttaa yleiskaavan tavoitteita edistään raideliikenteeseen perustuvaa verkostokaupunkia. Kaavarunko on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Osalla alueesta on voimassa Yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu eteläosassa keskustatoimintojen alueeksi ja muilta osin liikennealueeksi (LR) (tullut voimaan 19.1.2007). Nyt laadittu kaavarunko on Yleiskaava 2002:n mukainen.

Kaavarunko edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräliikenteen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan ja raideliikenteen verkostokaupungin toteuttamista jatketaan. Taloudellista, sosiaalista ja ekologista kestävyttä kasvatetaan rakentamalla merkittävä määrä uusia asuntoja ja työpaikkoja tiiviiseen kaupunkirakenteeseen, jossa kaikki tärkeimmät palvelut voidaan saavuttaa kestäväällä liikkumisella. Tehokkaalla ja tiiviillä kaupunkirakenteella voidaan myös turvata merkittävimmät ja arvokkaimmat luontoalueet.

Kaavarunko toteuttaa osaltaan valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämistä koskevaa sopi-



musta (ns. MAL-sopimus), Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelmaa (ns. AM-ohjelma), Helsingin hiilineutraaliisuuteen tähtäävää HNH 2030 -ohjelmaa sekä hiilinollatavoitetta vuodelle 2040.

Kaupunkiympäristölautakunta on 18.12.2018 (§ 655) hyväksynyt alueelle laaditut suunnitteluperiaatteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavarungon suunnittelualue sijaitsee Keski- ja Pohjois-Helsingin alueella ja sisältää noin 3 kilometrin pituisen Tuusulanväylän moottoritien liikennealueen vaihtelevan leveine reuna- ja suoja-alueineen Käpylän ja Pakilan kaupunginosien välillä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 140 ha.

Kaupunki omistaa suunnittelualueelta laajoja yleisiä alueita, Tuusulanväylän liittymän ramppialueet Käpylän aseman kohdalla sekä suuren osan Metsälän toimitila-alueen tonteista. Valtio omistaa rautatiealueen ja Tuusulanväylän alueen ja Käskynhaltijantien liittymän ramppialueita, Louhenpuiston aluetta sekä pääradan reuna-alueita. Useita tontteja on yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistamilla tonteilla Metsälän alueella on voimassa olevia vuokrasopimuksia.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja monilta vuosikymmeniltä. Suunnittelualueella on kaavoittamatonta aluetta moottoritien osuudella ja sitä reunustavalla viheralueella sekä puistoalueella. Kaavoitetulla alueella on katualueita, liikennealuetta, rata-alueita, puistoa, urheilua-alueita, teollisuus-, toimitila- ja asuinkortteleita, liiketilaa ja palvelurakennusten kortteleita.

Alueen lähtökohtia ja nykytilannetta on kuvailtu tarkemmin kaavarungon selostuksessa sekä selostuksen liitteissä.

Vuorovaikutus kaavarungon valmisteluaihana

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavarungon valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Mäkelänkadun bulevardikaupungin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavarunkoluonnos sekä muu valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 13.11. - 1.12.2023. Aineistoon oli mahdollista tutustua ja jättää palautetta myös Kerro kantasi -verkkokyselyn kautta.



Hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita esittelevä video julkaistiin nähtävilläolon alussa kaupungin Youtube-kanavalla ja sosiaalisessa mediassa. Linkki videoon löytyy myös hankkeen internet-sivustolla.

Info- ja keskustelutilaisuus pidettiin 15.11.2023 Kaupunkiympäristötalolla, osoitteessa Työpajankatu 8. Kaikille avoimilla messuilla oli mahdollisuus keskustella karttojen äärellä, tutustua suunnitelmaa ja hanketta esittelevään videoon ja diaesitykseen, sekä saada apua Kerro kantasi -kyselyyn vastaamiseen. Paikalla oli eri alojen asiantuntijoita ja suunnittelijoita vastaamassa kysymyksiin ja ottamassa vastaan palautetta. Myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun edustajat olivat paikalla keskustelemassa ja vastaamassa kiinteistönomistajien kysymyksiin.

Kaavarungon nähtävilläoloaikana järjestettiin myös samansisältöiset työpajat aikuisille ja 9-luokkaisille koululaisille, yhteensä 8 ryhmää. Työpajoihin osallistui yhteensä noin 60 kaupunkilaista. Kaikki työpajoihin ilmoittautuneet mahtuivat mukaan.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala
- Senaatti-kiinteistöt

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat muun muassa Käpylän asemaseudun kehittämiseen, bussiterminaalin sijaintiin, liikennejärjestelmän muutokseen ja sen vaikutuksiin, liikenteen sujuvuuteen, katuverkkoon, pikaraitiotien suunnitteluun, radan päälle ja reunaan rakentamiseen, melu-, runkomelu- ja värinähaittoihin, valtion maanomistukseen sekä ympäröivien alueiden kulttuuriympäristöarvojen ja ominaispiirteiden huomioinnottamiseen sekä jatkosuunnitteluun ja viranomaisyhteistyöhön.

Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu muun muassa siten, että kaavarunkoon on lisätty määräyksiä nykyiselle rata-alueelle ja sen



päälle rakentamisen reunaehtojen, sekä melu-, runkomelu- ja värinä-
haittojen huomioimisesta jatkosuunnittelussa. Suunnitteluprosessin jat-
kuessa myös kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita tarkennetaan; tä-
hän aihekokonaisuuteen sisältyy myös alueella sijaitsevien muinais-
jäännösten (linnoituslaitteiden jäännökset) laajuuden ja säilyneisyyden
tarkistaminen. Uudisrakentamisen tapaa ja massoittelua tutkitaan tar-
kemmin jatkosuunnittelussa ja asemakaavoituksen aikana. Useat vi-
ranomaisten kannanotot koskivat jatkosuunnitteluun liittyviä ja jatko-
suunnittelussa ratkaistavia asioita. Viranomaisyhteistyötä jatketaan
kaavarungon hyväksymisen jälkeen.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat muun muassa kaupunkirakenteeseen, rakenta-
misen sijoittumiseen, määrään ja korkeuteen, palveluiden riittävyyteen,
julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, kaupunkiympäristön laatuun ja veh-
reyteen, viheralueisiin ja luontoarvoihin, koko hankkeen kannattavuus-
teen, liikennejärjestelmän muutokseen, katuverkkoon, bulevardin levey-
teen, jalankulkuun, pyöräliikenteeseen joukkoliikenteeseen, autoliiken-
teen sujuvuuteen, liikenteen aiheuttamiin haittoihin ja vuorovaikutuk-
seen.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että kaavarungon ratkaisussa on
pyritty mahdollisimman hyvään ja tasapainoiseen suunnitelmaan ja ko-
konaisuuteen, joka on myös teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskel-
poinen. Kaavarungon suunnitelmassa on jätetty arvokkaimmat vihera-
alueet ja uhanalaiset luontotyytit pääasiassa rakentamisalueiden ulko-
puolelle. Kaavarungon valmistelun aikana viheralueiden ja rakentami-
salueiden rajauksia on tarkistettu, puustoisia alueita on pyritty säästä-
mään enemmän, ja rakentamisen määrää on vähennetty huomattavas-
ti. Suunnitteluperiaatevaiheessa koko alueelle oli esitetty yhteensä noin
925 000 k-m² rakentamista. Kaavarungossa uutta rakentamista on
suunniteltu noin 750 000 k-m².

Alueelle on visioitu laadukkaasti suunniteltua katu ympäristöä ja vehre-
ää julkista kaupunki ympäristöä, ja asemakaavoituksen pohjaksi on laa-
dittu julkisten ulkotilojen yleis- ja konseptisuunnitelma. Kaavarungossa
on merkintöjä ja määräyksiä muun muassa pihojen vehreydestä, mo-
nimuotoisen kasvillisuuden istuttamisesta, katupuiden istuttamisesta ja
pikaraitiotien nurmiradasta.

Lisäksi pikaraitiotie on määräyksen mukaan toteutettava nurmiratana.
Kaavarungossa määrätään katu ympäristön ja aukoiden vehreydestä.
Määräysten mukaan pääsääntöisesti kaikilla katualueilla on pyrittävä



mahdollistamaan puiden istutus tai muilla keinoin toteutettava katuvihreä.

Monet saaduista kommenteista koskivat asioita, jotka ratkaistaan vasta jatkosuunnittelussa tai asemakaavavaiheessa. Tarkemmat suunnitelmat tehdään asemakaava- ja rakennuslupavaiheessa.

Kirjallisia kommentteja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin yhteensä noin 800 kpl. Näistä pääosa saatiin Kerro kantasi -kyselyn kautta (784 kpl). Lisäksi kommentteja saatiin kirjeitse ja sähköpostilla sekä suullisesti asukastilaisuuksissa ja työpajoissa. Kirjallisia palautteita on saatu myös nähtävilläoloajan ulkopuolella, ennen ja jälkeen nähtävilläoloa, palautejärjestelmän kautta sekä sähköpostitse, yhteensä 7 kappaletta.

Kaavarungon ratkaisun kustannukset

Kaavarungon toteuttaminen edellyttää kaupungilta merkittäviä etupainotteisia investointeja muun muassa katuverkkoon ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Alustavasti kaavarungon mukaisesta maankäytön toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia seuraavasti; Kustannukset esitettynä kustannustasossa 1/2024, joka vastaa Maku-indeksin pistelukua 130 (2015 = 100), alv. 0 %.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset	€
Esirakentaminen	51 302 000
Kadut ja liikenne, raitiotiet	209 952 000
Sillat ja taitorakenteet	225 266 000
Puistot ja virkistysalueet	18 729 000
Julkiset palvelurakennukset	105 473 000
Kustannukset yhteensä	610 721 000

Käpylän aseman optiokannet 1+2	€
Optiokannet	26 718 000
Kustannukset optiokansilla	637 439 000

Kustannusarvio päivittyy asemakaavoitusvaiheessa tarkentuvien suunnitelmien sekä kustannustason osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavarungon perustelut ja lähtökohdat ilmenevät kaavarungon selostuksesta.



Jatkotoimenpiteet

Kaavarunko mahdollistaa alueen kehittymisen asemakaavamuutosten kautta.

Alueen asemakaavat laaditaan osa-alueittain. Ensimmäisenä laaditaan kadun asemakaava, jolla Tuusulanväylän tiealue muutetaan kaduksi. Kadun asemakaavan laatiminen ja siihen liittyvät neuvottelut on tarkoitus aloittaa vuoden 2024 aikana.

Alueen nykyisistä tonteista noin 55 % on yksityisomistuksessa. Hankekohtaisia asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia lähdetään valmistelemaan kiinteistönomistajien ja kaupungin tarpeiden sekä myöhemmin tarkentuvan aikataulun mukaan. Lisä- ja täydennysrakentamisen tarkempi hahmo ja mitoitus tarkentuvat asemakaavavaiheessa. Kaavarungon avulla varmistetaan alueellisten kokonaisuuksien ja tavoitteiden toteutuminen yksityisillä tonteilla.

Eteläosan asemakaavoitus aloitetaan arviolta vuoden 2025 alussa. Pohjoisosan asemakaavoituksen arvioidaan alkavan vuonna 2028. Alustavat asemakaava-alueet ja kaavoituksen aikatauluarvio on esitetty selostuksen liitteenä.

Alueen maankäytön toteuttaminen edellyttää kaupungilta ennakkoinvestointeja katuverkkoon, raiteisiin ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Sähköverkon muutostöiden suunnittelu ja vaiheistus määritetään jatkosuunnittelussa etupainotteisesti. Kaavarungon mukainen maankäyttö edellyttää voimalinjan kaapelointia, yleistasausten muutostöitä sekä muita esirakentamistöitä.

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

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

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

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 09 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Jarkko Nyman, projektipäällikkö, kunnallistekninen yleissuunnittelu, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi



07.05.2024

Inkeri Niskanen, johtava maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, viherverkostot, puhelin: 09 310 42168

inkeri.niskanen(a)hel.fi

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, luonnonhoidon strateginen suunnittelu, puhelin: 09 310 38508

tiina.saukkonen(a)hel.fi

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

sakari.mentu(a)hel.fi

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, elinkeino-, kauppa- ja yritysvaikutukset, puhelin: 09 310 37073

elina.luukkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Mäkelänkadun bulevardikaupunki, kaavarunko, päivätty 23.4.2024
- 4 Mäkelänkadun bulevardikaupunki, kaavarungon selostus, päivätty 23.4.2024
- 5 Havainnekuva, päivätty 23.4.2024
- 6 Mäkelänkadun bulevardikaupungin liikennejärjestelmäselvitys, 13.11.2023
- 7 Vuorovaikutusraportti 23.4.2024, yhteenveto karttakyselystä, 2024, ja yhteenveto työpajoista, 2024 ja Karttakyselyn tulokset, kooste 2019
- 8 Viher- ja virkistyspalveluverkostoseselvitys, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 2024
- 9 Julkisten ulkotilojen viitesuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 2024
- 10 Mäkelänkadun bulevardikaupungin metsäalueiden monimuotoisuuden arviointi, Ramboll Oy, 2023
- 11 Mäkelänkadun bulevardikaupungin tilaverkon kartoitus ja kehittäminen, Boost Brothers Oy 2022
- 12 Metsälän pientaloalueen ominaispiirreselvitys
- 13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria



07.05.2024

Asia/3

Kaupunkiympäristölautakunta 23.04.2024 § 242

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala 22.11.2023



07.05.2024

Asia/4

§ 256

Merikasarmipuisto, puistosuunnitelma, Katajanokka

HEL 2018-005943 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan Merikasarmipuiston puistosuunnitelman, suunnitelmapiirustus nro VIO 5932/1.

Käsittely

Asian aikana kuultavina oli projektipäällikkö Petra Rantanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5932/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5932/1
- 3 Leikkauspiirustus nro VIO 5932/2
- 4 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Merikasarmipuisto sijaitsee Katajanokan (02.) kaupunginosassa, osaluueella Katajanokka. Puistosuunnitelma perustuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 7534, joka tuli voimaan 14.7.1977. Asemakaavassa alue on merkitty istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Suunnittelualue on esitetty suunnitelmapiirustuksissa VIO 5932/1 ja 5932/2 (liitteet 2 ja 3). Merikasarmipuiston suunnittelualueen pinta-ala on 8 600 m².

Suunnittelualue kuuluu Katajanokan vanhaan osaan, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Vaikka puisto sijaitsee Katajanokan RKY-alueella ja rajautuu useisiin vanhoihin rakennuksiin, itse puisto on melko nuori. Sen suunnitteli Helsingin kaupungilla työskennellyt maisema-arkkitehti Lars Liljefors, jonka laatima Merikasarmipuiston puistosuunnitelma valmistui vuonna 1986. Puisto rakennettiin nykyasuun 1980-luvun jälkipuoliskolla, minkä jälkeen siellä on tehty vain pieniä ylläpitotoimenpiteitä.

Merikasarmipuisto on U:n muotoinen puisto, joka kehystää monumentaalisia Merikasarmin rakennuksia Katajanokalla. Nykyisin Merikasarmin rakennuksissa toimii ulkoministeriö. Puisto rajautuu Merikasarminkatuun, idässä palvelutalon asuinkortteliin sekä lännessä liikuntahalliin ja päiväkotiin. Puistossa sijaitsee päiväkotikäytössä oleva rakennus, jonka aidattu pihapiiri on päiväkodin käytössä. Rakennus ja sen pihapiiri eivät kuulu suunnittelualueeseen.

Puiston itäosassa, kukkulan päällä sijaitsee puretun tiilisen telakkarakennuksen raunio, joka rajaa ruusutarhaa ja jäänteitä poistetusta leikkipaikasta. Tiilirauniot luovat puistolle tunnistettavan identiteetin. Raunioideoivat Katajanokan asemakaavasunnittelukilpailun voittaneet arkkitehdit Vilhelm Helander, Pekka Pakkala ja Mikael Sundman, joiden vision pohjalta se rakennettiin nykyisenlaiseksi 1980-luvulla. Raunioiden kunto on arvioitu vuonna 2017 ja uudelleen vuonna 2023. Kuntotutkimuksissa havaittiin rapautuneita ja irtonaisia tiiliä, halkeamia sekä laastisaumojen irtoamista.

Nykyinen ruusutarha on melko vaatimaton arvokkaan miljöön keskellä. Sen eteläpuoleinen rinne on suosittu lasten leikeissä etenkin talvisin.

Puiston länsipäässä sijaitsee hiekkapintainen pelikenttä. Merikasarminkadun vieressä kulkevaa puistokäytävää reunustaa 1980-luvulla tiheästi istutettu tammikujanne.

Suunnitelman tavoitteena on luoda asukkaille viihtyisä kohtaamispaikka kunnostamalla Merikasarmipuisto toimivaksi ja turvallisiksi, arvokkaaseen ympäristöön sopivaksi ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi. Alueen rakenteita, kasvillisuutta ja pintamateriaaleja korjataan ja uusitaan. Alueen toiminnot säilyvät ja oleskelumahdollisuuksia lisätään.



Puistosuunnitelmalla mahdollistetaan asemakaavan nro 7534 mukaisen puiston kunnostaminen. Puistosuunnitelma mahdollistaa asemakaavan toteutumisen kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Suunnitelma

Puistoon lisätään oleskelukalusteiksi penkkejä, pöytäpenkkejä ja puistokeinuja. Puiston kalustusta täydennetään roska-astioilla ja pyöräteli-neillä. Uusia kalusteita valittaessa otetaan huomioon kestävän kehityk-sen mukaiset, uusiutuvat ja kestävätkä materiaalit.

Merikasarminkadun varressa ja Merisotilaantorin reunassa olevat puisto-käytävät sekä torilta kukkatarhalle ja palvelutaloon johtavat puisto-käytävät ovat asfalttipintaisia. Muut käytävät sekä pelikenttä ovat kivi-tuhkapintaisia. Kukkatarhassa ja uuden pergolan kohdalla uudeksi pin-tamateriaaliksi on valittu maatiili, joka sopii Katajanokan kärjen punatii-len hallitsemaan kaupunkikuvaan. Puiston itäosan vanhat tiilimuurit kunnostetaan.

Puiston keskiosassa Merikasarminkadun suuntaisen puistokäytävän taajaan istutetusta tammikujanteesta harvennetaan puita säilyvien tammien elinvoimaisuuden varmistamiseksi.

Istutuksissa käytetään pääasiassa kukkivia, pieniä hedelmäpuita ja monilajisia, kukkivia ja marjovia pensaita. Uusissa istutuksissa lisätään monimuotoisuutta ja suositaan pölyttäjähönteisten ravintokasveja.

Pelikentän valaistusta parannetaan ja itäosan valaistusta lisätään nykyisestä. Tiilimuurien rajaama tasanne valaistaan pollarivalaisimin. Kivi-tuhkapintaisia käytäviä parannetaan maaston muotoilulla tiilimuurien rajaamalla tasan-teella ja hiekkakentällä sekä uusimalla nykyisiä kouruja että kivireunuk-sia Merikasarminkadun varressa.

Merikasarmipuiston suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetaso.

Vuonna 2018 esillä olleeseen puistosuunnitelmaluonnokseen verrattu-na suunnitelmaan on tehty seuraavia muutoksia. Vanhoja tiilimuureja ei madalleta, vaan muurit kunnostetaan nykyiseen korkeuteen. Tammiku-jannetta harvennetaan varovasti ja säännöllisen kujanteen tavoitteesta on luovuttu. Tammikujanteesta on valittu harvennettavaksi heikkokas-vuiset puuyksilöt. Puita poistetaan kujanteesta yhteensä yhdeksän kappaletta. Suunnitelmaan on lisätty istutuksia. Muurien rajaamaan kukkatarhaan on lisätty puu- ja köynnösistutuksia ja muulle puistoalu-eelle istutettavia puita. Nurmialueille on lisätty istutettavia sipulikukkia. Kentän aita on suunniteltu uusittavaksi. Kentän päätyyn on lisätty huol-toportti, jonka kautta lumet voidaan aurata pois kentältä. Kentän pää-



dystä on suunnitelmasta poistettu riippumatot ja tekonurmialue on vaihdettu nurmeksi. Suunnitelmaan on lisätty uusi penkki ja roska-astia Merikasarminkadulle.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee suunnitelmaselostuksesta nro VIO 5932 (liite 1) ja suunnitelmapiirustuksista nrot VIO 5932/1 ja 5932/2 (liitteet 2 ja 3).

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 7534 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Luonnon monimuotoisuuden ja kestävän kehityksen huomioiminen

Luonnon monimuotoisuuden ja kestävän kehityksen periaatteet on huomioitu puistosuunnitelmassa. Käytävien ja toimintojen säilyttäminen pääosin nykyisillä paikoillaan vähentää tarvetta rakennekerrosten uusimiselle ja sitä kautta maamassojen kuljettamiselle. Luonnonkiveyksissä hyödynnetään paikalta purettavia kiviä ja saatavuuden mukaan kierrätyskiviä. Puiston vanhoja tiilimuureja ei pureta, vaan ne korjataan jääden puistoon rakenteiksi. Tammikujanteen elinvoimaisuus turvataan tarkasti harkituilla yksittäisten puiden poistoilla. Puistoon tehdään täydentäviä, lajivalikoimaltaan monimuotoisuutta edistäviä puu- ja pensastutuksia. Monivuotisten koristeistutusten monipuolisuutta lisätään nykyisestä kasvilajivalinnoilla, joissa suositaan myös pölyttäjähönteisten ravintokasveja. Monimuotoisuustavoitteet eivät ole ristiriidassa kaupunkikuvallisten tavoitteiden kanssa.

Vuorovaikutus

Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Helsingin kaupungin verkkosivulla 20.9. - 3.10.2023 välisen ajan.

Tiedote puistosuunnitelmaluonnoksen esilläolosta lähetettiin 6.9.2023. Mahdolliset kommentit suunnitelmiin pyydettiin toimittamaan 3.10.2023 mennessä.

Palautteita saatiin yhteensä neljä kappaletta. Palautteet koskivat puiston itäosan oleskelupuistoa ja sitä rajaavien tiilimuurien suunnitelmaa, Merikasarminkadun tammikujannetta, puiston pensaita ja valaistusta.

Suunnitelman tammikujanteen harventamista koskevasta osuudesta kerättiin asukaspalautetta 15.11.2023 pidetyllä asukaskävelyllä. Kävelylle osallistui noin kymmenen asukasta. Asukaskävelystä tiedotettiin erikseen rajautuville kiinteistöille ja asukasyhdistykselle. Tiedote lähetettiin 1.11.2023.



Saadut asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 4.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston rakentamisen kustannukset suunnittelualueelta ovat noin 968 000 euroa eli noin 113 euroa/m² (alv. 0 %).

Suunnittelualue kuuluu kunnossapitoluokkaan R3 (käyttöviheralue).

Suunnittelualueen vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat 21 500 euroa, 2,5 euroa/m² (alv. 0 %).

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8040101 Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus.

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2026 alkaen.

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. Suunnitelman voidaan katsoa olevan taloudellisesti merkittävä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 1-3 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39795
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5932/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5932/1
- 3 Leikkauspiirustus nro VIO 5932/2
- 4 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku



07.05.2024

Asia/4

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, arkisto- ja kirjastopalvelut
Rakennukset ja yleiset alueet, tilat

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.04.2024 § 245

Kaupunkiympäristölautakunta 13.11.2018 § 566

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 544



§ 257

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin arkkitehtuuriohjelmasta

HEL 2024-003856 T 00 01 01

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle liitteenä 1 olevan Helsingin arkkitehtuuriohjelman ja sen toimenpiteiden hyväksymistä.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat designjohtaja Hanna Harris ja yksikön päällikkö Taika Tuunanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus 1:

Otto Meri: Poistetaan liitteestä 1 sivulta 12 kohta: Asumisen kohtuuhintaisuus on tärkeää varmistaa ja tilalle: Riittävä asuntotuotanto on tärkeää varmistaa.

Kannattaja: Tarik Ahsanullah

Vastaehdotus 2:

Otto Meri: Poistetaan liitteestä 1 sivulta 12: Kaupungin asuntotuotannossa ei tehdä ikkunattomia asuinhuoneita, eikä Helsinkiin rakenneta alle 20 neliön miniasuntoja.

Kannattaja: Tarik Ahsanullah

Vastaehdotus 3:

Otto Meri: Poistetaan liitteestä 1 sivulta 40: Tontinluovutuksessa voidaan suosia toimijoita, jotka sitoutuvat järjestämään arkkitehtuurikilpailun.

Kannattaja: Tarik Ahsanullah

Vastaehdotus:

Katri Penttinen: Lisätään liitteeseen 1 kohtaan 5.5. toimenpide 1 loppuun: "Samoin kehitetään ratkaisuja, mitkä tukevat seniori-ikäisten hyvää elämää ja omatoimisuutta."

Kannattaja: Tarik Ahsanullah

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Katri Penttisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.



Vastaehdotus:

Tarik Ahsanullah: Muutetaan liitteeseen 1 kohta 2.3.2 muotoon: "Helsinki selvittää asuntorakentamisen laatuohjauksen kehittämistä. Laatuohjauksella ei lähtökohtaisesti tiukenneta kaavamääräyksiä. Laatuohjausta tehdään myös yhteistyössä markkinatoimijoiden kanssa ja siihen panostetaan erityisesti rakennuslupavaiheessa."

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus 1:

Saana Rossi: Lisätään liitteeseen 1 johdantoon maininta maisema-arkkitehtuurista: "Arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin keinoin ratkotaan myös yhteiskunnallisia haasteita."

Kannattaja: Sami Kuusela

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Saana Rossin vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Saana Rossi: Lisätään liitteeseen 1 kohtaan 2 luvun introon maininta pihoista: "Laadukas helsinkiläinen arkkitehtuuri on kaikille kaupunkilaisilla tarkoitettuja toimivia, kestäviä ja kauniita rakennuksia: kirjastoja, kouluja, päiväkoteja, uimahalleja ja koteja sekä näiden toimintoja tukevia pihoja."

Kannattaja: Sami Kuusela

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Saana Rossin vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Saana Rossi: Lisätään liitteeseen 1: Lukuun viisi lisätään omaehtoista kaupunkikulttuuria kuvaava toimenpide. Nyt vuorovaikutteisuutta kuvaavan luvun toimenpiteet ovat hyvin kaupunkivetoisia.

Lisäys lukuun 5: "Kaupunki mahdollistaa omaehtoisen kaupunkikulttuurin ja asukastoiminnan näkymisen kaupunkikuvassa. Mahdollisuuksista ottaa aktiivista roolia oman lähiympäristön kehittämisestä viestittää saavutettavasti."

Kannattaja: Sami Kuusela

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Saana Rossin vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys



JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Otto Meren vastaehdotuksen 1 mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 8

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Otso Kivekäs, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Kalle Pusa, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 4

Tarik Ahsanullah, Otto Meri, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Tyhjä: 1

Katri Penttinen

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 8-4 (1 tyhjä).

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Otto Meren vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 7

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Otso Kivekäs, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 6

Tarik Ahsanullah, Otto Meri, Katri Penttinen, Kalle Pusa, Mika Raatikainen, Risto Rautava

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 7-6.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Otto Meren vastaehdotuksen 3 mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 8

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Otso Kivekäs, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Kalle Pusa, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 4

Tarik Ahsanullah, Otto Meri, Katri Penttinen, Risto Rautava



07.05.2024

Asia/5

Tyhjä: 1
Mika Raatikainen

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 8-4 (1 tyhjä).

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
EI-ehdotus: Tarik Ahsanullahin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 1
Tuomas Nevanlinna

Ei-äännet: 11
Tarik Ahsanullah, Eveliina Heinäluoma, Otso Kivekäs, Sami Kuusela, Otto Meri, Katri Penttinen, Kalle Pusa, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 1
Mia Haglund

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Tarik Ahsanullahin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 11 - 1 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Hanna Harris, designjohtaja, puhelin: 09 310 27932
hanna.harris(a)hel.fi
Taika Tuunanen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 22289
taika.tuunanen(a)hel.fi

Liitteet

1 HKI_Arkkitehtuuriohjelma_080524 ,päivitetty kylk 7.5.2024 päätöksen mukaiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle liitteenä 1 olevan Helsingin arkkitehtuuriohjelman ja sen toimenpiteiden hyväksymistä.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Arkkitehtuuripoliittiset ohjelmat linjaavat rakennetun ympäristön laatua ja tarjoavat työkaluja arkkitehtuurin yhteiskunnallisen roolin vahvistamiseen. Suomi on kansainvälisesti ollut pioneeri ensimmäisellä vuonna 1998 julkaistulla ohjelmallaan. Uusi valtakunnallinen ohjelma ”Kohti kestäväää arkkitehtuuria – Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2022-2035” on hyväksytty valtioneuvoston kansliassa vuonna 2022.

Myös suomalaiset kaupungit ja kunnat ovat 2000-luvulta alkaen tehneet omia ohjelmiaan. Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–2025 linjataan, että tällä strategiakaudella viedään päätökseen Helsingin arkkitehtuuriohjelma.

Laadukas arkkitehtuuri ja julkisen kaupunkitilan suunnittelu lisäävät kaupunkilaisten hyvinvointia ja Helsingin vetovoimaa. Arkkitehtuurin keinoin ratkotaan myös yhteiskunnallisia haasteita. Helsingin arkkitehtuuriohjelma on keskustelunavaus arkkitehtuurin merkityksestä Helsingissä ja työkalu sen edelleen kehittämiseksi.

Ohjelma on valmisteltu yhteistyössä kaupungin kaikkien toimialojen kesken. Valmistelutyö käynnistyi taustamateriaalin keruulla edellisellä valtuustokaudella. Tämän jälkeen teemoja ja tavoitteita on täydennetty ja tarkistettu kaupunkistrategian 2021-2025 mukaisiksi, toimintaympäristön muutokset huomioiden.

Arkkitehtuuriohjelman keskeiset tavoitteet

Arkkitehtuuriohjelman mukaan Helsinki on paikka, joka tarjoaa oivaltaavaa, ihmisten tarpeisiin vastaavaa arjen arkkitehtuuria. Helsinki rakentaa laadukasta julkista kaupunkitilaa ja hyvää elinympäristöä kaikille helsinkiläisille.

Arkkitehtuuri on Helsingille yksi keino nostaa alueiden imagoa ja ehkäistä syrjäytymistä. Kaupunginosia kehitetään niiden ominaispiirteiden pohjalta. Julkiset rakennukset ovat alueidensa käytikortteja.

Arkkitehtuuriohjelmassa linjataan, että kaupunki toteuttaa vastuullisesti korkeatasoista arkkitehtuuria ja käyttää resursseja taitavasti. Kaupunki toteuttaa arkkitehtuurissaan oivaltavia kohteita, jotka ovat ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäviä.



Ohjelmassa todetaan, että Helsinki on kaupunki, joka vaalii ainutlaatuista lähiluontoaan, puistojaan ja merellisyyttään, ja tunnistaa niiden vaikutukset hyvinvointiin ja kaupungin kukoistukseen. Helsinki on kaupunki, joka valjastaa arkkitehtuurin ja rakentamisen osaksi ilmastokriisin ratkaisua ja siihen sopeutumista. Helsinki pitää huolta rakennuksistaan sekä korjaa ja uudistaa niitä taitavasti. Uusi tehdään resurssivii-saaksi ja vikasietoiseksi.

Arkkitehtuuriohjelmassa otetaan kantaa myös arkkitehtuuriin liittyvään viestintään ja osallisuuteen. Ohjelmassa todetaan, että Helsinki kehittää keinoja päästä arkkitehtuuriohjelman tavoitteisiin monipuolisen osallisuuden, uusien suunnittelumetodien ja arkkitehtuurista viestimisen avulla.

Arkkitehtuuriohjelman toimeenpano ja seuranta

Ohjelma viitoittaa Helsingin kaupungin toimintaa ja kutsuu samalla myös muita tahoja vaalimaan laadukasta arkkitehtuuria.

Ohjelmassa on 27 toimenpidettä tavoitteisiin pääsemiseksi. Arkkitehtuuriohjelman toimeenpano on koko kaupungin yhteinen asia. Helsinki nivoo arkkitehtuuriohjelman toteutuksen osaksi kaupungin suunnitteluprosesseja ja ohjelmia. Uusia toimintamalleja pilotoidaan käynnistyvissä hankkeissa ja kokeiluissa.

Ohjelman ensimmäinen seuranta sekä ehdotus sen järjestämisestä jatkossa tuotetaan osana seuraavan kaupunkistrategian valmistelua.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Hanna Harris, designjohtaja, puhelin: 09 310 27932
hanna.harris(a)hel.fi
Taika Tuunanen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 22289
taika.tuunanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin_arkkitehtuuriohjelma_luonnos_180424

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.04.2024 § 246



07.05.2024

Asia/6

§ 258

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

HEL 2024-003498 T 10 00 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anni Sinnemäen ehdotuksesta.

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 so-



siaalisesti 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.
- Kaupunkiuudistuksessa ja segregaaation ehkäisyssä onnistumiseksi tärkeää on löytää keinot omistusasumisen toteuttamiseksi kaupunkiuudistusalueille 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 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 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 kun-
niahimoisempaa roolia asuntoasioiden ratkaisemiseksi ja toimenpitei-
den osalta kaivataankin enemmän konkreettisia ratkaisu- ja kehittämi-
sehdotuksia. Erityisen tärkeää tämä määrätietoinen ratkaisukykyinen
työ on tilanteessa, jossa välimuotoisen asuntotuotannon tavoitemäärä
ohjelmassa ollaan asettamassa aiempaan nähden alhaiselle 10 % ta-
solle.

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

- AM-ohjelmassa asetettu tavoite ARA-tuotannon määrästä on kun-
niahimoinen, sillä monet ARA-rakentamiselle sopivista alueista
ovat rakentamiskustannuksiltaan korkeita. Muutoin tämän hetkinen
suhdanneltilanne 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 oh-
jelmakauden aikana.
- Asuntojen keskikoon pienentymiseen ja perheasuntojen riittävään
tarjontaan on kiinnitettävä enemmän huomiota.
- Väljyyden ja kohtuullisten asumisen kustannusten yhtäaikainen to-
teutuminen edellyttävät uusia keinoja.
- Tarvitaan parempia näkymiä siihen, miten uusien helsinkiläisten
asumisuraa saataisiin suuntautumaan omistusasumiseen. On tär-
keää, että nykyisten välimuodon mallien roolin olennaisesti piene-
nyessä tarjotaan ratkaisuja asumisen poluille, joita pitkin on realistis-
ta edetä ARA-vuokra-asumisesta omistusasumiseen. Muuttuneessa
tilanteessa tällä hetkellä riskinä on huomattavasti aiempaa suu-
remmassa määrin jäädä lopullisesti ARA-vuokra-asujaksi, mikä ei
yhteiskunnan edun kannalta olisi tarkoituksenmukaista.
- Tulee esittää konkreettisemmin, miten alueiden tasapainoista kehi-
tystä käytännössä turvataan.
- Segregaation ehkäisy ja kaupunkiuudistuksen onnistuminen vaati-
vat vaikuttavampia toimenpiteitä, kuin mitä ohjelmassa nyt esite-
tään.
- Kaupunkiuudistuksen yhteydessä tulee määrittää ja ohjata jokaisel-
le 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 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 segregaatiota. 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, ympäris-



töön 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 ratkaisukeskeisesti 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 jatkaa 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 toteaa, että kustannussäästöjen näkökulmasta yhtenä tärkeänä toimenpiteenä onkin nimenomaan erityisasumisen tilahankkeiden prosessin 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 kimpaa-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 asuntotuotannosta viestii hyvin tarpeesta tasapainottaa omistaja- 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 vähyys 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. 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 helsinkiläisen 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 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 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 työkäinen 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, markkinadyna-



miikan 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 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 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.

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 segregatiota ja tasapainotetaan asukasrakennetta eri asuinalueilla ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen kautta.

AM-ohjelmassa 2024 on kattavasti tunnistettu alueiden eriytymistä sekä kaupunkiuudistusalueiden tilannekuvaa. Ohjelmassa esitetyt segre-



gaation vastaiset yleiset toimenpiteet ovat hyvä lähtökohta koko kaupunkia koskevan segregaatian vastaisen työn kehittämiseksi. Helsinki on onnistunut segregaatian 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 kestävällä 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 tiivistysten 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 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 tulevilla 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 käsitellyt asumisen ja maankäytön lähivuosien tilannetta kattavasti, poikkeuksellisen epävarmassa asuntorakentamisen suhdanteen ja asuntopoliittikan 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 asuntopoliittisesta 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



07.05.2024

Asia/6

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2024 § 226



§ 259

Kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2024 talousarvion toteutumisennuste 1/2024

HEL 2024-003708 T 02 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2024 talousarvion ensimmäisen toteutumisennusteen.

Käsittely

Asian aikana kuultavina oli ts. talous- ja suunnittelupäällikkö Maria Sillanpää. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Sillanpää, ts. talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 09 310 36211
maria.sillanpaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimintasuunnitelman toteutumisennuste_KYMP_01_2024
- 2 Käyttötalouden euromääräinen ennuste talousarviokohdittain_KYMP_01_2024
- 3 Investointien euromääräinen ennuste talousarviokohdittain_KYMP_01_2024
- 4 Sitovat toiminnan tavoitteet_KYMP_01_2024
- 5 Muut toiminnan tavoitteet_KYMP_01_2024
- 6 Yleisten alueiden kunnossapidon sopeuttamistoimet_KYMP_01_2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Talousarvion vuoden 2024 noudattamisohjeiden mukaan talousarvion toteutumisennuste laaditaan vuonna 2024 kolme kertaa. Toimialojen on saatettava talousarvion toteutumisennuste myös lautakuntansa tietoon. Toteutumisennuste on laadittu talousarviokohdittain.



Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2024 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalous sisältää talousarviokohdat:

1. Kaupunkirakenne ja hallinto, TA-kohta 3 10 01 (brutto)
2. Tilat ja rakennuttaminen, TA-kohta 3 10 02 (netto)
3. Asuntotuotanto, TA-kohta 3 10 03 (netto)
4. HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksuosuudet, TA-kohta 3 10 04 (brutto)
5. Tuki Liikenneliikelaitokselle, TA-kohta 3 10 06 (brutto)
6. Infrakorvaus HSL:ltä ja maksu Kaupunkiliikenne Oy:lle, TA-kohta 3 10 07 (netto)
7. Palvelut ja luvat, TA-kohta 3 10 08 (netto)
8. Yleisten alueiden kunnossapito, TA-kohta 3 10 09 (brutto)

Kaupunginvaltuustoon nähden sitovana eränä on:

- brutto-talousarviokohdissa toimintamenot
- netto-talousarviokohdissa toimintakate

Käyttötalous

3 10 01 Kaupunkirakenne ja hallinto

Tulojen (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) arvioidaan alittavan tulosbudjetin noin 32,0 miljoonalla eurolla. Maanmyyntituloja ei saavuteta asuntorakentamisen muuttuneen korko- ja suhdannetilanteen takia. Tulojen ennuste on 415,1 miljoonaa euroa.

Sitovien toimintamenojen arvioidaan alittavan tulosbudjetin noin 0,2 miljoonalla eurolla, ennuste on 74,2 miljoonaa euroa. Alitus johtuu pääosin rekrytointiviiveistä.

3 10 01 Kaupunkirakenne ja hallinto *)	TUBU 2024	ENN. 1/2024
	1 000 EUR	1 000 EUR
Toimintatuotot yhteensä	444 070	412 073
Valmistus omaan käyttöön	3 000	3 000
Tulot yhteensä	447 070	415 073
Toimintakulut yhteensä	74 358	74 171
Toimintakate	372 712	340 902



Poistot	12 836	12 800
Tulos	359 876	328 102

*) Talousarviokohta sisältää seuraavat kaupunkiympäristön toimialan bruttobudjetoidut toiminnot: Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus ja Hallinto- ja tukipalvelut -palvelukokonaisuus.

3 10 02 Tilat ja rakennuttaminen

Tulosbudjetissa asetetun sitovan toimintakatetavoitteen arvioidaan ylittävän noin 0,1 miljoonalla eurolla. Ennuste on 265,6 miljoonaa euroa.

Tilat-palvelun tulojen (toimintatuotot ja valmistus omaan käyttöön) arvioidaan ylittävän tulosbudjetin 2,5 miljoonalla eurolla. Ylitys johtuu muutoksista Sotepe sopimuskannassa sekä yleisesti hankkeiden aikatauluissa. Yleiset alueet neton myyntitulot ylittyvät noin 0,2 miljoonaa euroa ja valmistus omaan käyttöön tulot arvioidaan toteutuvan 0,3 miljoonaa euroa budjetoitua pienempinä.

Tilat palvelun toimintamenot ylittyvät noin 2,5 miljoonaa euroa. Ylitystä kunnossapitotöiden, energiakustannusten sekä muun ylläpidon osalta. Vuokra- ja vastikekustannusten arvioidaan toteutuvan budjetoitua alhaisempina. Yleiset alueet neton henkilöstömenoista säästyy noin 0,2 miljoonaa euroa.

3 10 02 Tilat ja rakennuttaminen *)	TUBU 2024	ENN. 1/2024
	1 000 EUR	1 000 EUR
Toimintatuotot yhteensä	609 910	612 650
Valmistus omaan käyttöön	10 300	10 000
Tulot yhteensä	620 210	622 650
Toimintakulut yhteensä	354 751	357 083
Toimintakate	265 459	265 567
Poistot	160 000	160 000
Tulos	105 459	105 567

*) Nettobudjetoitu talousarviokohta.

3 10 03 Asuntotuotanto

Kaupunkiympäristölautakunta on 9.4.2024 esittänyt Asuntotuotannon talousarviossa päätettyyn sitovaan toimintakatteeseen muutosta kaupunginvaltuustolle. Esityksessä Asuntotuotannon uudeksi toimintakatetavoitteeksi on esitetty - 7,9 miljoonaa euroa. Kaupunginvaltuusto ei ole vielä tehnyt asiasta päätöstä.



Kaupunkiympäristölautakunnan esitetyn mukaisen muutetun sitovan toimintakatetavoitteen -7,9 miljoonaa euroa arvioidaan toteutuvan.

3 10 03 Asuntotuotanto *)	TUBU 2024	ENN. 1/2024
	1 000 EUR	1 000 EUR
Toimintatuotot yhteensä	34 707	33 199
Valmistus omaan käyttöön	0	0
Tulot yhteensä	34 707	33 199
Toimintakulut yhteensä	28 064	41 084
Toimintakate	6 643	- 7 885
Poistot	80	80
Tulos	6 563	- 7 965

*) Nettobudjetoitu talousarviokohta.

3 10 04 HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksuosuudet

HSL-kuntayhtymän maksuosuuksien ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin 242,4 miljoonan euron mukaisesti.

HSY-kuntayhtymän maksuosuuksien ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin 2,3 miljoonan euron mukaisesti.

3 10 06 Tuki Liikenneliikelaitokselle

Tuki Liikenneliikelaitokselle ennustetaan alittavan tulosbudjetin 0,8 miljoonalla eurolla. Ennuste on 18,9 miljoonaa euroa.

3 10 07 Infrakorvaus HSL:ltä ja maksu Kaupunkiliikenne Oy:lle

Tulosbudjetissa asetetun sitovan toimintakatetavoitteen arvioidaan alittuvan noin 0,3 miljoonalla eurolla, ennuste on -14,3 miljoonaa euroa.

Tulojen arvioidaan ylittävän tulosbudjetin 1,0 miljoonalla eurolla. Menojen ylitys 1,3 miljoonaa euroa aiheutuu poistojen toteutumisesta budjetoitua korkeampina. Isojen hankkeiden todellinen keskimääräinen poisto-aika on alempi kuin budjettilaskelmissa on arvioitu.

3 10 08 Palvelut ja luvat

Tulosbudjetissa asetetun sitovan toimintakatetavoitteen arvioidaan ylittävän noin 0,1 miljoonalla eurolla, ennuste on 34,7 miljoonaa euroa.

Tulojen arvioidaan toteutuvan tulosbudjetin mukaisina. Toimintamenojen arvioidaan toteutuvan 0,1 miljoonaa euroa budjetoitua alempina,



ennuste on 116,1 miljoonaa euroa. Alitus kertyy henkilöstökuluista sekä palvelujen ostoihin kohdistuvista viivästymisistä.

3 10 08 Palvelut ja luvat *)	TUBU 2024	ENN. 1/2024
	1 000 EUR	1 000 EUR
Toimintatuotot yhteensä	150 788	157 788
Valmistus omaan käyttöön	0	0
Tulot yhteensä	150 788	157 788
Toimintakulut yhteensä	116 224	116 105
Toimintakate	34 564	34 683
Poistot	428	428
Tulos	34 136	34 255

*) Nettobudjetoitu talousarviokohta.

3 10 09 Yleisten alueiden kunnossapito

Tulojen arvioidaan ylittävän tulosbudjetin noin 0,5 miljoonalla eurolla, ennuste on 10,9 miljoonaa euroa. Sitovien toimintamenojen ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin 102,4 miljoonan euron mukaisesti.

Yleisten alueiden tilikauden aikana toteutettavissa olevia sopeuttamistoimenpiteitä on päivitetty siten, että sopeuttamistoimenpiteitä on tarvittaessa käytettävissä 0,34 miljoonalla eurolla.

Yleisten alueiden kunnossapidon tarvittaessa käytettävissä olevien sopeuttamistoimenpiteiden päivitetty lista on esitetty liitteessä 6.

3 10 09 Yleisten alueiden kunnossapito *)	TUBU 2024	ENN. 1/2024
	1 000 EUR	1 000 EUR
Toimintatuotot yhteensä	10 424	10 950
Valmistus omaan käyttöön	0	0
Tulot yhteensä	10 424	10 950
Toimintakulut yhteensä	102 377	102 377
Toimintakate	-91 953	-91 427
Poistot	100 000	100 000
Tulos	-191 953	-191 427

*) Bruttobudjetoitu talousarviokohta



Kaupunkiympäristön toimialan toteutumisennuste on esitetty liitteessä 1 ja käyttötalouden euromääräinen ennuste talousarviokohdittain on esitetty liitteessä 2.

Investoinnit

Investoinnit, tulot

Vuodeksi 2024 laaditussa talousarviossa kiinteää omaisuutta arvioitiin myytävän 85,0 miljoonalla eurolla, josta kiinteän omaisuuden myyntiin arvioitiin kirjattavan tasearvon mukaiset 4,3 miljoonaa euroa ja näiden erotus arvioidut myyntivoitot 80,7 miljoonaa euroa tuloksi talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne ja hallinto.

Vuoden 2024 ensimmäisen vuosineljänneksen myynti jäi rakennusalan voimakkaassa laskusuhdanteessa vähäiseksi, noin 8 miljoonaan euroon. Kiinteän omaisuuden myyntitulojen ennustetaan olevan 50,0 miljoonaa euroa, josta kiinteän omaisuuden myyntiin kirjataan tasearvon mukaiset 2,5 miljoonaa euroa.

Vuonna 2024 kiinteistöjä ja osakehuoneistoja arvioidaan myytävän 20,0 miljoonalla eurolla, josta muuhun pääomatalouteen kirjataan tasearvon mukaiset 8,0 miljoonaa euroa. Erotuksena syntyvät myyntivoitot kirjataan talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne ja hallinto. Kiinteistöjä ja osakehuoneistoja ennustetaan myytävän suunnitellusti.

Väestönsuojakorvauksia arvioidaan perittävän 0,1 miljoonaa euroa.

Investoinnit, menot

Investointimenoihin on käytössä yhteensä 829,8 miljoonaa euroa. Määrärahan ennustetaan alittuvan noin 62,4 miljoonalla eurolla, ennuste on 767,5 miljoonaa euroa. Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitetut investointimäärärahat ovat 702,3 miljoonaa euroa. Määrärahan ennustetaan alittuvan noin 59,6 miljoonalla eurolla, ennuste on 642,8 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristön toimialan investointien toimintasuunnitelman toteutumisennuste on esitetty liitteessä 1 ja investointiennusteen yhteenvedotaulukko liitteessä 3.

Sitovat toiminnan tavoitteet

Toimialan neljästä sitovasta tavoitteesta kahden ennustetaan toteutuvan, yhden osalta ennuste on ettei tavoite toteudu ja yhden osalta toteutumista ei voida vielä ennustaa.

Seuraavien kahden sitovan tavoitteen ennustetaan toteutuvan



- Luonnon monimuotoisuuden edellytykset, viherverkon yhtenäisyys ja ekologiset verkostot turvataan suunnitelmallisen luonnonsuojelun ja uusien viheralueiden myötä
- Kaupunkitasolla asetetut kasvu- ja asuntotuotantotavoitteet saavutetaan

Seuraavan sitovan tavoitteen toteutumista ei voida vielä ennustaa:

- Kaupunkilais- ja asiakaskokemus paranee vahvemman asiakkuuksien johtamisen kautta

Seuraavan sitovan tavoitteen osalta ennuste on ettei se toteudu:

- Rakennusten ja yleisten alueiden energiatehokkuus paranee ja uusiutuvan energian käyttö kasvaa
 - o tavoite etenee, mutta tällä hetkellä ennustetaan, että toteutuva taso on 80 % tavoitteesta.

Ennuste sitovien toiminnan tavoitteiden toteutumisesta on esitetty liitteessä 4.

Muut toiminnan tavoitteet

Ennuste muiden toiminnan tavoitteiden toteutumisesta on esitetty liitteessä 5.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Sillanpää, ts. talous- ja suunnittelupäällikkö, puhelin: 09 310 36211
maria.sillanpaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimintasuunnitelman toteutumisennuste_KYMP_01_2024
- 2 Käyttötalouden euromääräinen ennuste talousarviokohdittain_KYMP_01_2024
- 3 Investointien euromääräinen ennuste talousarviokohdittain_KYMP_01_2024
- 4 Sitovat toiminnan tavoitteet_KYMP_01_2024
- 5 Muut toiminnan tavoitteet_KYMP_01_2024
- 6 Yleisten alueiden kunnossapidon sopeuttamistoimet_KYMP_01_2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



07.05.2024

Asia/7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia / talouden ohjaus



07.05.2024

Asia/8

§ 260

Yleisradion alueen asemakaavan muutosluonnos

HEL 2022-015218 T 10 03 03

Hankenumero 4886_12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mia Haglundin ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Aleksis 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



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 tavoite huomioiden. Kaavaratkaisu mahdollistaa Yleisradion alueen pitkän aikavälin kehittämisen yleiskaavan tavoitteet huomioiden sekä parantaa, vahvistaa ja yhdistää alueen ekologisia, maisema- ja viherarvoja. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyinen asemakaava ei tue alueen vaihteittaista 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 kulle tarkoitetuista reiteistä. 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 keskeisesti, 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 punatiilliset 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 rakentamassa 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. Alue-



een sisällä on kaksi päätyvää katualuetta, Uutiskatu ja Radiokuja, muutoin korttelia halkovat yhteydet sijoittuvat tonteille.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen 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 määräämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitus-työssä siten, että alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma sekä kunnal-



listekninen yleissuunnitelma, jonka yhteydessä selvitetään kaavamuu-
toksen edellyttämät johtotarpeet tilavaruksineen sekä mahdolliset joh-
tosiirrot yhteistyössä johtojen omistajien kanssa. Jatkosuunnittelussa
selvitetään Mediatalon suojelumerkintää, suunnitellaan tarkemmin uu-
sia kortteleita ja niiden tehokkuutta sekä lisätään tarvittavia määräyksiä
rakennusten korkeusasemiin liittyen.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat lintujen huomiointiin, rakentamisen laadukkaas-
seen toteutukseen, kulku- ja ajoyhteyksiin, olemassa oleviin rasitteisiin
sekä tontin 13 harjakorkeuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoit-
ustyössä siten, että läpiajoliikennettä rajoitetaan ja alueella jo olemas-
sa olevien rakennusten yhteystarpeet huomioidaan. Kaavaehdotusvai-
heessa tullaan määräämään lintujen törmäysriskin huomioimisesta se-
kä 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. Mie-
lipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että maanomistaja
käynnistää kaavaehdotusvaiheessa neuvottelut rasiteautopaikkojen
uudesta sijainnista ja linkkitornin turvallisuus määrätään kaavamää-
räyksiin 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	Mielipiteet
---	-------------

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

Päätöshistoria

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



§ 261

Paciuksenkaari, katusuunnitelma, Meilahti

HEL 2024-002200 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan Paciuksenkaari välillä kortteli 15585-Tilkankatu katusuunnitelman suunnitelmapiirustus nro 31783/1.

Lisäksi lautakunta päätti määrätä tämän katusuunnitelman hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Käsittely

Asian aikana kuultavina oli projektipäällikkö Jari Hurskainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jari Hurskainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 21378
jari.hurskainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31783/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31783/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen
Liite 2

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen
Liite 2



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Paciuksenkaari on nykyinen olemassa oleva paikallinen kokoojakatu, jonka pohjoispään kautta kulkee pyöräliikenteen Pasilanbaanan linjaus. Katusuunnitelma pohjautuu voimassa oleviin asemakaavoihin nro 9400 ja 9820.

Tilkanvierron katusuunnitelman 18.4.2023 203 § hyväksymisen yhteydessä todettiin, että tämä nyt hyväksyttäväksi esitettävä liittymäalueen katusuunnitelma tuodaan erikseen lautakunnan hyväksyttäväksi, mikäli muutokset ovat merkittäviä, esim. kadun katkaisu tai muu oleellinen rakenteellinen tai liikenteellinen muutos.

Katusuunnitelmassa esitetyn läpiajon mahdollistavan ratkaisun tavoitteena on selkeyttää risteysalueen järjestelyitä eri kulkumuotojen osalta ja mahdollistaa baanatasoinen selkeä pyöräliikenteen ratkaisu Pikku Huopalahden puiston ja Tilkanvierron välillä.

Elokuussa 2023 Pikku Huopalahden alueelle laaditun läpiajotutkimuksen perusteella alueelle on tarpeen laatia vielä lähivuosina liikenneturvallisuus selvitys, jossa tullaan tarkastelemaan Pikku Huopalahden alueen liikennettä ja tarvittavia toimenpiteitä kokonaisuutena.

Suunnitelma

Paciuksenkaari välillä kortteli 15585-Tilkankatu katusuunnitelman piirustus nro 31783/1 (liite 2)

Paciuksenkaarelle ja Tilkankadulle rakennetaan uudet korotetut suojatiet, joiden yhteyteen sijoitetaan väistämisvelvollisuusmerkit Tilkanviertoon ja Pasilanbaanaan nähden. Tilkankuja ohjataan liittymään Tilkankatuun, jonka kautta pääsee jatkamaan edelleen Tilkanvierrolle ja Paciuksenkaarelle. Risteysalueen paikalliskatumaisuutta korostetaan materiaalivalinnoilla ja baanaverkon jatkuvuutta punaisella asfaltilla.

Katualueen suunnitteluratkaisu liitetään Pikku Huopalahden puiston jo rakennettuun Pasilanbaanan osaan, joka edellyttää vähäisessä määrin muutoksia puistoalueen puolella. Puiston muutokset esitetään puiston rakennussuunnitelmissa.

Näillä toimenpiteillä saadaan kaikille kulkumuodoille selkeä risteysalue väistämisvelvollisuuksineen, joka tukee itä-länsisuuntaista vilkasta pyö-



räliikenteen baanaverkkoa ja mahdollistaa pyöräliikenteen merkittävänkin kasvun.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31783/1 (liite 1).

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

Vuorovaikutus ja yhteistyösopimus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, GlobalConnect Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia Oy. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Katusuunnitelmaluonnos on ollut sähköisesti esillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 7.-20.2.2024 välisen ajan. Esillä olosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu alueen talouksiin postitetulla tiedotekirjeellä, kaupungin verkkosivuilla sekä Helsingin Uutisissa.

Esillä olon aikaiset asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 3.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut sähköisesti nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 13.-26.3.2024 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen antamiseen ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualaen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä muille osallisille yleistiedoksiäntona. Lisäksi asiasta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla.

Muistutuksen käsittely

Suunnitelmasta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus 1

Muistutuksessa ollaan huolissaan ratkaisusta, jossa pyöräliikenne ohjataan Pikku Huopalahden puistosta suoraan Tilkanvierron ajoradalle au-



toliikenteen sekaan. Kerrotaan, että nykyisin pyöräilijöitä putkahtaa puistosta risteukseen autojen eteen ja epäillään, että uusi järjestely tulee aiheuttamaan onnettomuuksia ainakin ruuhka-aikoina. Ehdotetaan, että Tilkanvierron eteläpuolisesta jalkakäytävästä erotettaisiin suurin osa tai se kokonaan pyöräliikenteelle ja ajorata jätettäisiin autoille. Lisäksi ehdotetaan, että Pikku Huopalahden määrättäisiin autojen läpiajokiello.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Suunniteltu Pasilanbaanan linjaus estää pyöräilijöiden ”putkahtelun” autojen eteen, sillä jatkossa baanalinjaus liittyy selkeästi puistosta risteysalueella Tilkanvierron pyöräkatuun. Väistämisvelvollisuuksia selvennetään korotetuilla suojateilla ja karkikolmioilla. Väistämisvelvollisuudet osoitetaan liittymässä Paciuksenkaarelle ja Tilkankadulle. Tämä antaa etuajo-oikeuden Pasilanbaanan suuntaiselle liikenteelle Pikku Huopalahden puiston ja Tilkanvierron välillä.

Alueelle tehdyssä läpiajotutkimuksessa havaittiin, että läpiajoa Paciuksenkadun ja Mannerheimintien välillä on ruuhka-aikaan Paciuksenkaarella lähes kolmannes kaikista autoliikenteestä. Näin ollen merkittävä syy risteuksen mahdolliselle ajoittaiselle ruuhkautumiselle lienee merkittävä läpiajavan liikenteen määrä ruuhka-aikaan. Nyt suunnitelluilla ratkaisulla pyritään vähentämään läpiajavaa liikennettä em. välillä. Suunnitteluratkaisulla luodaan turvallista ja viihtyisämpää katu ympäristöä, sillä suunnittelualue on autoliikenteen paikallista katuverkkoa ja risteysalueella on merkittävä määrä kadunylityksiä. Alue toimii kaupallisten palveluiden keskittymänä. Alueella kaikkien liikennemuotojen tulee pystyä liikkumaan turvallisesti ja kulkuväylien tulee olla selkeät. Nykyisin risteysalue ei täytä näitä kriteerejä.

Tilkanvierron katusuunnitelma on päätetty kaupunkiympäristölautakunnassa 18.4.2023 § 203, jonka vuoksi asiaa ei käsitellä tässä laajemmin. Kuitenkin lyhyesti perusteltuna ehdotukseen, jalkakäytävillä on Tilkanvierron molemmin puolin edelleen tarve. Jos kaksisuuntainen pyörätie toteutettaisiin jalkakäytävän rinnalle, muuttuisi pyöräliikenteen jatkuvuus risteyksissä muihin suuntiin kuin suoraan heikoksi. Pyörätien jatkumo Ratsastien ajoradalle olisi haasteellinen eikä riittäviä näkemiä saataisi toteutettua senioritalon kulman ja senioritalon tonttiliittymän kohdalla.

Läpiajoa vähentämiä toimia voidaan edelleen tutkia Pikku Huopalahden alueelle lähivuosina laadittavassa liikenneturvallisuus selvityksessä, jossa tullaan tarkastelemaan Pikku Huopalahden aluetta kokonaisuutena.

Muistutus ei aiheuta muutoksia laadittuun katusuunnitelmaan.



Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannus on yhteensä noin 200 000 euroa, 215 euroa/m² (alv. 0 %).

Kadun vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 6 500 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset ovat 1 500 euroa kalliimmat kuin nykyisin.

Kadun rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2024 alkaen.

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

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, 202 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jari Hurskainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 21378
jari.hurskainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31783/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 31783/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Otteen liitteet



07.05.2024

Asianosaiset

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Muistuttaja

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, arkisto- ja kirjastopalvelut



§ 262

Puistosuunnitelma, Tove Janssonin puisto ja Kanavapuisto, Katajanokka

HEL 2024-003987 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina oli projektinjohtaja Stefan Eklöf. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anni Sinnemäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

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

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-



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 Kanava-puiston 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 kasvilajivallinnoilla. 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



07.05.2024

Asia/10

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



§ 263

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

HEL 2024-005692 T 10 01 01 01

Nordenskiöldinkatu ja Pohjoinen Stadiontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektipäällikkö Tom Qvisen ja johtava asiantuntija Pasi Lehtiö. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mika Raatikaisen ehdotuksesta.

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

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 kort-



telin 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 valtioneuvoston kehoituksen arvioinnin ja toimii arvioinnin edellyttämällä tavalla.
- Edellä tarkoitettu esisopimus allekirjoitetaan yhtäaikaaisesti asema-kaavan 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 tonttipäällikö 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 suur tapahtumien 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 projektityhtiö (Projekt GH Oy, jäljempänä projektityhtiö), jonka omistajat 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 vaaruspäätöksen 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 tähtävää 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. Päätös 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 toimielimen 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, rakennusluvan 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 (Projekt 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. Sitten 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 kiinteistöaloudellinen 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 valtioneuvoston 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 allekirjoittamista 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 hinnoitteluperiaattein 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 jatkokkehityksessä 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 rahoituksella 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 %). Projektityhtiö on vastannut hankkeen suunnittelusta, hankekehityksestä, markkinoinnista, sijoittajien hankinnasta sekä hankkeen kokonaisrahoituksen järjestämisestä.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen toteuttamisen mahdollis-taman asemakaavan muutoksen nro 12572 helmikuussa 2020 (12.2.2020, 32 §) ja se on saanut lainvoiman 26.2.2021. Asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisen jälkeen projektityhtiö on jatkanut aktiivi-esti hankkeen kehittämistä. Tavoitteena on ollut hankkeen entistä pa-rempi sovittaminen ympäristöönsä muun muassa maanpäällisten ra-kennusosien massoittelua pienentämällä sekä toiminnallisesti ja talou-dellisesti toteutuskelpoisen kokonaisratkaisun löytäminen. Projektityh-tiön mukaan hankkeen suunnittelu- ja kehitysvaiheeseen on investoitu tähän mennessä yli 20 milj. euroa, kun huomioidaan hankekehitysvai-heen rahoituksen kulut.

Garden Helsinki -hankkeen kokonaisuus muodostuu seuraavista osa-kokonaisuuksista, joiden laajuudet ovat nykyisten suunnitelmien mu-kaan 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 00 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 paik-koja noin 800 autolle. Ajo monitoimiareenan logistiikkatiloihin ja pysä-köintiluolastoon 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 tähtävien 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 aikataulun 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 asiantuntemusta 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 reunaehtoien kautta:

- KTYA-tontille 14528/3 ja YU-tontille 14528/4 toteutettavan maanlaisen monitoimiareenan osalta keskeistä on, että monitoimiareenan vuokralaisena toimivan operointiyhtiön (Nordarenas Oy) vuokranmaksukyky 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 markkina-arvon 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 keskuspiston 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 reunaehtoien kautta tarkasteltuna hankkeen toteutuskelpoisuudesta voidaan todeta tiivistetysti seuraavaa:

- Monitoimiareenaa koskevien reunaehtoien osalta voitaneen todeta, että monitoimiareenan toteutuminen edellyttää todennäköisesti investointikustannusten alenemista nyt arvioidusta noin 324,5 milj. euron tasosta. Projektiyhtiöltä 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 tarvet-



ta 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 projektiyhtiön 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 projektiyhtiön 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 yhteenvedona 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 hankkeen jatkokehitysvaiheessa löytää keinoja toteutuskustannusten alentamiseen ja tuotto potentiaalin kasvattamiseen suunnittelullisin keinoin sekä onnistumista projektinjohtourakoitsijan kanssa käytävissä neuvotteluissa/-kilpailutuksessa. Edelleen korkeiden ja sijoittajien tuottovaatimusten lasku edistäisi hankkeen toteutumisen.



ta merkittävästi. Positiivista on, että rakennuskustannukset ovat kääntyneet jo vuoden 2023 puolella laskuun ja rakentamisen hintataso on pudonnut viimeisen vuoden aikana merkittävästi. Lisäksi Euroopan keskuspankin ennakoitaan aloittavan ohjauskoron 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. Projektityhtiön 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. Projektityhtiön mukaan sillä on aiesopimukset tai vastaavat tahdonilmaisut rakennettavien tilojen vuokraamisesta, jotka kattavat toteutuessaan selvästi yli puolet vaadittavasta pääomavuokrakassavirrasta. Luonnollisesti hyvää ennakkovuorausaste luo osaltaan edellytyksiä hankkeen toteutumiselle. Selvää kuitenkin on, että hankkeen toteutuminen edellyttää erilaisten indikatiivisten sopimusten ja tahdonilmaisujen realisoitumista sitoviksi vuokrasopimuksiksi ja kokonaisvuokrasasteen sekä vuokrasavirran parantamista (esim. toimistot). Erittäin keskeistä on myös projektityhtiön 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. Projektityhtiö on tätä varten toimittanut kaupungille selvityksen hankkeen suunnitellusta rahoituksesta. Selvitys pitää sisällään myös projektityhtiön näkemyksen hankkeen tulevasta yhtiörakenteesta sekä tärkeimmistä tulovirroista esimerkiksi monitoimiareenan vuokralaisena toimivan operointityhtiön osalta. Saadun selvityksen perusteella hankkeen 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 tuotoilla. Junior- ja seniorlainottajat kilpailutetaan. Projektiyhtiö on aloittanut myös keskustelut opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa mahdollisesta liikuntapaikkarakentamisen tuesta, jota myönnettiin myös Tampe-



reen 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 projektiyhtiö sekä projektiyhtiön 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

Projektiyhtiö 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 projektiyhtiö sekä projektiyhtiön 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 projektiyhtiön rahoitus selvityksestä on osana liitteenä 2 olevaa hankesittelystä. Projektiyhtiön 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 Jääkenttäseätiö sr:n (jatkossa Jääkenttäseätiö), 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.

Jääkenttäseätiön 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 Jääkenttäseätiö sopivat keskenään Garden Helsinki -hankkeen toteuttamisen myötä purettavaksi tulevan Jääkenttäseätiön omistuksessa olevan, Helsingin jäähallin yhteyteen sijoittuvan maanalaisen harjoitusjäähallin myymisestä projektiyhtiölle. Jääkenttäseätiölle 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 Jääkenttäseätiön on tarkoitus toimia. Jääkenttäseätiö päättää asiasta vapaan harkintansa mukaan. Projektiyhtiö ja Jääkenttäseätiö neuvottelevat myös Jääkenttäseätiön mahdollisesta roolista rakennettavan uuden monitoimiareenan tekojärjestelyissä.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää Töölön pallokentällä 7 olevan Helsingin jalkapallokubun (HJK) käytössä olevan ylipainehallin purkamista ja lähtökohtaisesti myös Helsinki Stadion Management Oy:lle tehdyn maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä. Ylipainehallille on asemakaavassa osoitettu korvaava paikka vireiseltä pallokentältä 6. Kaupunkiympäristölautakunta on 11.6.2019 (331 §) hyväksynyt maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä ja kuplahallin siirtoa kos-



kevan 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 viivästyksen 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 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 kau-



punkki on sitoutunut myymään sijoittajakonsortiolle asuinrakennusoi-
keutta 24 000 k-m². Turun kaupunki on puolestaan päättänyt rahoittaa
Turun ratapiha -hanketta oman pääoman ehtoisella rahoituksella ja lai-
nalla yhteensä 50 milj. eurolla sekä sitoutunut myymään sijoittajakon-
sortiolle 70 000 k-m². Oulun kaupunki on lupautunut tulemaan perustet-
tavan areenayhtiön vähemmistöosakkaaksi korkeintaan 50 milj. euron
sijoituksella.

Mainittujen esimerkkien valossa voidaan pitää selvänä, että areena-
hankkeet edellyttävät toteutuakseen lähes poikkeuksetta tavanomai-
sista 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 korttelia-
lueseen. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiareena sekä urheilu-
ja liikuntaharrastustiloja (kaavamerkintä KTYA).

Lisäksi kaupunki omistaa Nordenskiöldinkatu 15:ssä sijaitsevan ase-
makaavan 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 mu-
kaan urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten korttelialueeseen (kaavamer-
kintä YU).

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

Tonteilla sijaitsee Jääkenttäsäätiön omistama maanalainen harjoitus-
jäähalli. Jääkenttäsäätiö sr:n oikeus pitää maanalaista harjoitusjäähallia
tonteilla perustuu kaupungin (nykyisin kulttuuri- ja vapaa-ajan toimia-
lan) ja Jääkenttäsäätiön välillä 10.6.2008 allekirjoitettuun vuokrasopi-
mukseen.

Projektiyhtiö ja Jääkenttäsäätiö neuvottelevat erikseen em. harjoitus-
jäähallin ostamisesta osana tonttien esisopimuksen mukaista järjeste-
lyä sekä Garden Helsinki -areenahankkeen toteuttamista. Tonttien os-
tamisen yhtenä edellytyksenä on, että projektiyhtiö ostaa samanaikai-
sesti Jääkenttäsäätiöltä tonteilla sijaitsevan harjoitusjäähallin, ja kau-
pungin ja Jääkenttäsäätiön välinen vuokrasopimus päättyy 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 päätynyt, 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 kynnyksarvon 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 pilaantumisesta tonteilla 14528/3 ja 4, jos se on aiheutunut Jääkenttäsäätiön harjoitusjäähallista tai siinä harjoitetusta toiminnasta. Projek-



tiyhtiö ja Jääkenttäsaatiö 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 asuntotonttien (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 kiinteistötaloudellinen 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 projektiyhtiölle asuntotontteja Taka-Töölön hankealueen ulkopuolelta, perustele 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 kiinteistötaloudellisen kannattavuuden huomioivalla tuottoarvopohjaisella menetelmällä sekä rakentamattomien tonttien markkina-arvon arvioinnissa tavanomaisesti hyödynnettävällä markkina-arvomenetelmällä, jossa arvioitavan kohteen markkina-arvoa arvioidaan toteutuneisiin relevantteihin vertailukauppoihin 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 koskevat 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 yk-



sikköhintana käytetään 1 400 euroa/k-m², toimistorakennusoikeuden osalta yksikköhintana 500 euroa/k-m², hotellirakennusoikeuden yksikköhintana 550 euroa/k-m², päivittäistavarakaupantilojen 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 myytävillä tonteilla 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 jatkekehitykselle 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 teetetyn 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 käyttöönnotosta 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 alueryhmä ja tontti-



päällikkö) 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 yhteenlasketusta 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 riittävällä 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 rasitesopimuksen, 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 monitoimiareenaa varten perustettavan ja tätä kiinteistöosuutta omistavan kiinteistöyhtiöön oman pääoman ehtoiseen rahoitukseen. Kyseinen erityisehto on voimassa myös tonttien kaupan jälkeen monitoimiareenan käyttöönottolupa 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.
- 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 rakennustöiden 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 projektityhtiölle. 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 projektityhtiöltä sekä sen osakkailta poikkeuksellisia panostuksia. Kyseessä on kooltaan ja sisällöltään erittäin suuri ja vaativa hankekokonaisuus eikä sen taloudellista toteutus-



kelpoisuutta 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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti



Tiedoksi

Kaupunginkanslia



§ 264

Maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen Osakeyhtiö Vattutevan (FIM Tonttirahasto I ky) kanssa liittyen Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12701

HEL 2024-005775 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) kiinteistöjen 91-31-118-13 ja 91-31-118-14 omistajan Osakeyhtiö Vattutevan (Y-tunnus 0609092-4) ja JM-Suomi Oy:n (Y-tunnus 1974161-8) kanssa maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 2 317 000 euroa ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kauppahinta 443 000 euroa.

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

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

(MA131-49)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta 12701



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Sopimusosapuolet

KYMP Maankäytösopimukset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

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

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

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

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

Maankäytösopimus

Osakeyhtiö Vattutevan maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Osakeyhtiö Vattutevan omistamille kiinteistöille 91-31-118-13 ja 91-31-118-14 on kaavamutoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä



8 611 k-m², josta 7 128 k-m² on asuinkerrostalojen rakennusoikeutta ja 1 483 k-m² toimisto- ja liiketilaa.

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

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

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan on kaupungille suoritettava osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttökorvausta 2 317 000 euroa, jota korotetaan nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Osakeyhtiö Vattutevan nykyinen omistaja FIM Tonttirahasto I ky ja osakeyhtiön tuleva omistaja JM-Suomi Oy ovat sopineet, että jälkimmäinen suorittaa em. korvauksen kaupungille ja asettaa tarvittavat vakuudet.

AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuoto

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

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

Osakeyhtiö Vattuteva täyttää edellä mainitun AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen sitoutumalla toteuttamaan tai luovuttamaan toteuttavaksi vähintään 2 500 k-m² säänneltyä tuotantona valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki 604/2001) rahoitettavana ARA-vuokra- tai opiskelija-asuntotuotantona.

Hallintamuotojakauma on määritetty yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Aluejärjestelyt



Kaavamuutoksen toteuttamiseksi kaupunki ja Osakeyhtiö Vattuteva ovat sopineet seuraavasta aluejärjestelystä:

Kaupunki luovuttaa Osakeyhtiö Vattutevalle tai tämän määräämälle liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kiinteistöstä 91-414-1-618 yhteensä noin 341 m²:n suuruisen alueen liitettäväksi toimitilatonttiin 91-31-118-22.

Kauppahinta on esisopimuksen allekirjoitushetkellä 443 000 euroa. Lopullista kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kahdella (2) prosentilla vuodessa.

Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 (310 §) perusteella kaupunkiympäristölautakunta päättää kokonaisarvoltaan yli 1,5 milj. euron mutta enintään 5 milj. euron suuruista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimuksen kokonaisarvo ilman korotuksia on 2 760 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta 12701

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimusosapuolet

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



07.05.2024

Asia/12

KYMP Maankäytösopimukset

Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



§ 265

Maankäyttösopimuksen tekeminen HGR Property Partners Oy kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12821 (Kamppi, Kaartin lasaretti)

HEL 2024-005208 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä:

- määräalan 91-4-78-2-M502 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 48:n (Y-tunnus 3339779-6),
- määräalan 91-4-78-2-M503 4/5 suuruisen osuuden omistajan Oy Helsingin Abrahaminkatu 2:n (Y-tunnus 3339780-9) ja 1/5 suuruisen osuuden omistajan kiinteistö Oy Kaartin Lasaretin Pysäköinnin (Y-tunnus 3339782-5) sekä
- määräalan 91-4-78-2-M504 3/4 suuruisen osuuden omistajan Oy Helsingin Hietalahdenkatu 1:n (Y-tunnus 3339781-7) ja 1/4 suuruisen osuuden omistajan kiinteistö Oy Kaartin Lasaretin Pysäköinnin (Y-tunnus 3339782-5),

jota edustaa HGR Property Partners Oy (Y-tunnus 1874983-7), kanssa maankäyttösopimuksen liitteen nro 1 mukaisin ehdoin. Sopimuksen mukainen maankäyttökorvaus on 1 849 000 euroa.

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

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

(MA104-18)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jani Kuokkanen, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi



Liitteet

1	Sopimusluonnos
2	Tarkistettu_akm12821

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

KYMP Maankäyttösopimukset

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vireillä oleva asemakaavan muutosehdotus

Nykytilanne

Sopimuksen kohteena on Kaartin lasaretissa sijaitseva rakennettu kortteli, joka on voimassa olevassa asemakaavassa nro 9418 merkitty kuulumaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen (YH). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 12 540 k-m².

Sopimusvelvoitteista vastaa HGR Property Partners Oy.

Muutosehdotuksen sisältö

Asemakaavan muutosehdotus nro 12821 (liite nro 2) mahdollistaa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen muuttamisen liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (KP). Muutoksessa on osoitettu kortteliin yhteensä 20 230 k-m² toimisto-, liike- ja palvelutilaa. Maanpäällisen rakennusoikeuden osuus on 16 630 k-m² ja maanalaisen rakennusoikeuden osuus 3 600 k-m².

Maankäyttösopimus



Asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä nro 1 oleva sopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kaupungille korvausta 1 849 000 euroa.

Korvaus maksetaan kolmessa erässä. Ensimmäinen erä 349 000 euroa maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta. Toinen erä 750 000 euroa maksetaan viimeistään ensimmäisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä ja kolmas erä 750 000 euroa maksetaan viimeistään toisen erän maksuvuotta seuraavan vuoden loppuun mennessä.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jani Kuokkanen, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Tarkistettu_akm12821

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Sopimusosapuoli

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-



07.05.2024

Asia/13

KYMP Maankäyttösopimukset
tölautakunta
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti



§ 266

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Puistolantien asemaseudun monitoimitilat (Suutarila, Suurmetsä) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12887) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2021-004604 T 10 03 03

Hankenumero 0742_61

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12887 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 40. kaupunginosan (Suutarila, Tapulikaupunki) korttelia 40119, korttelia 40136, sekä puisto- ja katualueita, 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Puistola) puisto- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 41309)

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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-2021-004604>

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mimmi Koriseva, arkkitehti, puhelin: 09 310 52217
mimmi.koriseva(a)hel.fi
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Maarit Haverinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 52249
maarit.haverinen(a)hel.fi

Liitteet



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12887 kartta, päivätty 7.5.2024
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12887 selostus, päivätty 7.5.2024, päivitetty Kylk:n 7.5.2024 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 7.5.2024
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7541)
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti päivätty 17.1.2024, täydennetty 7.5.2024
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahden monitoimitalohankkeen alueita, jotka sijaitsevat Tapulikaupungissa Maatullinpuiston ja Puistolassa Suuntimopuiston yhteydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa kumpaankin kohteeseen puistojen yhteyteen monitoimitalot, jotka ovat nykytilanteessa jo pääosin rakennettu tonteille. Maatullinkoulun rakentamiselle on haettu ja myönnetty poikkeamispäätös, jonka perusteella sille on myönnetty rakennuslupa ja rakennusta on rakennettu jo kaavoitusprosessin aikana. Suuntimopuiston koulun osalta palvelurakennuksella on tilapäinen rakennuslupa. Tällä tavoin menettelemällä pystyttiin vastaamaan palveluverkoston kiireelliseen tarpeeseen alueen koulu- ja päiväkotipalveluihin liittyen. Nyt kaavasta tehdään yhdenmukainen toteutuneen ratkaisun kanssa. Kaavaratkaisun myötä on mahdollista hakea Suuntimopuiston koululle pysyvä rakennuslupa ja rakentaa tontille muitakin palvelutiloja kuten esimerkiksi kirjasto ja nuorisotila.



Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella on ollut tarve kehittää palveluverkostoa, lisätä koulu- ja päiväkotipaikkoja sekä kehittää ja uudistaa alueen palveluita. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että monitoimirakennukset sijaitsevat helposti ja turvallisesti saavutettavissa paikoissa, ja että ne sopeutuvat mahdollisimman hyvin puistojen yhteyteen.

Alueelle on suunniteltu kaksi monitoimitalorakennusta, joissa on koulu ja päiväkotitoimintoja. Lisäksi Maatullin koulun monitoimirakennuksessa on leikkipuiston tiloja. Kaavaratkaisussa muodostuu uutta palvelutilakerrosalaa 16 200k-m². Tontin 40136/3 tehokkuusluku on e=0,23, tontin 40119/3 tehokkuusluku on e=0,41 ja tontin 41309/1 tehokkuusluku on e=0,7.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7541), joka koskee Suutarilassa sijaitsevaa kaava-aluetta. Sen mukaan katualue laajenee Maatullinkujalla Kämnerintien kohdalla, luoden erityisesti huollon vaatiman ajoyhteyden Maatullin monitoimitalolle. Kimnaasipolun pihakatuosuus katkaistaan koulun itäpuolella pohjoiseteläsuuntaisen ajoneuvoliikenteen läpiajon estämiseksi ja muutetaan puistiksi. Alue toimii jalankulun ja pyöräilyn väylänä, jonka kautta sallitaan huoltoyhteys koululle kaava-alueen kaakkoisesta ilmansuunnasta Moisontieltä. Kämnerintien päässä katualueella on yleisiä vuorottaispysäköintipaikkoja monitoimitalon käyttäjiä ja asukkaita varten.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Suurmetjän ja Suutarilan laajan alueen palveluverkkoa voidaan uudistaa laadukkaasti.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Tapulikaupungin ja Puistolalan asemanseudun suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 4.4.2023 ohjaamaan asemanseudun täydennysrakentamista ottaen huomioon alueelliset ominaispiirteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Puistolassa sijaitsevalla kaava-alueella on voimassa olevan kaavan mukaan istutettava puistoalue (PI) Suuntimopuisto ja katualuetta. Suuntimopuiston länsireunaan on rakennettu tilapäisellä rakennusluval-



la vuonna 2021 valmistunut pääosin kolmikerroksinen koulu- ja päiväkotirakennus.

Tapulikaupungin puoleinen kaava-alue koostuu nykyisestä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS) ja opetustoimintaa ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOS), autopaikkojen korttelialueesta (LPA), katualueesta ja puistoalueesta. Nykytilanteessa kaava-alueella sijaitsee päiväkotiki ja poikkeamis päätöksen perusteella myönnettyllä rakennusluvalla rakennettu uusi Maatullin koulu, päiväkotiki ja leikkipuisto.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1975-2015.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen ja kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa Maatullin koulun rakentamisen ja Suuntimopuiston palvelutilojen laajentamisen. Maatullin koulusta on laadittu hankesuunnitelma kustannusarvioineen ja rakentaminen on jo käynnissä kaavan valmistelun aikana. Suuntimopuiston rakennusten laajentamisen kustannusarvio laaditaan myöhemmin.

Lisäksi kaupungille arvioidaan aiheutuvan vähäisiä kustannuksia Maatullin koulun liikennesuunnitelman mukaisista liikennejärjestelyjen muutoksista.

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 liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Museovirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- Fingrid Oyj

Viranomaisilla ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- ta tai valmisteluaineistosta.



Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat puisto- ja virkistysalueiden säilyttämiseen, pientaloalueen säilyttämiseen, liikenteeseen ja pysäköintiin, lintujen elinloihin, tietoliikennekaapeleihin, kaavoitukseen ja vuorovaikutusprosessiin, palveluverkoston sekä Maatullin koulun suunnitelmiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on säilytetty puistoaluetta mahdollisimman paljon ja että kaava mahdollistaa alueen palveluverkoston kehittämistä ja uudistamista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.1.-15.2.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuden ja siihen, että Suuntimopuiston tontilla ei tulisi rakentaa tontin eteläosassa sijaitsevan puustoisena säilyneen kumpareen päälle. Muistutuksissa myös huomautettiin kaavaprosessista, Tapulikaupungissa sijaitsevan kaava-alueen liikennejärjestelyistä, Maatullinkoulun ja Leikki-puisto Tapulin suunnitelmista, kirjaston ja nuorisotilan sijoittumisesta ja kaavaselostuksen teknisistä tarkistustarpeista.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueella olevien opetustilojen meluolosuhteisiin, vesihuoltolinjoihin, Maatullinkujan ja -aukion muodostamaan kokonaisuuteen, vanhan Maatullinkoulun purkamiseen sekä Suuntimopuistoon suunnitellun kirjasto ja nuorisotila -lisärakennuksen ominaisuuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, nuorisopalvelukokonaisuus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kirjastopalvelukokonaisuus
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Fingrid Oyj.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mimmi Koriseva, arkkitehti, puhelin: 09 310 52217
mimmi.koriseva(a)hel.fi
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Maarit Haverinen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 52249
maarit.haverinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12887 kartta, päivätty 7.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12887 selostus, päivätty 7.5.2024
- 5 Havainnekuva, 7.5.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7541)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 17.1.2024, täydennetty 7.5.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali



- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.2.2024

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Nuorisopalvelukokonaisuus Pohjoinen nuorisotyö
12.2.2024

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kirjastopalvelukokonaisuus Aluekirjastopalvelut
6.2.2024



§ 267

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Neulapadontie 7:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12886)

HEL 2022-013636 T 10 03 03

Hankenumero 1821_12

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupungin-osan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45148 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana 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-2022-013636>

- 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:
 - o Asunto Oy Neulapadontie 7: 7 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anna Johanson, suunnittelija, puhelin: 09 310 39092
anna.johanson(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi



Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37868
marko.ahola(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39255
emmaleena.krakkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 kartta, päivätty 7.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 selostus, päivätty 7.5.2024, päivitetty Kylk:n 7.5.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 8.1.2024, täydennetty 7.5.2024
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
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

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 2 osoitteessa Neulapadontie 7, joka sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille, jossa tällä hetkellä on kaksi asuinkerrostaloa. Uusi rakennus sijoittuu nykyisten rakennusten eteläpuolelle.

Tavoitteena on edistää tonttikohtaista täydennysrakentamista Myllypuron kaupunkikuvan, kaupunkirakenteen ja maiseman arvojen lähtökohdista. Kaavaratkaisussa uusi, nelikerroksinen asuinrakennus on sovitettu luontevaksi osaksi tontin olemassa olevaa kokonaisuutta ja lähiympäristöä. Uusi asuinrakennus asettuu Myllypuron valmiiseen ympäristöön ja olemassa olevan kunnallistekniikan äärelle. Pihajärjestelyjä, puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja uudisrakennuksen ulkoasua ohjataan kaavamääräyksiin.

Nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 3 950 k-m² ja uutta asuntokerosalaa on 2 230 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50 henkeä. Tontin tehokkuus kasvaa nykyisestä e=0,60 tehokkuuteen e=0,95.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen asukasmäärä kasvaa ja asuntokanta monipuolistuu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja edistää kunnianhimoista ilmastovastuuta, kun täydennysrakennetaan valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyteen. Myllypuron omaleimaisuutta vaalitaan rakentamalla alueelle sopivaa suoralinjaista täydennysrakentamista sekä säilyttämällä pihavehreyttä ja -puustoa. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaavan tavoitteet pohjautuvat yleiskaavan ja kaupunkistrategian lisäksi Myllypuron kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteisiin (2015).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Neulapadontie 7:n tontti sijaitsee noin 650 metriä päässä Myllypuron metroasemalta lounaaseen. Ympäristölle on tunnusomaista suorakulmaisessa koordinaatistossa väljästi sijaitsevat lamellikerrostalot ja niiden välissä vihreää, kookasta puustoa kasvavat piha- ja puistoalueet.

Suunnittelualueen tontti rajautuu etelässä puistoalueeseen, joka toimii viheryhteytenä ja kävelyreitteinä, sekä rivitaloalueeseen. Itäpuolella sijaitsee Myllynsiipi -kaupunkiraitti ja puistoalue. Länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee asuinkerrostaloja, pysäköintialue sekä päiväkodin piha-alue.



Neulapadontie 7:n tontilla on kaksi asuinkerrostaloa. Rakennukset ovat kolmi- ja nelikerroksiset ja niissä on kaavan mukaisten asuinkerrosten lisäksi maanpäälliset kellarit.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1962.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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:

- Telia Finland Oyj
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maanalaisten kaapeleiden ja johtojen sijaintiin ja huomioimiseen tontilla. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että maanalaiset johdot otetaan huomioon rakentamisen tarkemmassa suunnittelussa. Kaavaan lisätään määräys muita tontteja palvelevien teknisen huollon johtojen sijoittamisesta ja rakentamisesta tontille.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen huonejakoon, sekä rakentamisen mitta-kaavaan ja kaupunkikuvaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitus-



työssä siten, että rakennuksen huonejakoa on muutettu viitesuunnitelmassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.1. - 6.2.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat perheasuntojen määrään, liikenteen määrän lisäykseen sekä uudisrakennuksen puu-verhoiluun. Kommentit aiheisiin olivat pääosin positiivisia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen tietoliikennekaapeleihin. Helen sähköverkko Oy:llä ja HSY:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Telia Finland Oyj

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: pelastuslaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

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



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

Anna Johanson, suunnittelija, puhelin: 09 310 39092

anna.johanson(a)hel.fi

Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37027

hanna.pikkarainen(a)hel.fi

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

marko.ahola(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39255

emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 kartta, päivätty 7.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12886 selostus, päivätty 7.5.2024
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 8.1.2024, täydennetty 7.5.2024
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



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

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

KYMP Myyntilaskut

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 6

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto



§ 268

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Seija Muurisen valtuustoaloitteesta, joka koskee asunto- jen lisäämistä keskusta-alueelle

HEL 2023-014576 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Seija Muurisen ym. aloitteessa esitetään, että keskusta-alueelle tulisi lisätä asuntoja sisällyttämällä Helsingin keskusta-alueen toimitilojen periaatteiden päivittämistä ja käyttötarkoitusten muutosten helpottamista koskevaan selvitystyöhön arvio mahdollisuudesta edellyttää/suositella rakennuttajia varaamaan rakennusten ylimmät kerrokset asunnoiksi.

Kaupunkiympäristölautakunta piti kannatettavana saada kantakaupungin alueelle lisää asukkaita ja kävijöitä. Keskustan elinvoimaa edistään monin toimenpitein, kuten lisäämällä työpaikkoja, palveluja, asuntoja sekä tapahtumien mahdollisuuksia keskustan läheisyydessä sekä kohentamalla yleisten alueiden viihtyisyyttä.

Kaupunkiympäristölautakunta on perunut 23.4.2024 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella. Tällä hetkellä ei ole tavoitteena laatia uusia yleisiä periaatteita. Konversioihin suhtaudutaan lähtökohtaisesti myönteisesti ja hakemuksiin otetaan kantaa arvioimalla, miten paikka soveltuu eri käyttötarkoituksiin.

Kokonaisten rakennusten tai vain ylimpien kerrosten osoittamista asuinkäyttöön arvioidaan tapauskohtaisesti, eikä asiasta ole tarkoituksenmukaista antaa yleispätevää suositusta tai vaatimusta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 15.11.2023 Muurinen Seija Keskusta-alueelle lisää asuntoja

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Seija Muurinen ja 30 muuta valtuutettua ovat tehneet 15.11.2023 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Keskusta-alueelle lisää asuntoja

Helsingissä on käynnistynyt selvitystyö kaupungin keskusta-alueen toimitilojen periaatteiden päivittämiseksi sekä käyttötarkoituksen muutoksen helpottamiseksi. Tavoitteena on saada keskusta-alueelle lisää asukkaita.

Keskusta-alueella on tällä hetkellä runsaasti mm. valtion, kaupungin, yliopiston ym. virastojen, kuten myös yksityisten yritysten toimitiloja. Osa kaduista on iltaisin ja viikonloppuisin hiljaisia, ja mm. monet ns. kivijalkakaupat ovat käyneet kannattamattomiksi ydinkeskustan alueella. Tyhjää toimitilaa mainostetaan useilla keskustan alueilla.

Me allekirjoittaneet kaupunginvaltuutetut esitämme, että selvitystyöhön Helsingin keskusta-alueen toimitilojen periaatteiden päivittämiseksi sekä käyttötarkoituksen muutoksen helpottamiseksi sisällytetään myös arvio mahdollisuudesta edellyttää/ suositella rakennuttajia varaamaan rakennusten ylimmät kerrokset tai vähintään ylin kerros asunnoiksi - sekä toimitilojen uusissa että korjausrakentamiskohteissa."

Sekä täydennysrakentamisella että vajaakäytöllä olevien toimitilojen muuttamisella asuinkäyttöön voidaan lisätä keskusta-alueen asukas- ja siten kävijämäärää. Kantakaupungin asukkaiden ja keskustakävijöiden määrää on viime vuosina pystytty lisäämään myös laajentamalla kantakaupunkia entisille satama-alueille Kalasatamassa ja Jätkäsaarella. Samalla on näiden alueiden saavutettavuutta parannettu kytkemällä rakenteilla olevat uudet asuinalueet keskustan tuntumassa tiiviiden yhteyksien välityksellä keskustaan. Uusien alueiden rakentamisen lisäksi kantakaupungissa on mahdollistettu käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen sekä kaavamuuoksilla että poikkeamispäätöksillä. Joissakin tapauksissa toimitila ei ole ollut vajaakäytössä, vaan työpaiikat ovat joutuneet etsimään uusia sijainteja. Ydinkeskustassa on sallittu myös toimitilojen osittaisia muutoksia asumiseen. Kaikkia myönnetyjä hankkeita ei ole eri syistä kuitenkaan katsottu houkuttelevaksi toteut-



taa. Vuosi 2022 oli ennätysvuosi toteutuneiden konversioiden määräsä. Vuosien 2015-2022 välillä on rakennuslupatietojen mukaan toteutettu kantakaupungin alueella noin 208 000 k-m² muutoksia toimitiloista asumiseen.

Asumisen sijoittamisessa keskustatoimintojen välittömään läheisyyteen on suoritettava huolellista harkintaa niin asumisen edellytysten varmistamiseksi kuin keskustan vetovoiman kannalta oleellisten toimintojen kuten ravintoloiden, tapahtumien ja yöelämän toimintaedellytysten turvaamiseksi. Sekä uudis- että korjauskohteissa osittainen asuinkäyttö voi olla ristiriidassa kiinteistössä toimivien tarpeiden kanssa, eikä kaikissa kiinteistöissä voida toteuttaa kaikkia asuinkäytön reunaehjoja esim. asuinterveyden, pelastusturvallisuuden, asuinviihtyvyyden tai pihatilojen osalta.

Keskustan elävyyden näkökulmasta on tärkeää varmistua siitä, ettei vähäenkään asumisen lisääminen syrjäytä suurempia käyttäjämääriä generoivia toimintoja, kuten ravintoloita tai tehokkaassa käytössä olevaa muuta yritystilaa. Yritys- ja elinvoimavaikutusten arviointi on siten keskeistä hankkeita arvioitaessa. Keskustan kävijämäärät ovat pandemian jälkeen edelleen palautumassa. Kesällä 2023 (touko-elokuussa) oli mobiilidatan perusteella yhteensä 23,2 milj. kävijää, joista 16,9 milj. oli lyhytaikaista asiointia. Kasvua edelliseen vuoteen oli 5 %.

Asuntokonversiot vaativat maankäytöllistä harkintaa ja useimmiten asemakaavan muutoksen, jotta käyttötarkoituksen muutoksen edellytyksiä voidaan arvioida. Keskeistä on arvioida onko asumisesta aiheutuvat haitat keskustan elinvoimalle suurempia kuin siitä saatavat hyödyt. Lisäksi hankkeissa tulee arvioida muutoksesta syntyvä arvonnousu sekä mahdollinen maankäyttökorvauksen tarve. Käyttötarkoituksen muutoksia edistetään jatkossa tarkoituksenmukaisissa kohteissa ta-pauskohtaisen harkinnan perusteella. Asuinrakennusten ullakoiden muuttamista asumiskäyttöön sekä olevaan kaupunkiympäristöön soveltuvia rakennusten korottamisia edistetään määrätietoisesti.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 30.4.2024 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisääaikaa 14.5.2024 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 15.11.2023 Muurinen Seija Keskusta-alueelle lisää asuntoja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 269

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yritys- palvelupäällikön päätöksestä (26.9.2023 § 9) koskien perusteettoman edun palautusta

HEL 2023-007059 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelupäällikön perusteettoman edun palautusta koskevasta päätöksestä 26.9.2023 § 9 tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katri Lindman, lakimies, puhelin: 09 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Asukas- ja yrityspalvelupäällikkö on päätöksellään 26.9.2023 § 9 hylännyt kaupungille osoitetun perusteettoman edun palautusta koskevan vaatimuksen. Vaatimuksessa oli kyse osittain Asunto Oy Aartenetsijänkuja 10:n (jäljempänä "hakija") hallitsemaalle tontille sijoitetusta mainoslaitteesta, josta on hakijan mukaan muodostunut kaupungille perusteetonta etua.



Oikaisuvaatimus

Hakija on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut kaupungille 11.10.2023 eli määräajassa.

Hakija toistaa oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa perusteettoman edun palautuksesta. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Oikaisuvaatimuksessa hakija tarkentaa vaatimuksen määrää seuraavasti: "50 % tässä vaatimuksessa tarkoitetun mainoslaitteen arvonlisäverollisesta ja indeksitarkistetusta kuukausivuokrasta korkoineen kymmenen vuoden ajalta toukokuusta 2022 taaksepäin sekä ajalta toukokuu 2022 - heinäkuu 2023", eli yhteensä 130 067,43 euroa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupungin päätöksessä esitetty tulkinta siitä, ettei kaupunki ole saanut mainoslaitteen sijoittamisesta taloudellista etua, on virheellinen. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunki on nimenomaisesti saanut taloudellista etua eli vuokratuottoa hakijan tontille sijoitetusta mainoslaitteesta hakijan kustannuksella. Hakijan mukaan kaupungilla olisi ollut vuosia mahdollisuus hyödyntää mainoslaitteelle varattua aluetta muuhun käyttöön, ja hakijalla olisi tullut olla mahdollisuus hyödyntää omaa tonttiaan kokonaisuudessaan omiin tarpeisiinsa. Hakijan mukaan sillä, että tonttia on käyttänyt kaupungin sijaan kaupungin sopimuskumppani, ei ole merkitystä, koska vuokratuoton asiassa on saanut kaupunki.

Perustelut

Taloudellinen etu

Oikeuskirjallisuuden mukaan tilanteet, joissa etua syntyy, voidaan jakaa 1) jonkin uuden varallisuusarvon saamiseen ja 2) velkojen tai raskaiden velvoitteiden kaventumiseen (Olli Norros, Velvoiteoikeus. Alma Talent 2018, s. 119-120). Taloudellisen edun saaminen siis edellyttää, että vastuun perustaksi väitetyn tapahtuman myötä henkilön taloudellinen asema on parempi kuin se olisi ollut ilman kyseistä tapahtumaa.

Mainosyritys on maksanut mainoslaitteiden sijoittamisesta kaupungille sopimuksen mukaista vuokraa. Vuokran määrä ei ole ollut sidoksissa mainoslaitteiden sijaintiin, eli vuokran määrä olisi pysynyt samana, vaikka mainosyritys olisi sijoittanut mainoslaitteen sopimuksen mukaisesti kaupungin hallinnassa olevalle alueelle. Se, että mainoslaitte on sijoitettu osittain yhtiön tontille, ei siis ole vahvistanut kaupungin taloudellista asemaa verrattuna tilanteeseen, jossa mainoslaitte olisi sijainnut kaupungin alueella. Kaupunki ei siten ole saanut mainoslaitteen sijoit-



tamisesta sellaista ylimääräistä etua, jonka se olisi velvollinen palauttamaan hakijalle.

Käyttöhyöty

Perusteeton etu voi syntyä myös käyttöhyötynä eli niin, että esinettä tai kiinteistöä hallitaan ja käytetään ilman asianmukaista oikeutta. Oikaisuvaatimuksessa viitataan kaupungin saamaan käyttöhyötyyn toteamalla, että "kaupungilla olisi myös ollut vuosia mahdollisuus hyödyntää mainoslaitteelle varattua kaupungin aluetta muuhun käyttöön siinä missä Yhtiöllä olisi tullut olla mahdollisuus hyödyntää omaa tonttiansa kokonaisuudessaan omiin tarpeisiinsa".

Kaupunki on mainosyrityksen kanssa tehdyllä vuokrasopimuksella antanut mainosyritykselle käyttöoikeuden ainoastaan kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevien maa-alueiden käyttöön. Mainosyritys on kuitenkin kaupungille tuntemattomasta syystä asentanut mainoslaitteen sopimuksesta poikkeavasti osittain yhtiön hallinnassa olevalle tontille. Se, että kaupungin sopimuskumppani sopimuksesta poikkeavalla tavalla käyttää kolmannen osapuolen maa-alueita, ei tarkoita, että maa-alue olisi näin toimimalla siirtynyt kaupungin käyttöön tai hallintaan. Mahdollisen käyttöhyödyn asiassa on siis saanut kaupungin sopimuskumppani, ei kaupunki. Tätä tulkintaa puoltaa käyttöhyötyä koskeva oikeuskäytäntö (esim. KKO:1985-II-140 ja KKO:1995:3), jonka mukaan perusteettoman edun on katsottu syntyneen alueen käyttäjälle.

Vanhentuminen

Oikaisuvaatimuksessa on täsmennetty korvausvaatimusta niin, että hakija vaatii kaupunkia suorittamaan 50 % mainoslaitteen arvonalisäverollisesta ja indeksitarkistetusta kuukausivuokrasta korkoineen kymmenen vuoden ajalta toukokuusta 2022 taaksepäin sekä ajalta toukokuu 2022 - heinäkuu 2023, eli hakijan laskelman mukaan yhteensä 130 067,43 euroa.

Velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003, jäljempänä vanhentumislaki) 7 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan vanhentumisaika alkaa kulua perusteettoman edun palautuksessa siitä, kun vaatimuksen esittäjä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää erehdyksessä tehdystä maksusta, sopimuksen pätemättömyydestä tai muusta edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta ja perusteettoman edun saajasta.

Koska kaupungille ei edellä kuvatulla tavalla ole syntynyt etua, ei tilanteessa ole tunnistettavissa myöskään säännöksessä kuvattua erehdyksessä tehtyä maksua tai muusta edun palautuksen perustana olevaa



tapahtumaa. Selvyyden vuoksi edun vanhentumisesta todetaan kuitenkin seuraavaa.

Jos kaupungille olisi hakijan esittämällä tavalla syntynyt perusteetonta etua, vanhentumislain tarkoittamat edun palautuksen perustana olevat tapahtumat olisivat tällöin mainosyrityksen kaupungille tekemät maksusuoritukset. Hakijalla on ollut mahdollisuus havaita osittain hakijan tontille asennettu mainoslaite heti sen asentamisajankohtana. Mainoslaitteen asennus on aloitettu kaupungin tekemien kaivutöitä ja liikennejärjestelyjä koskevien päätösten perusteella marras-joulukuussa 2009.

Mainoslaitteen havaitsemisen jälkeen hakijan on ollut mahdollista saada mainoslaitteita koskeva sopimus itselleen pyytämällä sitä tietopyynnöllä, johon tulee viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 14 §:n 4 momentin mukaisesti vastata viimeistään kahden viikon kuluessa. Mainosyrityksen kaupungille tekemien maksusuoritusten aikataulu ilmenee sopimuksesta. Hakijan olisi siis vanhentumislain tarkoittamalla tavalla pitänyt tietää edun palautuksen perustana olevista tapahtumista eli maksusuorituksista korkeintaan joidenkin viikkojen kuluessa siitä, kun mainoslaitteen asentaminen on aloitettu, eli viimeistään tammikuussa 2010.

Vanhentumislain 10 §:n mukaan velan vanhentuminen katkeaa, kun: 1) osapuolet sopivat maksujen järjestelystä, vakuudesta tai muusta velan ehtojen muutoksesta taikka siitä, että vanhentuminen on katkaistu; 2) velallinen suorittaa velkaa tai muutoin tunnustaa velan velkojalle; tai 3) velkoja vaatii velalliselta suoritusta tai muutoin muistuttaa velallista velasta. Velan vanhentumisen katkaiseminen edellyttää, että velka yksilöidään katkaisutoimessa. Jos kysymys on 7 §:ssä tarkoitetusta vahingonkorvauksesta tai hyvityksestä, velkojan tekemästä muistutuksesta on käytävä ilmi velan peruste ja määrä kohtuudella vaadittavalla tavalla, jolleivät ne ole velallisen tiedossa.

Vanhentumislain hallituksen esityksen (HE 187/2002 vp, s. 60-61) mukaan vanhentuminen katkeaa vain sikäli kuin katkaisutoimesta ilmenee, mihin velkaan toimenpide kohdistuu. Sellaista katkaisutoiminta, joka jättää velan perusteen täysin avoimeksi tai epäselväksi, ei voida hyväksyä. Korvausvelan tai muun hyvityksen vanhentumista katkaistessaan velkojan on ilmoitettava velan perusteena olevat tosiseikat sekä velan arvioitu määrä muistutushetkellä.

Hakija on 17.5.2022 lähettänyt kaupungille tietopyynnön, jossa hän on pyytänyt nähtäväksi kaupungin ja mainosyrityksen välistä sopimusta. Tässä sähköpostissa ei ole yksilöity velan perustetta eikä määrää, jolloin kyse ei ole vanhentumislain mukaisesta vanhentumisen katkaisemisesta. Ensimmäinen hakijan yhteydenotto, jossa velan peruste ja



määrä on mainittu, on saapunut kaupungille 7.12.2022, joten vanhentuminen on katkaistu aikaisintaan tällöin. Siten hakijan vaatimus on vanhentunut siltä osin, kun se kohdistuu maksusuorituksiin, jotka on tehty ennen joulukuuta 2019.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, ettei asukas- ja yrityspalvelupäällikön päätöstä ole syytä muuttaa.

Toimivalta

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

Sovellettu lainsäädäntö

Laki velan vanhentumisesta (728/2003) 7 §, 10 §

Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) 14 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katri Lindman, lakimies, puhelin: 09 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut Asukas- ja yrityspalvelupäällikkö 26.09.2023 § 9



HEL 2023-007059 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelupäällikkö päätti hylätä hakijan perusteettoman edun palautusta koskevan vaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus

Asunto Oy Aartenetsijänkuja 10 on 18.5.2023 esittänyt kaupungille noin 36 425 euron suuruisen vaatimuksen perusteettoman edun palautuksesta. Vaatimuksessa kerrotaan, että Helsingin kaupunki on vuokrannut mainosyritykselle mainospaikkoja pääväylien varrelta eri puolelta Helsinkiä. Kesällä 2022 on varmistunut, että yksi mainoslaitteista on asennettu puoliksi hakijan tontille. Hakija vaatii, että kaupunki ohjaa yhtiölle puolet kyseisen mainoslaitteen vuokratuotoista kolme vuotta toukokuusta 2022 taaksepäin sekä ajalta toukokuu 2022–heinäkuu 2023. Korvausvaatimuksen määräksi on ilmoitettu puolet seuraavasta summasta: 50 kk x 1457 euroa = 72 850 euroa korkoineen ja indeksikorjauksineen, eli yhteensä noin 36 425 euroa.

Perusteettoman edun palautuksen edellytykset

Perusteettoman edun palautus on oikeuskeino, jolla voidaan oikaista perusteettomat varallisuudensiirrot silloin, kun osapuolten välillä ei ole sopimusta eivätkä vahingonkorvaussäännökset tule sovellettavaksi. Perusteettoman edun palautuksesta ei ole yhtenäistä lainsäädäntöä, vaan perusteettoman edun palautusta koskevat periaatteet ovat kehittyneet oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa.

Perusteettoman edun palautuksen edellytykset ovat 1) edun saaminen 2) edun perusteettomuus ja 3) hyötyminen toisen kustannuksella.

Edulla voidaan tarkoittaa esimerkiksi taloudellista etua, käyttöhyötyä tai velan vähentymistä. Edun perusteettomuus tarkoittaa, ettei varallisuuden siirrolle ole ollut oikeusperustetta, eli suoritus ei ole perustunut esimerkiksi sopimukseen tai lahjoitustahtoon. Hyötyminen toisen kustannuksella tarkoittaa, että saatua etua vastaa toiselle aiheutunut menetys. Hyötyminen ja menetys tulee siten olla saman tapahtuman aiheuttamaa.

Asiassa saatu selvitys

Kaupunki on vuonna 2008 tehnyt sopimuksen mainosyrityksen kanssa ulkomainospaikkojen vuokrauksesta. Vuokrasopimuksessa on sovittu kiinteästä laitekohteisesta vuokrasta, jonka yritys maksaa kaupungille.



Sopimuksessa ei ole määritelty ulkomainoslaitteiden sijainteja, vaan kaupunki on hyväksynyt yksittäisten laitteiden sijainnit sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Sopimuksen tarkoituksena on ollut, että ulkomainoslaitteet sijoitetaan kaupungin omistamille ja hallitsemille maa-alueille.

Mainoslaitteiden tarkoista sijainneista on päätetty toimenpidelupien yhteydessä. Toimenpideluvalla 47-2859-09-C on hyväksytty käsillä olevan suurtaulun sijoittaminen liitekartan mukaiseen sijaintiin. Liitekartassa taulun sijainti on osoitettu yhtiön hallitsemien tonttien kulman viereen. Yhtiön tonttien raja on piirretty toimenpideluvan liitekarttaan, joten kartasta on nähtävissä, että taulu on ollut tarkoitus sijoittaa kaupungin hallitsemalle maa-alueelle. Asiassa saadun selvityksen mukaan mainoslaitte on tosiasiallisesti toteutettu luvasta osoitetusta sijainnista noin 20 metriä itään ja osittain yhtiön hallitsemalle tontille.

Perustelut koskien vaatimuksessa esitettyjä asioita

Perusteettoman edun palautuksen edellytyksenä on edun saaminen, eli esimerkiksi taloudellisen edun tai käyttöhyödyn saaminen tai velan vähentyminen. Kaupunki ei ole saanut tilanteesta käyttöhyötyä, sillä yhtiön hallitsemia tontteja ei ole käyttänyt kaupunki vaan kaupungin sopimuskumppani. Tilanteesta ei ole syntynyt kaupungille myöskään taloudellista etua, sillä mainosyrityksen kaupungille maksama korvaus on ollut kiinteä, eikä mainoslaitteen sijainti ole vaikuttanut korvauksen määrään. Perusteettoman edun palautukselle ei siten ole perusteita, sillä kaupunki ei ole saanut etua siitä, että mainoslaitte on toteutettu osittain yhtiön hallitsemalle tontille.

Koska perusteettoman edun palautuksen edellytykset eivät täyty, ei velvoitteen mahdolliseen vanhentumiseen oteta tällä päätöksellä kantaa.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan nojalla tehdyn kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.05.2018 § 244 mukaan palvelun päällikkö päättää palvelun vastuualueeseen kuuluvista korvauksista.

Lisätiedot

Katri Lindman, lakimies, puhelin: 09 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi



§ 270

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 11.3.2024 § 45 (esinevahinko)

HEL 2023-014037 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 11.3.2024 (45 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- Oikaisuvaatimus 21.3.2024, saate
- Oikaisuvaatimus 21.3.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö on päätöksellään 11.3.2024 (45 §) hyväksynyt osittain 14.10.2023 Vartiosaassa tapahtuneeseen hakijan soutuveneeseen hävittämiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Hakijalle on korvattu



veneeseen ikä, kunto ja hakijan oma myötävaikutus huomioon ottaen hävitetystä veneestä 250 euroa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan määrältään 750 euron vahingonkorvausvaatimuksen liittyen 14.10.2023 Vartiosaassa tapahtuneeseen soutuveneeseen hävittämiseen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun ohessa, että hän on säilyttänyt soutuvenettään ilman kaupungin lupaa yli 20 vuoden ajan Tammisalossa. Vene oli kiinnitetty lukolla Vartiosaassa rannassa olevaan puuhun sen vuoksi, että hakijalla oli aikomus korjata venettä. Hakijan veneeseen oli kiinnitetty hänen yhteystietonsa, ja hakija kertoo kaupungin työntekijöiden ilmoittaneen hänelle tämän olleen riittävää veneen pitämiseksi rannassa. Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi tuotu esiin, että veneiden kiinnittäminen rantaan sekä vierailijoiden että asukkaiden toimesta on normaalia ja että näin voi toimia Suomessa jokamiehen oikeuden nojalla.

Hakija on tyytymätön kaupungin arvioon soutuveneeseen käyvästä arvosta. Vene oli vanha, mutta hyvin pidetty ja käyttökuntoinen. Hakija oli korjaamassa venettä sen vuoksi, että hänen naapurinsa oli aikonut ostaa veneen hakijalta ja tarjonnut siitä 750 euroa. Hakija oli saanut veneen lahjaksi yli 20 vuotta sitten ja veneen hankintahinta oli silloin noin 1 400 euroa.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätöseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi elektroneisesti 13.3.2024. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 21.3.2024 eli säädetyssä määräajassa.

Perustelut



Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten kautta. Kaupungin vastuu ei ole tuottamuksesta riippumatonta ns. ankaraa vastuuta, vaan kaupungin vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää tuottamusta eli huolimattomuutta, virhettä tai laiminlyöntiä. Lisäksi edellytetään syy yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Vahingonkäräjien mahdollinen oma myötävaikutus voi alentaa tai poistaa vahingosta vastuussa olevan korvausvastuun.

Asiassa saadun selvityksen perusteella kaupungin Vartiosaassa olleen rakennuksen vuokralaisen vuokrasopimuksen päätyttyä kaupunki oli tilannut rakennuksen, piha-alueen ja ranta-alueen tyhjennyksen vuokralaiselta jääneestä irtaimistosta. Tässä yhteydessä hävitettiin myös hakijan vene, sillä se tulkittiin jääneen edellisiltä vuokralaisilta ja se oli iäkkään sekä huonokuntoisen näköinen.

Tiimipäällikön päätöksessä oleva selvitys siitä, että hakijan veneessä ei ole ollut hakijan yhteystietoja, perustuu alueen isännöitsijältä saatuun selvitykseen. Sen mukaan kukaan veneiden hävittämisessä mukana ollut henkilö ei ole nähnyt alueelta hävitetyissä veneissä yhteystietoja. Hakija on oikaisuvaatimuksensa liitteenä toimittanut valokuvia lapusta, jossa on hänen yhteystietonsa. Sillä, oliko veneessä yhteystiedot, joita veneen hävittäneet henkilöt eivät havainneet, ei kuitenkaan ole kaupungin vahingonkorvausvastuun arvioinnin kannalta merkitystä. Kaupunki on jo tiimipäällikön päätöksellä katsonut olevansa asiassa vahingonkorvausvelvollinen, kun kaupungilla ei ole ollut sopimukseen tai jätelaissa säädettyyn siivoamisvelvollisuuteen perustuvaa oikeutta hävittää hakijan venettä.

Suomessa vahingonkorvausoikeudessa sovelletaan korvausmäärän laskemisessa täyden korvauksen periaatetta. Periaate asettaa korvausmäärälle sekä alarajan että ylärajan. Korvaus ei saa ylittää ylärajaa siten, että vahingonkäräjä hyötyisi vahinkotapahtumasta (ns. rikastumiskielto), eikä alittaa sitä niin, ettei hän pääsisi siihen asemaan, jossa hän olisi, ellei vahinkotapahtumaa olisi sattunut. Vahingonkorvauslain mukaan esinevahinkona on korvatta tuhoutuneen tai hukatun esineen arvo. Esineen arvon määrittämisestä ei ole laintasoisia säännöksiä.

Kaupunki on tässä tapauksessa laskenut korvausmäärän veneen käyvän arvon perusteella, sillä veneille ei ole määriteltävissä keskimääräistä käyttöikä, jolloin korvausmäärä voitaisiin laskea hankintahinnan ja ikävähennysten perusteella. Käyvällä arvolla tarkoitetaan hintaa, joka esineestä olisi yleisesti myytäessä voitu saada juuri ennen vahingon tapahtumista eli sellaista hintaa, jonka usea henkilö olisi ollut siitä to-



dellisuudessa valmis maksamaan. Käypää arvoa laskettaessa otetaan huomioon mm. esineen ikä, käyttöaika, kunto ja käyttökelpoisuus.

Hakijan antamien tietojen mukaan hävitetty soutuvene on ollut yli 20 vuotta vanha ja sen hankintahinta on ollut noin 1 400 euroa. Hakija kertoo aikoneensa myydä veneen naapurilleen 750 eurolla sen jälkeen, kun hakija olisi korjannut veneen hankaimen. Vene ei vahinkopäivänä siten ole ollut siinä kunnossa, missä hakija kertoo aikoneensa sen myydä. Kaupungin tekemän selvitystyön perusteella vastaavanlaisia, iäkkäitä ja tyydyttävässä kunnossa olevia lasikuituisia soutuveneitä on myytävänä avoimilla käytetyn tavaran markkinoilla (nettivene.com, tori.fi) noin 500 eurolla. Lähes uusia, hyväkuntoisia vastaavia käytätettyjä soutuveneitä myydään puolestaan noin 1 200 eurolla. Se, että yksittäinen henkilö olisi mahdollisesti ollut myöhemmin valmis maksamaan hakijalle soutuveneestä tätä enemmän, ei yksinään osoita veneen käypää arvoa vahinkopäivänä. Ottaen huomioon erityisesti käytettyjen veneiden markkinoilla vallitseva hintataso, on kaupunki katsonut myös hakijan veneen käyväksi arvoksi vahinkopäivänä 500 euroa.

Tiimpäällikön päätöksessä on katsottu hakijan myötävaikuttaneen syntyneeseen vahinkoon säilyttämällä venettä ilman sopimusta tai suostumusta kaupungin maalla. Hakijalle on tämän vuoksi päätetty korvata puolet soutuveneestä käyvästä arvosta. Hakija on oikaisuvaatimuksessa esittänyt, että Suomessa voi kiinnittää rantaan veneen jokamiehenoikeuden nojalla ja että hän on yli 20 vuotta säilyttänyt venettä toisella alueella Helsingissä ilman kaupungin lupaa.

Jokamiehenoikeudet tarkoittavat vakiintuneesti oikeutta liikkua ja tilapäisesti oleskella toisen maalla sekä oikeutta kerätä tiettyjä luonnon tuotteita. Jokamiehenoikeuksille on tunnusomaista vaatimus siitä, että käytön on oltava haitatonta. Jokamiehenoikeudet eivät tuo oikeutta pidempiaikaisesti oleskella tai säilyttää omaisuutta toisen maalla ilman maanomistajan suostumusta. Veneilyn osalta jokamiehenoikeudet tuovat vesillä liikkujalle oikeuden nousta maihin ja käyttää ranta-alueita virkistytymiseen siellä, missä jokamiehenoikeuden nojalla liikkuminen on muutenkin sallittu. Jokamiehenoikeudet eivät tuo kuitenkaan oikeutta pidempiaikaisesti tai pysyväisluonteisesti säilyttää venettä toisen maa-alueella, vaan veneiden luvallinen säilyttäminen edellyttää sopimista maanomistajan tai -haltijan kanssa.

Hakija oli säilyttänyt venettä kaupungin omistamalla kiinteistöllä aikomuksenaan korjata venettä siellä. Hakijan vene ei ole näin ollen kaupungin kiinteistöllä lyhytkestoista virkistytymistä varten, johon jokamiehenoikeuksien nojalla Suomessa jokaisella on oikeus. Asiassa saadun selvityksen perusteella kaupunki tai kaupungin työntekijät eivät ole antaneet hakijalle suostumusta veneen säilyttämiseen kaupungin



maalla. Se, että hakija on mahdollisesti pitkän aikaa säilyttänyt venettään muualla Helsingissä ilman sopimusta tai lupaa, ei vaikuta sen arviointiin, onko hakijalla ollut oikeutta säilyttää venettään juuri Vartiosaaressa, mistä se on kaupungin suorittaman ranta-alueen siivouksen vuoksi hävitetty. Hakijan myötävaikutusta vahingon syntymiseen ei edellä esitetyn perusteella ole aihetta arvioida tiimipäällikön päätöksessä poikkeavalla tavalla.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta viittaa vahingonkorvaustiimin päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyy vahingonkorvaustiimin päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin. Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aihetta päätöksen muuttamiseen. Hakijalle maksetun vahingonkorvauksen määrän korottamiselle ei ole syytä.

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

Sovelletut säännökset

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 5 luku 1 § ja 5 §, 6 luku § 1

Jätelaki (646/2011) 72 § ja 74 §

Rikoslaki (39/1889) 28 luku 14 §

Kuntalaki (410/2015) 134 §, 137 §

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 21.3.2024, saate
- 2 Oikaisuvaatimus 21.3.2024

Oheismateriaali



- 1 Staran selvitys veneiden hävittämisestä
- 2 Teknisen isännöitsijän selvitys
- 3 Valmistelijan laatima puhelinmuistio
- 4 Lisäselvitys isännöinnistä 26.3.2024

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Vahingonkorvaustiimi Tiimipäällikkö 11.03.2024 § 45

HEL 2023-014037 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päätti hyväksyä osittain hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Hakijalle korvataan 250 euroa. Enemmät vaatimukset hylätään.

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus

Hakija on 6.11.2023 esittänyt kaupungille määrältään 750 euron vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan vene on erehdyksessä poistettu ja tuhottu kaupungin toimesta 17.10.2023 Vartiosaaresta.

Sovellettavat normit ja ohjeet

Roskaaminen on jätelain perusteella kiellettyä. Jätteen, aluksen tai muun esineen jättäminen tai aineen päästäminen ympäristöön on roskaamista, jos siitä aiheutuu epäsiisteyttä, maiseman rumentumista, viihtyisyyden vähentymistä tai ihmisen tai eläimen loukkaantumisen vaaraa. Jos roskaajaa ei saada selville tai tavoiteta, alueen siivoaminen tapahtuu toissijaisen siivoamisvelvoitteen nojalla. Toissijainen siivoamisvelvollinen on lähtökohtaisesti alueen haltija ja viime kädessä kunta.



Alue, jossa hävitetty vene Vartiosaassa on ollut, on Helsingin kaupungin omistama ja hallitsema kiinteistö asemakaava-alueen ulkopuolella.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta.

Vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Vahingonkorvausvastuullisen on korvattava esinevahingoissa esineen korjauskustannukset ja vahingosta aiheutuneet muut kulut sekä arvonalennus taikka tuhoutuneen tai hukatun esineen arvo. Vahingonkorvausoikeudessa sovelletaan ns. rikastumiskieltoa, eli vahingonkärsijää ei voida saattaa vahingonkorvauksella parempaan taloudelliseen asemaan kuin missä hän oli ennen vahinkotapahtumaa.

Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ollut vahingon syynä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan sovitella tai evätä kokonaan.

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Asiassa on pyydetty selvitys kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueen -palvelun isännöitsijältä. Vartiosaassa sijaitsevien mökkien vuokralaisten tulee vuokrasopimuksen päätyttyä tyhjentää mökistä ja muilta alueilta omat tavaransa. Jätetyt tavarat jäävät kaupungin poistettavaksi.

Tässä tapauksessa myös hakijan vene on tulkittu entisen mökkiläisen hylkäämäksi esineeksi ja se on erheellisesti poistettu sekä hävitetty kaupungin omistamalta maa-alueelta. Hakijan ja kaupungin välillä ei kuitenkaan ole ollut sopimussuhdetta, ja hakija on säilyttänyt venettään kaupungin maalla luvatta. Saadun selvityksen mukaan vene oli iäkkään ja huonokuntoisen näköinen, eikä siinä ollut omistajan yhteystietoja. Veneseen ei ollut jätetty poisviemiskehotusta ennen hävittämistä.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Saadun selvityksen perusteella kaupungilla ei ole ollut sopimukseen perustuvaa oikeutta hävittää venettä. Hakijan toimittaman selvityksen perusteella vene ollut käyttökelpoinen, joten kaupungilla ei ole ollut



myöskään jätelakiin perustuvaa oikeutta hävittää hakijan venettä. Näin ollen kyseessä on kaupungin osalta virheellinen menettely, joka on syy-yhteydessä hakijalle syntyneeseen vahinkoon.

Hakija on ilmoittanut vaatimuksensa suuruudeksi 750 euroa. Vahingonkorvausoikeudessa noudatetaan rikastumiskiellon periaatetta. Sen mukaan vahingon kärsijää ei voida saattaa vahingonkorvauksella parempaan taloudelliseen asemaan, kuin missä hän oli ennen vahinkotapahtumaa.

Korvauksenhakijoiden tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi kaupunki tekee linjauksia korvausten laskentaperiaatteista eri vahinkolajeissa. Esinevahinkoja koskevan linjauksen mukaan korvattavista esineistä tehdään ikävähennys, jos esineen keskimääräinen käyttöikä on määriteltävissä. Niissä tapauksissa, jossa käyttöikää ei voi luotettavasti määrittellä, korvattava osuus määritetään tapauskohtaisesti esineen korjauskustannusten tai käyvän arvon mukaan. Käyvällä arvolla tai myyntiarvolla tarkoitetaan hintaa, joka esineestä olisi myytäessä voitu saada juuri ennen vahingon tapahtumista. Käypää arvoa laskettaessa otetaan huomioon mm. esineen ikä, käyttöaika, kunto ja käyttökelpoisuus.

Veneiden käyttöikä vaihtelee suuresti sen mukaan, mistä materiaalista ne on rakennettu ja miten niitä on huollettu, joten veneille ei voi tehdä rutiininomaisia ikävähennyksiä vaan käytetään käypää arvoa. Tässä kyseisessä tapauksessa hakijan toimittaman valokuvan ja veneen iän perusteella kaupunki katsoo veneen arvoksi 500 euroa.

Hakija on säilyttänyt venettään kaupungin omistamalla maa-alueella luvattomasti. Kaupunki katsoo hakijan myötävaikuttaneen vahingon syntymiseen jättämällä huonokuntoisen veneensä ilman lupaa tai sopimusta kaupungin maa-alueelle.

Edellä esitetyn perusteella kaupunki korvaa hakijalle veneen kohtuulliseksi katsomasta käyvästä arvosta oma myötävaikutus huomioiden puolet, eli 250 euroa. Korvaus maksetaan hakijan ilmoittamalle pankkitilille.

Sovelletut säännökset

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 5 luku 1 § ja 5 §, 6 luku § 1

Jätelaki (646/2011) 72 § ja 74 §

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan 22.12.2023 tekemän päätöksen § 51 mukaan lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö päät-



tää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvausvaatimuksen määrä on enintään 5 000 euroa.

Lisätiedot

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



§ 271

Hankintaoikaisuvaatimus teknisen johtajan 27.3.2024 § 42 päätöksestä koskien Helsingin LPK Perhosen uudisrakennuksen kokonaisurakoitsijan valintaa

HEL 2023-012953 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että Arkta Rakennuskultti Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen käsittely raukeaa, koska hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on kumottu teknisen johtajan 16.4.2024 § 49 tekemässä päätöksessä ja hankinta on keskeytetty.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Kulomäki, lakimies, puhelin: 09 310 52480
maria.kulomaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 16.4.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankintapäätös, hankinnan keskeytys ja hankintaoikaisuvaatimus

Tekninen johtaja on 27.3.2024 § 42 tehnyt päätöksen koskien Helsingin LPK Perhosen uudisrakennuksen kokonaisurakoitsijan valintaa. Han-



kintayksikkö on lähettänyt päätöksen perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen tiedoksi Arkta Rakennuskultti Oy:lle 11.4.2024.

Arkta rakennuskultti Oy on tehnyt päätöksestä hankintayksikölle hankintaoikaisuvaatimuksen 16.4.2024. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

Tekninen johtaja on 16.4.2024 § 49 tehnyt päätöksen keskeyttää Lpk Perhosen uudisrakennuksen kokonaisurakan hankinta. Tämä päätös kumoaa aikaisemmin laaditun teknisen johtajan päätöksen kokonaisurakoitsijan valinnasta (27.3.2024, 42 §). Hankintayksikkö on lähettänyt keskeyttämispäätöksen perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen tiedoksi Arkta Rakennuskultti Oy:lle 17.4.2024.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä Arkta Rakennuskultti Oy vaatii kokonaisurakoitsijaksi valitun Kymppirakenne Oy:n antaman tarjouksen hylkäämistä. Perusteena on se, että valitun Kymppirakenne Oy:n hankereferenssivaatimus ei täyty. Hankereferenssinä nro 2 on vaadittu CLT-runkoinen rakennus 1 000 brm², ja toteuttajan on pitänyt toimia pääurakoitsijana ao. kohteessa. Arkta Rakennuskultti Oy katsoo, että on vaadittu, että Y-tunnus pitää olla sama, joten heidän näkemyksensä mukaan tällöin ei voida käyttää toisen referenssejä. Tämän lisäksi Arkta Rakennuskultti Oy katsoo, että valitun urakoitsijan Kymppirakenne Oy taloudellinen tilanne ja rahoitusasema ei RALA-raportin perusteella täyty.

Asianosaisten kuuleminen

Hallintolain 34 §:n 1 momentin mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Hallintolain 34 §:n 2 momentin mukaan asian saa ratkaista asianosaista kuulematta, jos vaatimus jätetään tutkimatta tai hylätään heti perusteettomana, taikka jos kuuleminen on muusta syystä ilmeisen tarpeetonta.

Hankintayksikkö on ilmoittanut toisille tarjoajille hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulosta. Hallintolain 34 §:n 2 momentin nojalla hankintayksikkö ei ole kuullut asianosaisia, koska hankintaoikaisuvaatimuksen käsittely raukeaa.

Sovellettavat säännökset

Hankintalain 3 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syr-



jimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 74 §:n 1 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavaran, palvelun tai rakennusurakan olevan tarjouspyynnössä ja muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintayksikön on suljettava tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset tarjouskilpailusta.

Hankintalain 125 § mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä. Hankintamenettelyn keskeyttämistä koskevaan ratkaisuun sovelletaan, mitä hankintaa koskevasta päätöksestä säädetään hankintalain 123 §:ssä.

Hankintalain 132 § mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankinta-oikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin. Päätöksen tai ratkaisun oikaiseminen ei edellytä asianosaisen suostumusta

Hankintalain 133 § 1 momentin mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankinta-oikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Hankintayksikön on ilmoitettava hankinta-oikaisun vireilletulosta välittömästi niille, joita asia koskee.

Hankintapäätöksen virheellisyys ja hankinnan keskeyttäminen

Päätöksenteon jälkeen hankintayksikkö huomasi tarjouspyynnössä ristiriitaisuuksia. Tarjouspyynnössä oli ristiriitaista tietoa tarjoajalta vaadittavasta liikevaihdosta, mikä johtui Cloudia -järjestelmän teknisestä viasta. Lisäksi tarjouspyynnössä oli ristiriita tarjoajalta edellytetyn referenssikohteen vaatimuksissa.

Tekninen johtaja on 16.4.2024 § 49 tehnyt päätöksen keskeyttää Lpk Perhosen uudisrakennuksen kokonaisurakan hankinnan. Tekninen johtaja päätti, että hankinta keskeytetään ja urakka kilpailutetaan uudelleen, koska tarjouspyyntö ei ollut kaikilta osin yksiselitteinen. Keskeyttämisspätöksellä kumottiin aikaisemmin laadittu teknisen johtajan päätös kokonaisurakoitsijan valinnasta (27.3.2024, 42 §).

Hankintalain (1397/2016) 125 §:n 1 momentin mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että hankintayksikkö voi



aina halutessaan todellisesta ja perustellusta syystä keskeyttää hankintamenettelyn, eikä menettelyn keskeyttäminen edellytä poikkeuksellisia olosuhteita tai erityisiä syitä. Ainoa edellytys keskeyttämisen hyväksytävyydelle on, että kaikkia tarjoajia kohdellaan tasapuolisesti ja syrjimättömästi. Hankintamenettelyn keskeyttämisen edellytyksenä oleva todellinen ja perusteltu syy voi johtua myös hankintayksikön omasta toiminnasta.

Kaiken edellä todetulla perusteilla hankintamenettelyn keskeyttämiselle on hankintalain tarkoittama todellinen ja perusteltu syy, eikä keskeyttäminen vaaranna tarjoajien tasapuolista ja syrjimätöntä kohtelua.

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 19.12.2023 § 700) mukaan tekninen johtaja voi tehdä hankesuunnitelmiin perustuvia hankintoja kaupunginvaltuuston, -hallituksen tai kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston hyväksymissä hankesuunnitelman enimmäisarvoa koskevissa rajoissa. Tekninen johtaja on siten ollut toimivaltainen päättämään hankinnasta ja sen keskeyttämisestä.

Arkta Rakennuskultti Oy teki hankintaoikaisuvaatimuksen 16.4.2024. Hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu päätökseen, jonka hankintayksikkö kumosi 16.4.2024.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä Arkta Rakennuskultti Oy ei ole peruuttanut kumottuun päätökseen kohdistuvaa hankintaoikaisuvaatimusta sen jälkeen, kun on saanut tiedon keskeyttämisestä ja päätöksen kumoamisesta.

Hankintaoikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 132 §:ssä säädetään hankintaoikaisun tekemisestä. Sen mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin.

Hankintalain 133 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuk-



sesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Hankintalain 127 §:n mukaan käytettäessä sähköistä yhteystietoa ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon päivänä, jona asiaa koskeva sähköinen asiakirja on viestin vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että sähköistä viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Tässä tapauksessa hankintayksikkö on lähettänyt hankintapäätöksen perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen tiedoksi Arkta Rakennuskultti Oy:lle 11.4.2024. Tiedoksianto on tehty sähköpostitse siihen tarjoajan tarjouksessaan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen, jonne hankintapäätös lähetetään. Tiedoksianto on viivästynyt lähetyksessä sattuneesta kirjoitusvirheestä sähköpostiosoitteessa. Tämä ei ole vaikuttanut asian käsittelyyn, muutoin kun tiedoksiannon viivästymisenä.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä on saanut hankintapäätöksen muutoksenhakuohjeineen tiedokseen 11.4.2024 ja muutoksenhaku-aika lasketaan tästä ajankohdasta.

Hankintapäätös on ollut hankintalain 123 §:n ja muiden säännösten mukainen, ja siihen on myös liitetty oikaisuohje, joka täyttää hankintalain 126 §:n ja hallintolain mukaiset vaatimukset.

Arkta Rakennuskultti Oy:n hankintaoikaisuvaatimus teknisen johtajan päätökseen kokonaisurakoitsijan valinnasta (27.3.2024, 42 §) on tehty 16.4.2024. Tekninen johtaja on 16.4.2024 § 49 tehnyt päätöksen keskeyttää Lpk Perhosen uudisrakennuksen kokonaisurakan hankinnan. Hankintayksikkö on lähettänyt keskeyttämispäätöksen perusteluineen ja muutoksenhakuohjeineen tiedoksi Arkta Rakennuskultti Oy:lle 17.4.2023.

Keskeyttämispäätöksen myötä hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös (27.3.2024, 42 §) on kumottu. Hankintaoikaisuvaatimuksen tutkimiselle ei keskeyttämispäätöksen myötä ole enää perustetta. Hankintaa ei toteuteta hankintaoikaisuvaatimusten kohteena olevan 27.3.2024 § 42 tehdyn hankintapäätöksen perusteella. Arkta Rakennuskultti Oy:llä ei näin ollen ole enää oikeussuojan tarvetta asiassa, koska valituksen kohteena oleva päätös on tosiasiallisesti poistettu. Näin ollen myös alkuperäisestä päätöksestä tehdyn hankintaoikaisuvaatimuksen käsittely raukeaa.



Hankintayksikkö tulee kilpailuttamaan Lpk Perhosen uudisrakennuksen kokonaisurakan hankinnan uudelleen ottaen huomioon aiemmassa kilpailutuksessa havaitut ongelmat ja puutteet.

Johtopäätökset

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen kumoamisen ja hankinnan keskeyttämisen johdosta hankintapäätöksestä 27.3.2024 § 42 tehdylle oikaisuvaatimukselle ei ole enää perustetta. Hankintaa ei toteuteta hankintaoikaisuvaatimusten kohteena olevan 27.3.2024 § 42 tehdyn hankintapäätöksen perusteella. Arkta Rakennuskultti Oy:llä ei näin ollen ole enää oikeussuojan tarvetta asiassa, koska valituksen kohteena oleva päätös on tosiasiallisesti poistettu. Näin ollen myös alkuperäisestä päätöksestä tehdyn hankintaoikaisuvaatimuksen käsittely raukeaa.

Kaupunkiympäristölautakunnan toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §:n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisuun käsittelee lautakunta. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen käsittelemään hankintaoikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Maria Kulomäki, lakimies, puhelin: 09 310 52480
maria.kulomaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 16.4.2024

Oheismateriaali

1 Teknisen johtajan päätös 27.3.2024 § 42
2 Teknisen johtajan päätös 16.4.2024 § 49

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös



Asianosaiset

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankinta-
aikaispäätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 16.04.2024 § 49

HEL 2023-012953 T 02 08 03 00

Päätös

Tekninen johtaja päätti keskeyttää Lpk Perhosen uudisrakennuksen kokonaisurakan hankinnan. Tämä päätös kumoaa aikaisemmin laadittu teknisen johtajan päätöksen kokonaisurakoitsijan valinnasta (27.3.2024, 42 §).

Päätöksen perustelut

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Lpk Perhosen uudisrakennuksen hankinnan kilpailutus toteutettiin julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (29.12.2016/1397) mukaisessa avoimessa menettelyssä. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala on julkaissut em. hankinnasta EU-hankintailmoituksen 19.10.2023 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakka.

Tarjouskilpailussa saatiin määräaikaan mennessä kolme tarjousta seuraavilta tarjoajilta:

- Arkta Rakennuskultti Oy
- Kymppirakenne Oy
- Oy Rakennuspartio

Päätös kokonaisurakoitsijan valinnasta tehtiin 27.3.2024.

Päätöksenteon jälkeen hankintayksikkö huomasi tarjouspyynnössä ristiriitaisuuksia. Tarjouspyynnössä oli ristiriitaista tietoa tarjoajalta vaadittavasta liikevaihdosta, mikä johtui Cloudia -järjestelmän teknisestä viasta. Lisäksi tarjouspyynnössä oli ristiriita tarjoajalta edellytetyn referenssikohteen vaatimuksissa.

Koska tarjouspyyntö ei ollut kaikilta osin yksiselitteinen, hankinta keskeytetään ja urakka kilpailutetaan uudelleen. Tilaaja on katsonut, ettei



ristiriitaisuuksien korjaamiselle ollut muuta mahdollisuutta kuin keskeyttää hankinta.

Hankinnan keskeyttäminen

Hankintalain (1397/2016) 125 §:n 1 momentin mukaan hankintamenetely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä. Edellä todetuilla perusteilla hankintamenettelyn keskeyttämiselle on hankintalain tarkoittama todellinen ja perusteltu syy.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (19.12.2023 § 700) mukaan kaikilla kaupunkiympäristön toimialan viranhaltijoilla, joilla on hankintavaltuus, on oikeus keskeyttää hankinta hankinnan arvosta riippumatta. Tekninen johtaja on siten toimivaltainen päättämään hankinnan keskeyttämisestä.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus Tekninen johtaja 27.03.2024 § 42

Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39843
maria.lahdemaki(a)hel.fi



§ 272

Oikaisuvaatimus rakennusten ja yleisten alueiden jaoston hankintapäätöksestä Pirkkolan ja Kivikon liikuntapaikkojen rakentamisen kokonaisurakan urakoitsijan valinnasta 07.03.2024 § 28

HEL 2024-001635 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Recset Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 07.03.2024 § 28 tekemästä Pirkkolan ja Kivikon liikuntapaikkojen rakentamisen kokonaisurakan urakoitsijan valintaa koskevasta päätöksestä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Julle Keihänen, lakimies, puhelin: 09 310 89498
julle.keihanen(a)hel.fi
Aki Silvennoinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52213
aki.silvennoinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 25.3.2024
- 2 Oikaisuvaatimuksen liite 2 Conipur SW
- 3 Oikaisuvaatimuksen liite 3 Conipur V-Max
- 4 Oikaisuvaatimuksen, liite 4 types of synthetic surfaces for athletics tracks
- 5 Oikaisuvaatimuksen liite hankintapäätös 7.3.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto valitsi päätöksellään 07.03.2024 § 28 Pirkkolan ja Kivikon liikuntapaikkojen rakentamisen kokonaisurakan urakoitsijaksi Unisport Infra Oy:n.

Yleistä hankinnasta

Hankinnan kohteena on Pirkkolan ja Kivikon liikuntapaikkojen rakentaminen.

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan 1.2.2024 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2024-001635. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä rakennusurakka.

Määräaikaan 15.2.2024 klo 13:00 mennessä tarjouksen jätti 5 (viisi) tarjoajaa:

Unisport Infra Oy 4 590 000 euroa

Recset Oy 4 695 050 euroa

Tieluiska Oy 4 824 000 euroa

TerraWise Oy 5 465 370 euroa

VRJ Etelä-Suomi Oy 5 836 500 euroa

Tarjouspyynnössä edellytettiin, että tarjoaja täyttää tarjouspyyntölomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Recset Oy vaatii, että Helsingin kaupunki oikaisee hankintapäätöksensä valitsemalla Recset Oy:n tarjouksen.

Recset Oy esittää, että valittu Unisport Infra Oy ei ole täyttänyt tarjouspyynnössä olleita soveltuvuusvaatimuksia, koska Unisport Infra Oy ei ole esittämällä referensseillä osoittanut tarjouspyynnössä vaadittua erityisosaamista vastaavien rakenteiden rakentamisesta.

Recset Oy esittää, että Unisport Infran nimeämässä Tukholman stadionin urakassa käytetty rakenne ei ole vastaava rakenne kuin Pirkkolan urheilukentän juoksuradan rakentamiseen esitetty. Referenssissä esitetyn CONIPUR V-MAX-pinnoitteen ja Pirkkolan urheilukentän juoksuradalle asennettavan CONIPUR SW -pinnoitteen rakenteet ovat hyvin erilaisia, minkä takia myös asennustyö ja sen vaatima aika ja osaaminen poikkeavat toisistaan.



Lisäksi Recset Oy esittää selvitystä urakoitsijayritykseksi ilmoitetun European Sport Installations -yhtiön roolista referenssiksi ilmoitetusta rakennusurakasta.

Hankinnan tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset referensseille

Tarjouspyynnössä referensseille on esitetty seuraavat vaatimukset:

"Pirkkolan urheilukentän juoksuradan rakentamisessa edellytetään urakoitsijalta erityisosaamista vastaavien rakenteiden rakentamisesta.

1. Urakoitsijan tulee osoittaa tarjouksessaan erityisosaamisensa toteuttamallaan vähintään kahdella referenssikohteella. Referenssikohteen tulee olla listattuna IAAF Certified Facilities, class 1 tai class 2 -listalla (tarjouspyynnön liitteenä).

2. Tarjouksessa tulee ilmoittaa referenssikohteista mitä materiaalia juoksuradan pinnoitteissa on käytetty, referenssikohteen vastaanottajan yhteystiedot ja voimavaraurakoitsija/aliurakoitsija ja hänen yhteystietonsa."

Referenssivaatimusten ja oikaisuvaatimuksen väitteiden arviointia

Referenssikohteilla hankintayksikkö on halunnut varmistaa, että tarjoajilla on ollut kokemusta kansainvälisten juoksuratojen valmistamisesta. Tällaisen erityisosaamisen tarjoaja on voinut osoittaa referenssikohteilla, joiden on tullut täyttää referenssikohteilta tarkemmin edellytetyt vaatimukset.

Tarjoajilta ei ole edellytetty täysin vastaavaa referenssikohtetta, mitä hankintayksikkö on hankkimassa, vaan vastaava rakenne tai sellaisiksi katsottavat on määriteltävä tarkemmin referenssikohteilta edellytetyjen vaatimusten kahdessa jälkimmäisessä kappaleessa.

Tämä määrittely, jossa "vastaavien rakenteiden rakentamisesta" on määriteltävä väljemmin kuin rakennettava kohde, on hankintalain suhteellisuusperiaatteiden mukaista, sillä liian tiukat referenssivaatimukset vähentävät potentiaalisten tarjoajien määrää ja täten kaventavat markkinoita, samalla estäen uusien toimijoiden pääsyä markkinoille.

Referenssikohteiden vaatimuksena on ollut se, että tarjoajalla on ollut osoittaa kokemusta juoksuradan IAAF class 1 tai class 2 -listalla olevien juoksuratojen toteutuksista.

Hankintayksikkö on tarkastanut Unisport Infra Oy:n referenssit. Ne ovat täyttäneet hankinnan tarjouspyynnössä olleet referenssivaatimukset.



Referenssinä urakoitsijaksi ilmoitettu European Sport Installations on Unisport Infra Oy:n tarjouksessa ilmoitettu voimavara-alihankkijaksi. Hankintayksikön tietojen mukaan kyseinen yritys rakentaa juoksuratoja. Hankintayksiköllä ei ole erityisiä syitä epäillä, että European Sport Installations -yrityksen referenssissä olisi puutteita. Hankintayksiköllä on oikeus luottaa tarjoajan antamiin tietoihin. Täten hankintayksikkö ei pidä tarkoituksenmukaisena selvittää asiaa tämän enempää.

Johtopäätökset

Unisport Infra Oy:n referenssikohteet ovat täyttäneet tarjouspyynnön vaatimukset tarjouspyynnön mukaisesti ja näin ollen Unisport Infra Oy:n tarjous on ollut tarjouspyynnön mukainen.

Edellä esitetyn perusteella kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden johdosta hankintapäätöstä Pirkkolan ja Kivikon liikuntapaikkojen rakentamisen kokonaisurakan urakoitsijan valinnasta 07.03.2024 § 28 olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisun käsittelee lautakunta. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen käsittelemään hankintaoikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Julle Keihänen, lakimies, puhelin: 09 310 89498
julle.keihanen(a)hel.fi
Aki Silvennoinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52213
aki.silvennoinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 25.3.2024
- 2 Oikaisuvaatimuksen liite 2 Conipur SW
- 3 Oikaisuvaatimuksen liite 3 Conipur V-Max
- 4 Oikaisuvaatimuksen, liite 4 types of synthetic surfaces for athletics tracks
- 5 Oikaisuvaatimuksen liite hankintapäätös 7.3.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet



Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu-
päätös

Tiedoksi

Sisäinen

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.03.2024
§ 28

HEL 2024-001635 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi Unisport Infra Oy:n tarjouksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana ja päätti, että Unisport Infra Oy:n kanssa tehdään Pirkkolan ja Kivikon liikuntapaikkojen rakentamista koskeva hankintasopimus. Hankinnan arvo on 4 590 000 euroa (alv 0 %).

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto oikeutti kaupunkiympäristön toimialan infrapäällikön allekirjoittamaan Pirkkolan ja Kivikon liikuntapaikkojen rakentamista koskevan hankintasopimuksen.

Hankintasopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu.

Hankintasopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Hankintapäätös on ehdollinen siihen asti, kunnes valittu tarjoaja on toimittanut hankintayksikön vaatimat hyväksyttävät rikosrekisteriotteet.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Aki Silvennoinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52213
aki.silvennoinen(a)hel.fi



§ 273

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 25.4.-1.5.2024 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 25.4.-1.5.2024 tekemiä päätöksiä:

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, toimitilatontit ja kiinteistökehitys, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikennejärjestelmä, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tilapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, myynti- ja vuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus



07.05.2024

Asia/21

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, tapahtumat ja maanvuokraus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, vesiensuojelu, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, luonto ja ympäristötietoisuus, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 25.4.2024

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.

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



07.05.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 253, 254, 255, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 266, 267, 268 ja 273 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 256 ja 261 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:



07.05.2024

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.



07.05.2024

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 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.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 264 ja 265 §: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

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



07.05.2024

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräjän 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, 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:

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



07.05.2024

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

4

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 267 § (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. Viranomaisella saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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



07.05.2024

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);
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.



07.05.2024

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

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



07.05.2024

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 269 §.

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 tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusperusteet



07.05.2024

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättämistä.

Valitusviranomaisena

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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



07.05.2024

män yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

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

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

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

Pöytäkirja

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

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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



07.05.2024

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.

6 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 270 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

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

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen 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.



07.05.2024

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 viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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



07.05.2024

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.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

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



07.05.2024

Pöytäkirja

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

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

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

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

Käytähän 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.

7

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 271 ja 272 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 134 § 1 mom, 163 §.



07.05.2024

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Elen Sööt
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Mika Raatikainen
Korjattu § 270

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.05.2024.