



06.10.2020

Kokousaika 06.10.2020 15:30 - 19:40

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari kokouspaikalla
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla, läsnä § 575-581, poistui klo 18:08
Haglund, Mia	etänä
Heinäluoma, Eveliina	kokouspaikalla, läsnä § 575-579, poistui klo 16:38
Hyttinen, Nuutti	kokouspaikalla
Kaleva, Atte	kokouspaikalla
Laak, Noora	kokouspaikalla
Lovén, Jape	etänä
Pasanen, Amanda	kokouspaikalla
Rantanen, Tuomas	kokouspaikalla
Rissanen, Laura	kokouspaikalla, läsnä § 575-594 poistui klo 19:13
Koskela, Antti	varajäsen etänä, läsnä § 580-594, saapui klo 16:39
Särelä, Mikko	varajäsen kokouspaikalla

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja kokouspaikalla
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja etänä
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö etänä
Hakala, Tuomas	vs. asemakaavapäällikkö etänä
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnitte-



06.10.2020

	lupäällikkö etänä
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö etänä
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö etänä
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö etänä
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija etänä
Pönkä, Katriina	lakimies etänä
Sulkko, Katja	hallintosihteeri kokouspaikalla
Karlsson, Inka	nuorisoneuvoston edustaja etänä
Ahonen, Pertti	it-asiantuntija kokouspaikalla
Iivonen, Johanna	tiimipäällikkö asiantuntija etänä, läsnä § 582
Isotupa, Maria	arkkitehti asiantuntija etänä, läsnä § 578
Kajansinkko, Matti	tiimipäällikkö asiantuntija kokouspaikalla, läsnä § 580
Kurki-Issakainen, Kerttu	johtava arkkitehti asiantuntija kokouspaikalla, läsnä § 577
Linnas, Tuukka	tiimipäällikkö asiantuntija kokouspaikalla, läsnä § 582, etänä § 579
Lohman, Elise	maisema-arkkitehti asiantuntija etänä, läsnä § 579, 582
Meriläinen, Sanna	arkkitehti asiantuntija kokouspaikalla, läsnä § 579
Pikkarainen, Hanna	tiimipäällikkö



06.10.2020

	Prokkola, Janne	asiantuntija etänä, läsnä § 577 yksikön päällikkö asiantuntija
	Qvisén, Tom	etänä, läsnä § 577 projektipäällikkö asiantuntija
	Tani, Alpo	kokouspaikalla, läsnä § 581 yleiskaavasuunnittelija asiantuntija
	Wiksten, Linda	etänä, läsnä § 579 arkkitehti asiantuntija etänä, läsnä § 582
Puheenjohtaja	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 575-594 §
Esittelijät	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 575-594 §
Pöytäkirjanpitäjä	Katja Sulkko	hallintosihteeri 575-594 §



06.10.2020

§	Asia	
575	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
576	Asia/2	Ilmoitusasiat
577	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Helsingin keskustavisio
578	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hepokalliontie 28–32, Puuskaniementie 44 ja vesialue tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12615)
579	Asia/5	Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet
580	Asia/6	Nihdin laatukilpailun ratkaiseminen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10668/1-4)
581	Asia/7	Vihdissä sijaitsevan Tervalammen kartanoalueen myynti
582	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meri-Rastilan länsiosa tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12570) (sisältää liikennesuunnitelman)
583	Asia/9	Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelman hyväksyminen 2020-2029
584	Asia/10	Töyrynummi, puutarhakortteli, asemakaavan muuttaminen (nro 12585)
585	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Arja Karhuvaaran toivomusponnesta Hakaniemestä muualle kaupunkiin suuntautuvan veneliikenteen lisäämisestä
586	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Fatim Diarran ym. valtuustoaloitteesta koskien lisätä penkkejä Helsinkiin
587	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Fatim Diarran ym. valtuustoaloitteesta koskien eväiden syömiseen soveltuvien pöytien lisäämistä Helsingin puistoihin ja ulkoilualueille
588	Asia/14	Teollisuustontin uudelleenvuokraus Crys-Kiinteistöt Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43074/5)
589	Asia/15	Teollisuustontin uudelleenvuokraus Autokiinteistöt Laakkonen Oy:lle



06.10.2020

		(Herttoniemi, tontti 43079/17)
590	Asia/16	Käpylän tontti 25/888/1, Pohjolankatu 47, rakennuskiellon pidentäminen (nro 12676)
591	Asia/17	Ultuna, Puroniitynlaakso 29, poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus
592	Asia/18	Hankintaoikaisuvaatimus rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 20.8.2020 § 101 tekemästä kuntotutkimus-, asiantuntija- ja korjaussuunnittelupalvelujen puitejärjestelyä sopimuskaudelle 2020 – 2022 koskevasta päätöksestä
593	Asia/19	Oikaisuvaatimus koskien asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöstä 17.12.2019 (357 §) Hitas-sääntelyn merkitsemisestä päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17086-10)
594	Asia/20	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 24.9.–30.9.2020 tekemien päätösten seuraaminen



§ 575

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen ja varatarkastajaksi jäsen Tuomas Rantaisen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen ja varatarkastajaksi jäsen Atte Kalevan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 576

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 9.9.2020 § 196

Myynti- ja vuokrausperiaatteiden määrittäminen toimitilatontille
(Länsisatama, Ruoholahti, KTY tontti 20798/1)

HEL 2020-006791 T 10 01 01 02

Kvsto 9.9.2020 § 197

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen tontille sekä autopaikkatontille (Suutarila ja Herttoniemi)

HEL 2020-006233 T 10 01 01 02

Kvsto 9.9.2020 § 198

Marian kasvuyrityskampuksen asemakaavan muuttaminen (nro 12629), Lapinlahdenkatu 16

HEL 2012-006163 T 10 03 03

[Pöytäkirja 9.9.2020](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä



06.10.2020

Asia/2

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 577

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Helsingin keskustavisio

HEL 2020-006830 T 10 00 00

Hankennumero 5844_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- liitteen (nro 1) mukaisen 29.9.2020 päivätyn Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa hyväksymistä maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita.
- Helsingin tavoitteena on keskustan houkuttelevuuden lisääminen siten, että keskustassa asuu, työskentelee ja viihtyy tulevaisuudessa merkittävästi enemmän ihmisiä kuin nykyään.
- Helsingin keskustan työpaikkaklusteri ja sen menestyminen on strategisesti tärkeä asia Helsingille, koko seudulle ja Suomelle. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että keskustan työpaikkaklusterin kehittämisen tulee olla merkittävä painopistealue Helsingille. Keskustavision jatkotyönä tulee selvittää millä keinoilla keskustan työpaikkaklusteri voi kasvaa nopeasti sekä työpaikkojen määrän että tuottavuuden osalta.
- Keskustan saavutettavuutta parantavissa hankkeissa keskitytään tapoihin lisätä keskustaan eri kulkumuodoilla saapuvaa ihmismäärää kustannustehokkaasti ja ympäristöystävällisesti.

Lisäksi lautakunta toteaa, että Helsingin keskustavisiota on todennäköisesti tarpeen päivittää ensi valtuustokaudella niin että otetaan huomioon olennaiset muutokset jotka aiheuttavat päivittämisen tarvetta. On hyvä myös arvioida päivittämisen tarve yllä olevan lautakunnan lisäyksen näkökulmasta että tämän valtuustokauden lopulla tehtävien ratkaisujen perusteella jotka koskevat muun muassa Arkkitehtuuri ja designmuseon hanketta ja sitä ympäröivää aluetta ja sen mahdollisia seurannaisratkaisuja.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



Vastaehdotus:

Mikko Särelä: Lisätään päätöstekstin loppuun seuraavat kohdat

- Helsingin tavoitteena on keskustan houkuttelevuuden lisääminen siten, että keskustassa asuu, työskentelee ja viihtyy tulevaisuudessa merkittävästi enemmän ihmisiä kuin nykyään.
- Helsingin keskustan työpaikkaklusteri ja sen menestyminen on strategisesti tärkeä asia Helsingille, koko seudulle ja Suomelle. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että keskustan työpaikkaklusterin kehittämisen tulee olla merkittävä painopistealue Helsingille. Keskustavision jatkotyönä tulee selvittää millä keinoilla keskustan työpaikkaklusteri voi kasvaa nopeasti sekä työpaikkojen määrän että tuottavuuden osalta.
- Keskustan saavutettavuutta parantavissa hankkeissa keskitytään tapoihin lisätä keskustaan eri kulkumuodoilla saapuvaa ihmismäärää kustannustehokkaasti ja ympäristöystävällisesti.

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisäksi lautakunta toteaa, että Helsingin keskustavisiota on todennäköisesti tarpeen päivittää ensi valtuustokaudella niin että otetaan huomioon olennaiset muutokset jotka aiheuttavat päivittämisen tarvetta. On hyvä myös arvioida päivittämisen tarve yllä olevan lautakunnan lisäyksen näkökulmasta että tämän valtuustokauden lopulla tehtävien ratkaisujen perusteella jotka koskevat muun muassa Arkkitehtuuri ja designmuseon hanketta ja sitä ympäröivää aluetta ja sen mahdollisia seurannaisratkaisuja.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mikko Särelän ja Anni Sinnemäen vastaehdotukset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet



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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

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

Esittelijän perustelut

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

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

Vision tiivistelmä

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

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



Käveltävä keskusta kytkeytyy raitein vähähiilisesti sekä lähelle että kauas osaksi kansainvälisten kaupunkien verkostoa. Keskustasijainti tuottaa lisäarvoa toimijoilleen. Elinkeinoelämä löytää monipuolisia mahdollisuuksia, asiakasvirtoja ja osaavaa työvoimaa kantakaupungin saavutettavien yritysverkostojen ääreltä. Rikkaasta tilarakenteesta löytyy yksilöllisiä tiloja, jotka mahdollistavat monipuolista ja uutta luovaa elinkeinotoimintaa sekä kaupunkielämää elävöittäviä toimintoja. Kantakaupungin luonteikkaiden kaupunginosien täydentyvä kokonaisuus vetää puoleensa yhä lisää kävijöitä, yrityksiä ja matkailijoita. Maailman parhaat ruuhkavuodet houkuttelevat kansainvälisen tason huippuosajia asettumaan Helsinkiin, jonka keskustassa asukkaiden, työpaikkojen, palveluiden ja tapahtumien määrä kasvaa. Raikkaan urbaani turvallinen ympäristö toimii ja tarjoaa monipuolisesti vaihtoehtoja.

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

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

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

Taustaa



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

Vision luo edellytyksiä ja positiivista tahtotilaa kasvavasta ja kehittyvästä kantakaupungista antaen tavoitteellisen lähtökohdan maankäytön suunnittelulle. Se tuo myös esiin keskustan erityisroolia ja merkitystä sekä antaa taustatietoa kehittämisen tueksi. Varsinaiset hankkeita koskevat päätökset tehdään tarkempaan suunnitteluun liittyvässä päätöksenteossa.

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

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

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

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

Vision ja sen vuorovaikutus toteutettiin ennen kevään 2020 koronaviruspandemiaa. Äkillisesti muuttunut globaali tilanne muutti kaupunkien toimintaa kaikkialla. Keskustat hiljenivät, mutta samalla poikkeusolot



nostivat esiin kaupunkikeskustojen sosiaalisen, taloudellisen ja kulttuurisen merkityksen. Usko siihen, että keskustojen tarjoamat elämykset, palvelut, kohtaamiset sekä yhdessä tekeminen palaavat kaikkien nautittavaksi, on vahva. Vaikka koronapandemia tulee muuttamaan joidakin asioita pysyvästi, on se samalla nähtävä myös osana kaupunkiympäristöjen historiallisten muutosten ketjua. Kaupungit ovat kohdanneet historiansa aikana monia kriisejä, jotka eivät ole kuitenkaan pysäyttäneet kaupungistumista. Koronakriisin arvellaan kiihdyttävän joidakin jo meneillään olevia, visiossakin kuvattuja muutostrendejä, kuten digitalisaatiota sekä monipaikkaista asumista ja työntekoa. Monipuolisen, laadukkaan ja turvallisen urbaanin ympäristön merkitys vetovoimatekijänä korostuu niin nykytilanteessa kuin työnteon ja kaupan murroksessakin. Pitkälle tähtäävä kaupunkisuunnittelu katsoo tätä hetkeä pidemmälle ja tunnistaa sen, että hitaita ja nopeita muutosvoimia tulee olemaan jatkossakin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Anna Villeneuve

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 563



§ 578

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, He- pokalliontie 28–32, Puuskaniementie 44 ja vesialue tarkistettu ase- makaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12615)

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Hankennumero 5325_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.9.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuk-
sen nro 12615 hyväksymistä. Asemakaava koskee 49. kaupungino-
san (Laajasalo, Jollas) korttelin 49229 tontteja 23–30. Asemakaa-
van muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) vesia-
luetta.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Käsittely

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

Esittelijä



kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

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

sakari.mentu(a)hel.fi

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

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 kartta, päivätty 29.9.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 selostus, päivätty 29.9.2020, päivitetty Kylk:n 6.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44
- 6 Viiteseunnitelma Hepokalliontie 28–32
- 7 Kohtisuora projektio / Puuskaniemen kärki
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 27.4.2020, täydennetty 29.9.2020
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 9

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Esitysehdotus

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa Hepokalliontie 28–32:n rantatilojen ja Puuskaniementie 44:n lounaisosan täydennysrakentamisen pienimitakaavaisella asuinrakentamisella sekä turvaa alueen arvokkaiden piirteiden säilymistä.

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

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

Hepokalliontie 28–32 kerrosala on 525 k-m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 1 588 k-m² ja tehokkuus tonteilla on $e=0,35$. Puuskaniementie 44 kerrosala on 1 600 k-m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 515 k-m² ja tehokkuus tontilla on $e=0,32$.

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

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44 ovat vesialueeseen rajoitettuja tiloja. Hepokalliontien alue mukaan lukien talot osoitteissa Hepokalliontie 28, 30 ja 32 ovat esimerkki yhtenäisestä jälleenrakennusajan



tyyppitaloalueesta, jonka talot ovat Puutalo Oy:n Toivo Jäntin suunnittelemissa tyyppeillä nro 957 omakotitaloja.

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

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

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

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

Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen sekä uudisrakentamisen soveltuvuuteen jälleenrakennuskauden ympäristöön, ja kaavaan esitettiin lisättäväksi erityismääräyksiä niitä koskien. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoit-



tustyössä siten, että kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty näiltä osin.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuuriympäristöön ja sen suojelutavoitteisiin, maisemaan, rantojen käyttöön ja virkistysalueisiin ja niiden määrään, tasapuoliseen kohteluun, viranomaisen oletettuun virheeseen ja lisärakentamisen korkeuksiin ja määrään. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty, uudisrakennuksia sovitettu olevaan ympäristöön sen arvot huomioiden sekä Puuskaniementie 44:n rivitalon korkeutta madallettu 3-kerroksisesta 2-kerroksiseksi, rakennusmassaa lyhennetty sekä siirretty sen sijaintia. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

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

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

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

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Oheismateriaali



06.10.2020

Asia/4

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakijat

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 564

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.5.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 22.11.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.04.2020 § 20



§ 579

Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet

HEL 2018-012524 T 10 03 03

Hankenumero 5864_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Sanna Meriläinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

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

elise.lohman(a)hel.fi

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

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

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lähtötiedot 29.9.2020
- 4 Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet, 29.9.2020
- 5 Havainnekuva, 29.9.2020
- 6 Vuorovaikutusraportti 29.9.2020 ja asukastilaisuuksien (9.4.2019, 25.4.2019, 30.10.2019 ja 29.4.2020) muistio
- 7 Yhteenveto karttakyselyn vastauksista, 6.6.2019
- 8 Vartiokylänlahden rakentamisalueiden elinkaaren aikaisten ilmasto-
päästöjen arviointi, 19.8.2020



- 9 Rastilanranta – Alueellinen maaenergiajärjestelmä, Lassi Loisa ja Jouni Kivirinne, Helen Oy, 23.3.2020
- 10 Vartiokylänlahden kaupunkiekologinen suunnitelma. Sitowise Oy, 8.6.2020
- 11 Ilmastonkestävän rantarakentamisen periaatteet – kohteena Vartiokylänlahti. Nomaji maisema-arkkitehdit Oy. Helsingin Kaupunkiympäristö. 14.2.2020
- 12 Rastilan leirintäalueen yritys- ja matkailuvaikutusten arviointi, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.4.2020
- 13 Rastilan kartano. Ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämistavoitteet. Helsingin kaupunkiympäristön julkaisuja 2020:2, liiteraportti: Rastilan kartano. Kasvillisuus selvitys
- 14 Vuosaaren palvelutilaverkkoselvitys. Helsingin kaupunki, Granlund Oy. 2.3.2020
- 15 Herttoniemen, Myllypuron ja Vartiokylän Kaskon ja Kuvan tilojen palveluverkko. Skenaariotarkastelu vuosille 2020–2040. Helsingin kaupunki, Newsec Valuation Oy. 26.6.2019
- 16 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International. 8.11.2018
- 17 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

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



Suunnitteluperiaatteissa esitetään Vartiokylänlahden molemmin puolin Puotilanrantaan, Rastilanrantaan ja myöhemmässä vaiheessa Rastilan kartanon alueelle joukkoliikenneverkostoon kytkeytyviä, monimuotoisia ja merellisiä asuinalueita palveluineen ja virkistysalueineen yhteensä noin 7 500 asukkaalle. Kehittyvä Itä-Helsingin kulttuuripuisto muodostaa alueen ytimen.

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

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

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

Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet on jaettu kymmenen otsikon alle ja ne kokoavat yhteen Vartiokylänlahden alueen kehittämiseen liit-



tyvät olennaiset näkökulmat. Periaatteissa tarkastellaan Vartiokylänlahden asumisen lisäksi viherverkostojen, ilmastopäästöjen, kaupunkiluonnon, liikenteen, matkailun, palveluiden ja merellisyyden näkökulmasta sekä hahmotellaan alueen toteuttamisen aikataulua sekä teknisiä ja taloudellisia reunaehtoja. Jokaisen periaatteen alle on listattu lisäksi toimenpiteitä, joilla periaatteista siirrytään käytäntöön. Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen suunnittelua jatketaan teknisillä lisäselvityksillä ja asemakaavoitukseen tähtäävällä tarkemmalla suunnittelulla.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

Vartiokylänlahti on Helsingin tärkeän vihersormen, Itä-Helsingin kulttuuripuiston, osa. Vihersormi yhdistää lounais-koillisuuntaisesti meren ja Itäisen saariston Mustavuoreen ja Östersundomin metsäalueisiin. Viherysteys jatkuu aina Sipoonkorven kansallispuistoon saakka. Suunnitteluperiaatteiden rajaus on tehty rakentamisalueita laajemmaksi, jotta



keskeinen Itä-Helsingin kulttuuripuiston alue voidaan ottaa huomioon osana koko alueen kehittämistä.

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

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

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

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana

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

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

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



Viranomaisyhteistyö

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

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

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

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

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.4.–26.4.2019

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



Puotilan venesatamaan, veneilyyn ja talvisäilytykseen sekä rakentamisen määrään.

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Luonnosaineisto 22.4.–20.5.2020

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

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteita viimeistellessä suunnitelmia on arvioitu kaupunkiekologisen suunnitelman pohjalta. Metsään rajautuvia korttelialueiden rajoja on tarkistettu ja joitain kortteleita pienennetty yleiskaavan (2016) ja Meri-Rastilan länsi-



rannan osayleiskaavan tavoitteet huomioiden. Suunnitteluperiaatteissa on tarkennettu toimenpiteitä, joiden pohjalta rakentamisen vaikutuksia luontoalueisiin voidaan jatkossa lieventää. Suunnitelma-aineistossa on selkeytetty säilyviä ranta-alueita ja virkistysreittejä. Lisäksi on muokattu Meripellontien pohjoispuolista korttelia pienemmäksi asukaspalautteiden ja tarkentuneiden teknisten reunaehtojen pohjalta. Suunnitteluperiaatteita on tarkennettu erityisesti Itä-Helsingin kulttuuripuiston kehittämisen ja luonnonmaiseman hoidon osalta.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

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

elise.lohman(a)hel.fi

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

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

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

Liitteet

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



- 14 Vuosaaren palvelutilaverkkoselvitys. Helsingin kaupunki, Granlund Oy. 2.3.2020
- 15 Herttoniemen, Myllypuron ja Vartiokylän Kaskon ja Kuvan tilojen palveluverkko. Skenaariotarkastelu vuosille 2020–2040. Helsingin kaupunki, Newsec Valuation Oy. 26.6.2019
- 16 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International. 8.11.2018
- 17 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliapidikirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieliapidikirjeen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 574

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 24.4.2019

Nimistötoimikunta 12.12.2018 § 82



§ 580

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

HEL 2020-000468 T 10 01 01 01

Sompasaarenlaituri, Konttisatamankatu, Konttinosturinkuja

Esitys

A

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

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 1 (pinta-ala 1 254 m², os. Sompasaarenlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 2 (pinta-ala 1 051 m², os. Konttinosturinkuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen A-Kruunu Oy:n (Y-tunnus 1736841-8) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja että A-Kruunu Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK-1) 3 (pinta-ala 380 m², os. Konttisatamankatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 4 (pinta-ala 1 978 m², os. Sompasaarenlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT



Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK-1) 10668/3 tai siitä muodostettavat tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 940 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin (AK) 10668/4 tai siitä muodostettavat tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 8 355 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

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

D

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun toteu-



tussopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

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

E

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

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

Lisäksi lautakunta toteaa, että Hiilineutraali Helsinki -tavoitteiden osalta on kannatettavaa, että myös muista ehdotuksista voidaan ottaa elementtejä, joilla korttelin ekologisesta kestävydestä saadaan mahdollisimman korkeatasoinen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että Hiilineutraali Helsinki -tavoitteiden osalta on kannatettavaa, että myös muista ehdotuksista



voidaan ottaa elementtejä, joilla korttelin ekologisesta kestävydestä saadaan mahdollisimman korkeatasoinen.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kilpailuun osallistujat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti

Esitysehdotus

A



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

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 1 (pinta-ala 1 254 m², os. Sompasaa-renlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 2 (pinta-ala 1 051 m², os. Konttinosturinkuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen A-Kruunu Oy:n (Y-tunnus 1736841-8) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja että A-Kruunu Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK-1) 3 (pinta-ala 380 m², os. Konttisatamankatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 4 (pinta-ala 1 978 m², os. Sompasaa-renlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

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



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

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

C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

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

D

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

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



edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat.

E

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

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

Esittelijän perustelut

Laatukilpailu, kilpailun tarkoitus ja sisältö

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

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

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

Laatukilpailun kohteena ovat kilpailualueella sijaitsevat Lukki -nimisen korttelin 10668 asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 1, 2, 3 ja 4. Kilpailualueella on asuinkerrosalaa yhteensä 12 800 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yh-



teensä 300 k-m². Tontille 1 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin, tontille 2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja sekä tonteille 3 ja 4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja. Lisäksi tonteille 1 ja 4 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus ovat liitteenä 4.

Kilpailun tarkoituksena oli:

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

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

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

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

Laatukilpailussa tonttien luovutusperiaatteet ja hinnat on määritelty etukäteen.

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



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

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

Arviointiryhmä

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

Kilpailuehdotusten arviointi ja laadulliset arviointikriteerit

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

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



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

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

Kilpailuehdotukset ja laatukilpailun ratkaiseminen

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

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

Kilpailuehdotuksen ”Luoto” arviointiin kokonaisuutena täyttävän parhaiten tarjouspyynnössä ilmoitetut laadulliset arviointikriteerit. Mainittu ehdotus on arviointimuistion liitteenä 1. Nimikuorten avaamisen jälkeen ilmeni, että yhteenliittymä YIT Suomi Oy ja A-Kruunu Oy on esittänyt mainitun ehdotuksen. Ehdotuksen Luoto on laatinut Arkkitehtitoimisto Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Voittajaksi esitettävä kilpailuehdotus täyttää kilpailuohjelmassa määritetyt perheasuntovaatimukset ja energiatehokkuusvaatimuksen (A2018, E-luku alittaa tason 75 kWhE/ (m²vuosi)). Tonttien luovutusehdoilla varmistetaan mainittujen edellytysten toteutuminen.

Tonttien varaaminen

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

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



- tontille (AK) 10668/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin vähintään 2 800 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi. Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2085 saakka. Hitas-asuntojen hintapuite on 4 850 euroa/as-m², jota tarkistetaan indeksillä ja johon voidaan lisätä autopaikkojen toteutus-kustannukset.
- tontille (AK-1) 10668/3 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, vähintään 3 400 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 800 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on tällöin vähintään 5 940 000 euroa.
- tontille (AK) 10668/4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, vähintään 4 600 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 800 euroa/k-m² ja liiketilan 500 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on tällöin vähintään 8 355 000 euroa.

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

- tontille (AK) 10668/2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 2 100 k-m². Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2085 saakka.

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

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

Tonttien vuokraaminen ja myyminen

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



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

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

Toimivalta

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

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

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

Lopuksi

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

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



- 7 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät tontinluovutusehdot
23.06.2020
- 8 Arviointimuistio

Muutoksenhaku

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

Otteet

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

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 573

Kaupunkiympäristölautakunta 04.02.2020 § 65



§ 581

Vihdissä sijaitsevan Tervalammen kartanoalueen myynti

HEL 2020-006682 T 10 01 01 01

Päätös

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

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan so-
pimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa
henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään
siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

KYMP Rakennus- ja kiin-
teistökaupat

Tarjouksentekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Esitysteksti



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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

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

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

Kohde ja kiinteistötiedot

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

Kaavoitustilanne

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

Rakennuskanta



Alueella on lähes 50 erilaista ja erikuntoista rakennusta. Rakennusten kokonaisala on noin 12 000 m², josta kuntoutujien käytössä on viime vuosina ollut noin 5 000 m². Vuonna 1830 valmistunut noin 400 km² kokoinen kartanorakennus on viime vuosina toiminut toimisto- ja hallinto-rakennuksena. Valtaosa rakennuksista ovat tyydyttävässä kunnossa. Viime vuosina rakennusten huolto- ja ylläpitokustannukset ovat ilman henkilöstömenoja olleet suuruusluokkaa 400 000 euroa vuodessa.

Myynti

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

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

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos



Oheismateriaali

1 Tervalampi Myyntiesite

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 572



§ 582

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meri-Rastilan länsiosa tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotus (nro 12570) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2015-002625 T 10 03 03

Hankennumero 4730_1, 6987

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Tuukka Linnas ja arkkitehti Linda Wiksten. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029

[linda.wiksten\(a\)hel.fi](mailto:linda.wiksten@hel.fi)

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37308

[tuukka.linnas\(a\)hel.fi](mailto:tuukka.linnas@hel.fi)

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu:), puhelin: 310 20355

[janne.antila\(a\)hel.fi](mailto:janne.antila@hel.fi)

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137

[johanna.iivonen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.iivonen@hel.fi)

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

[elise.lohman\(a\)hel.fi](mailto:elise.lohman@hel.fi)

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

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

Pekka Leivo, yksikön päällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388

[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo@hel.fi)

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

[pirjo-liina.koivusaari\(a\)hel.fi](mailto:pirjo-liina.koivusaari@hel.fi)

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (vuorovaikutus), puhelin: 310 37436

[tiina.antila-lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen@hel.fi)

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 kartta, päivätty 3.9.2019, muutettu 6.10.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 selostus, päivätty 3.9.2019, muutettu 6.10.2020
- 5 Havainnekuva, 6.10.2020
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6987) / 6.10.2020
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 3.9.2019, täydennetty 6.10.2020 sekä liitteenä selvityksiä ja asukastilaisuuksien muistioita
- 10 Meri-Rastilan puistojen yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 21.11.2018
- 11 Meri-Rastilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000 –alueeseen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 29.3.2018
- 12 Metsä- ja puustoinen verkosto - opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa, Sitowise Oy, Kaupunkiympäristön julkaisu- ja, 05/2019
- 13 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International Oy, 11/2018
- 14 Kaupunginmuseon kannanotto korttelitalo Merirastiin liittyen, 28.5.2018
- 15 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 3.9.2019 päivätyn ja 6.10.2020 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 hyväksymistä. Asemakaava koskee Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) osaa korttelista 54225 sekä lähivirkistys- ja katualuetta. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54036, 54213, 54217–54229, 54231 ja 54232 ja tonttia 54233/1 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita. (muodostuvat uudet korttelit 54247 ja 54248).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

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

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

Kaava-alueen kokonaiskerrosala 230 350 k-m², josta olemassa olevaa asuntorakentamista on 76 800 k-m² ja uutta asuntorakentamista on 128 100 k-m², olemassa olevia julkisia palveluita on 1 650 k-m² ja uusia julkisia palveluita on 13 500 k-m² sekä olemassa olevaa liiketilaa on 2 900 k-m² ja uutta liiketilaa on 7 400 k-m².



Koska kaavaratkaisu perustuu osittain olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen, on asuntorakentamisen lisäys 102 500 k-m², julkisten palveluiden lisäys 7 000 k-m² ja liiketilojen lisäys 3 700 k-m².

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

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6987), jonka mukaan Meri-Rastilan tie ja ympäröivät katutilat on päivitetty vastaamaan eri kulkumuotojen tilantarvetta ja kaupungin nykyisiä liikennesuunnitteluperiaatteita. Meri-Rastilan tielle on suunniteltu yksisuuntaiset pyöräkaistat. Bussipysäkkiparien määrää on vähennetty Meri-Rastilan tiellä runkolinjan tehostamiseksi ja sijoittelua on tarkistettu turvallisuuden parantamiseksi.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1988–2006. Kaava-alueen länsireunalla on pieni osa aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueella on nykyään noin 102 000 k-m² asuinrakentamista, joka on kerrostalorakentamista, noin 7 000 k-m² liikerakentamis-



ta ja noin 8 000 k-m² julkisia palveluita. Korttelitehokkuus vaihtelee 0,3 ja 0,8 välillä. Kaava-alueella asuu noin 3 700 asukasta. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet metroaseman läheisyyteen. Julkisia palveluita on lähinnä lapsille ja nuorille. Kaava-alueella on suhteellisesti Helsingin nykyisiä tavoitteita enemmän vuokratalovaltaista asuntokantaa.

Kaava-alueen omistaa Helsingin kaupunki sekä tontin 54225/1 osalta yksityinen maanomistaja. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeeseen on sisällytetty kaavamuutoshakemusten johdosta suunniteltuja osa-alueita, joiden sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.9.– 16.10.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 3.9.2019 ja lautakunta päätti 10.9.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asukkaiden osallistamiseen, viestintään ja eri hankkeiden koordinointiin, rakennusten sijoitteluun ja viheralueiden muutokseen, arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan, asumisen hallintamutuihin, liikennetarkaisuihin ja meluun sekä ekologisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähkömuuntamoiden uudelleensijoittamiseen, vesihuollon johtotarpeisiin, melun torjuntaan, kehitysvammaisten asumisryhmän sijoittamiseen alueelle sekä kaupunkikuvan muutokseen ja rakennussuojeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

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.

Kaavaehdotuksen uusi julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.6.– 4.8.2020

Kaavaehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen valmistuneen selvityksen (Vuosaaren alueen laihokaviosammalselvitys vuonna 2020, Faunatican raportteja 24/2020) johdosta.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat eri hankkeiden koordinointiin, asukkaiden osallistamiseen ja viestintään, rakennusten sijoitteluun, purkamiseen ja viheralueiden muutoksiin, asumisen hallintamuotoihin ja sosiaaliseen kestävyys, liikennetarkaisuihin sekä rakentamiseen kaava-alueen ulkopuolella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erityisryhmien asumiseen, vesihuollon johtotarpeisiin katualueilla ja tontilla sekä hulevesien käsittelyyn ja luonnonsuojeluun. Kaupunginmuseo ja ELY-keskus toteavat, että päätöksenteossa tulee lisäksi ottaa huomioon edellisten vaiheiden lausunnot koskien rakennussuojelua ja meluntorjuntaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Linda Wiksten, arkkitehti, puhelin: 310 37029

[linda.wiksten\(a\)hel.fi](mailto:linda.wiksten@hel.fi)

Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37308

[tuukka.linnas\(a\)hel.fi](mailto:tuukka.linnas@hel.fi)

Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355

[janne.antila\(a\)hel.fi](mailto:janne.antila@hel.fi)

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37137

[johanna.iivonen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.iivonen@hel.fi)

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

[elise.lohman\(a\)hel.fi](mailto:elise.lohman@hel.fi)

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

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

Pekka Leivo, yksikön päällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388

[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo@hel.fi)

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

[pirjo-liina.koivusaari\(a\)hel.fi](mailto:pirjo-liina.koivusaari@hel.fi)

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (vuorovaikutus), puhelin: 310 37436

[tiina.antila-lehtonen\(a\)hel.fi](mailto:tiina.antila-lehtonen@hel.fi)

Mikko Uro, yksikön päällikkö (viestintäpalvelut), puhelin: 310 37394

[mikko.uro\(a\)hel.fi](mailto:mikko.uro@hel.fi)

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 kartta,



4	päiväty 3.9.2019, muutettu 6.10.2020 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12570 selostus, päiväty 3.9.2019, muutettu 6.10.2020
5	Havainnekuva, 6.10.2020
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 6987) / 6.10.2020
7	Tehdyt muutokset
8	Tilastotiedot
9	Vuorovaikutusraportti 3.9.2019, täydennetty 6.10.2020 sekä liitteenä selvityksiä ja asukastilaisuuksien muistioita
10	Meri-Rastilan puistojen yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 21.11.2018
11	Meri-Rastilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset Kallahden harju-, niitty- ja vesialueiden Natura 2000 –alueeseen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 29.3.2018
12	Metsä- ja puustoinen verkosto - opas verkoston huomioimiseksi Helsingin kaupunkisuunnittelussa, Sitowise Oy, Kaupunkiympäristön julkaisu- ja, 05/2019
13	Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International Oy, 11/2018
14	Kaupunginmuseon kannanotto korttelitalo Merirastiin liittyen, 28.5.2018
15	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset
2	Kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 12.8.2020



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.10.2019



06.10.2020

Asia/9

§ 583

Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelman hyväksyminen 2020-2029

HEL 2020-008237 T 10 05 01

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Saukkonen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38508
tiina.saukkonen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38448
heikki.takainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 584

Töyrynummi, puutarhakortteli, asemakaavan muuttaminen (nro 12585)

HEL 2016-013838 T 10 03 03

Hankenumero 0742_55

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 6.10.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12585 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 40. kaupunginosan (Suutarila, Töyrynummi) korttelin 40196 tontteja 5, 19–22 ja 25
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Heikki Salko, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12585 kartta, päivätty 6.10.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12585 selostus, päivätty 6.10.2020, päivitetty Kylk:n 6.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 31.5.2019, täydennetty 6.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 19.5.2018
- 8 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä/Vesihuolto

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti



kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Suutarilassa Töyry-
nummella pitkään toiminutta puutarha-aluetta sekä kolmea puutarhaan
rajautuvaa yksityistä erillispientalotonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa
n. hehtaarin kokoisen asuin ja kasvitarharakennusten korttelialueen
muuttamisen pientalojen korttelialueiksi sekä ympäröivien erillispienta-
lotonttien täydennysrakentamisen Helsingin yleiskaavan 2016 mukai-
sella mitoituksella.

Tavoitteena on vakiintuneeseen pientalomiljööseen sopeutuva täyden-
nysrakentaminen. Kaavaratkaisussa hyödynnetään keskeistä tonttia
tonttiliittymien ja pysäköinnin järjestelyihin, joten asuintontit voidaan ra-
kentaa vehreiksi ja puutarhamaisiksi alueen luonteeseen sopivasti.

Olkilyhteentien kadunvarsi merkitään erillispientalonteiksi. Korttelin
sisäosiin sallitaan myös toisiinsa kytkettyjä taloja ja rivitaloja.

Uutta asuntokerrosalaa on 4 400 k-m². Tonttien keskimääräinen tehok-
kuusluku on e=0,37. Asukasmäärän lisäys on noin 100 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Suutari-
laan mahdollistetaan alueen henkeen sopivaa täydennysrakentamista.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-
mista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on ollut viime vuosisadan alkupuoliskolta lähtien viljelytoimin-
taa, joka on kehittynyt kauppuutarhaksi. Puutarha-
aluekokonaisuudessa on useita kasvihuoneita, talousrakennuksia ja



asuinrakennuksia. Lähiympäristö on pientalovaltaista. Kaava-alueen reunoilla on erillispientalotontteja.

Alueella on voimassa asemakaava nro 9075 vuodelta 1986 asemakaava nro 9392 vuodelta 1988 ja asemakaava 10819 vuodelta 2000. Asemakaavojen mukaan alueella on Asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialuetta (AV) ja Erillispientalojen korttelialueita (AO).

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaava-alue on yksityisomisteista ja kaupunki saa maankäyttökorvauksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisen kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueella sijaitsevaan käytössä olevaan jätevesitunneliin. Kannanotoissa esitetty asia on otettu huomioon kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä. Kannanottoja saapui 2 kpl.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- kaavaratkaisun enimmäiskerrosluvun pitämiseen enintään kahtena ja talotyyppien pitämiseen olemassa olevan pientalomiljöön luonteeseen sopivana pientaloina.
- toivottiin ettei itäosan tehokkaasti rakennettu tontti poikkeaa liikaa yleisilmeeltään alueen asuntokannasta.



- pidettiin hyvänä periaatetta, jossa Olkilyhteentien puolelle sijoitetaan vain erillispientaloja.
- pidettiin hyvänä, että puutarhatoiminta voi edelleen jatkua alueella.
- toivottiin tonttiliikenteen ja tonttien läpiajoliikenteen jakamista Olkilyhteentien ja Töyrynummentien kesken siten, että Töyrynummentiellekin tehtäisiin tonttiliittymät.
- esitettiin suunnitelluille tonteille pysäköintipaikkoja Töyrynummentielle.
- toivottiin, ettei Olkilyhteentien liikennettä tarpeettomasti kasvateta.
- toivottiin, että kaavoitusvaiheessa pyritään ehkäisemään koulujen ja liikuntapaikkojen läheisyyteen kehittyvien epävirallisten reittien ongelmat.
- tasapuoliseen rakennusoikeuden jakautumiseen kaava-alueella.
- riittävän yksityisyyden varmistamiseen kaavaratkaisussa.
- rakennusten suuntaamiseen ja kulkuväyläyhteyksiin alueelta.

Asukastilaisuudessa esitetyt mielipiteet kohdistuivat:

- toivottiin, ettei kerrosluku ylitä alueen vallitsevaa enintään kahden kerroksen rakennustapaa.
- oltiin huolestuneita liikenteen lisääntymisestä Olkilyhteentiellä.
- kyseltiin tonttiliittymien määrästä.
- toivottiin, ettei ajoyhteys tonteille muodostu katumaiseksi.
- Ideoitiin tonttiliittymää Töyrynummentien eli koulun totin puolelta.
- kyseltiin, onko tulevat hallintamuodot jo päätetty.
- toivottiin vihreään miljööseen ja alueen luonteen säilymistä.
- toivottiin riittävien etäisyyksien huomioimista naapurustoon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.5.– 1.7.2019

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle/maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia eikä kirjeitä saapunut.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat jätevesitunnelin huomioimiseen sekä vesihuollon ja hulevesien järjestelyihin. Lausunnossa todettiin, että Töyrynummen pientaloalueen täydennysrakentaminen tukee hyvin tavoitetta tiivistää maankäyttöä hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella.



Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa tai huomautettavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 24.6.2020 (tonttipäällikön päätös § 37, 17.6.2020).

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Heikki Salko, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12585 kartta, päivätty 6.10.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12585 selostus, päivätty 6.10.2020
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 31.5.2019, täydennetty 6.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 19.5.2018
- 8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakijat

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä/Vesihuolto

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7



Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi, Rutqvist (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Pelastuslaitos/Tekninen osasto/Tilayksikkö/Keijo Mäki

Helsingin kaupungin liikenne -liikelaitos (HKL)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 27.05.2020 § 32

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.03.2019 § 19



§ 585

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Arja Karhuvaaran toivomusponnosta Hakaniemestä muualle kaupunkiin suuntautuvan veneliikenteen lisäämisestä

HEL 2020-004846 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Hakaniemenrannan asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu alueen vesireittiliikenteen ja veneilyn muutoksia ja kehittämistä. Vesiliikenteen toimintaedellytysten parantamiseksi alueelle mahdollistetaan kaupallisen vesiliikenteen kotisataman toiminnan laajentaminen, laituripaikkojen lisääminen sekä merellinen huoltotoiminta. Hyväksytyt asemakaava mahdollistaa säännöllisen reittiliikenteelle laiturin sijoittamisen Hakaniemen torin välittömään läheisyyteen John Stenbergin rannan viereen.

Hakaniemi on tunnistettu hyväksi vesiliikenteen kehittämiskohteeksi. Nykyisin reittiliikenne keskittyy voimakkaasti Kauppatorille, jossa ei ole enää vesiliikenteen lisäämiseen kasvunvaraa. Helsingin reittiliikenteen laitureiden saavutettavuudesta tehdyn tarkastelun perusteella Hakaniemi on HSL:n joukkoliikennejärjestelmän kannalta parhaiten saavutettava paikka. Puolessa tunnissa Hakaniemen saavuttaa noin 400 000 seudun asukasta. Samassa ajassa Kauppatorin saavuttaa noin 200 000 asukasta. Hyvän saavutettavuutensa vuoksi Hakaniemi voisi nousta matkustajaliikenteen toiseksi solmukohtaksi Kauppatorin rinnalle.

Kaupungin pääperiaatteena vesijoukkoliikenteen järjestämisessä on ollut, että vesiliikenteen palvelujen tulee muodostua pääosin markkinaehtoisesti. Markkinaehtoinen liikenne toimii pelkillä asiakastuloilla ilman yhteiskunnan maksamaa julkista tukea. Palvelun tuottava yritys vastaa reittien ja aikataulujen suunnittelusta sekä lippujen hinnoittelusta. Markkinaehtoisessa mallissa kaupungin rooli on toimia vesijoukkoliikenteen mahdollistajana, ja kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa liikenteen tarjontaan ovat rajalliset. Suomenlinnan lauttaliikenne muodostaa vesijoukkoliikenteen järjestämisessä poikkeuksen, koska Suomenlinnassa on ympärivuotista asumista, ja sen vuoksi se kuuluu HSL:n järjestämän joukkoliikenteen piiriin.

Hakaniemen matkustajaliikenne on nykyisin vähäistä verrattuna Kauppatorin liikenteeseen. Vesiliikenteen matkustajamäärät ovat jääneet pieniksi eikä yrittäjillä ole toistaiseksi ollut pyrkimystä lisätä liikennettä Hakaniemessä.



Helsingin merellisen strategian keskeisenä tavoitteena on edistää uusien saarten käyttöönottoa virkistyskohteina. Hyvät liikenneyhteydet ovat edellytys sille, että saaret saadaan käyttöön ja palvelut saarissa kehittyvät. Vesiliikenteen järjestäminen ja laitureiden hallinta on Helsingin organisaatiossa nykyisellään hajautunut eri hallintokunnille, joten vesiliikenteen suunnittelusta ja kehittämisestä ei vastaa kaupungissa mikään taho kokonaisvaltaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Markku Granholm, liikenneinsinööri: 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Karhuvaara Arja, toivomusponsi Kvsto 8.4.2020 asia 7

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuutettu Arja Karhuvaara on tehnyt Hakaniemenrannan asemakaavan käsittelyn yhteydessä 8.4.2020 seuraavan toivomusponnen:

”Hyväksyessään Hakaniemen rannan kaavan, valtuusto edellyttää, että tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa Hakaniemestä muualle kaupunkiin myös työmatkaliikennettä avoveden aikana. Veneliikenteen lisääminen on myös merellisen Helsingin strategian mukaista ja tukee veneilyyrittäjyyden kannattavuutta.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 23.10.2020 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



Markku Granholm, liikenneinsinööri: 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Karhuvaara Arja, toivomusponsi Kvsto 8.4.2020 asia 7

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 586

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Fatim Diarran ym. valtuustoaloitteesta koskien lisätä penkkejä Helsinkiin

HEL 2020-007763 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingissä on noin 7 000 puistonpenkkiä. Aukiolla ja katualueilla on puolestaan noin 1 150 penkkiä.

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu -palvelu on kuluneen vuoden aikana vastannut työstä, jossa on sijoitettu uusia penkkejä puistoalueille ja ulkoilureittien varteen eri puolille Helsinkiä. Näin sijoitettiin 150 uutta penkkiä pohjautuen pääosin asukaspalautejärjestelmän kautta saatuihin penkkitoiveisiin. Päämääränä oli penkkiverkoston parantaminen keskittyen etenkin vanhuksiin ja heidän liikkumisen helpottamiseen kaupungin puistoissa ja ulkoilureiteillä.

Edellä mainitun lisäksi OmaStadin eli osallistuvan budjetoinnin kautta tuli lisää penkkitoiveita. Tässä yhteydessä laadittiin 44 penkin sijoitussuunnitelmat eri puolelle Helsinkiä. Tällä hetkellä viimeisetkin tilatut penkit ovat valmistumassa ja asennustyöt alkaneet.

Penkkien ja muiden kalusteiden määrää on myös lisätty jatkuvasti puisto- ja muissa yleisten alueiden suunnitelmissa.

Seuraavaksi kaupunkiympäristön toimialalla alkaa selvitys, jossa kerätään paikkatietojärjestelmään koko kaupungin penkkiverkostoa koskevat toiveet yhteen ja samaan paikkaan. Lähtötietoina ovat osallistuvassa budjetoinnissa esitetyt toiveet, saatu asukaspalautte ja aluesuunnitelmien kautta esiin nousseet penkkitoiveet ja -tarpeet. Tämä selvitystyön pohjalta suunnitellaan ja asennetaan uusia penkkejä eri puolille Helsinkiä. Penkkien lisäämisen mahdollisuuksiin vaikuttaa myös käytettävissä oleva määräraha.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti: 310 37479
anu.lamsa(a)hel.fi



Liitteet

1 Diarra Fatimin aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Diarra Fatim ja kaksikymmentä muuta valtuutettua ovat tehneet 10.6.2020 seuraavan aloitteen:

"Korona-kevään aikana moni helsinkiläinen on löytänyt kaupunkimme ihanat puistot ja ulkoilureitit. Kaupungin puistoissa ja ulkoilureittien varrella on kuitenkin harmillisen vähän penkkejä. Penkkien lisääminen lisää kaupungin viihtyvyyttä ja mahdollistaa kaupungin ulkoilualueiden paremman hyödyntämisen. Penkeillä kaupunkilaiset voivat syödä jätelöä, valvoa leikkiviä lapsiaan, lukea kirjaa ja viettää aikaa. Penkit ovat oivallinen levähtää hetki, niin kaupungin vanhemmalle väestölle sekä niille, joille pitempien matkojen käveleminen tuottaa hankaluuksia. Me allekirjoittaneet valtuutetut edellytämme, että Helsingin kaupunki selvittää mihin puistoihin ja minkä ulkoilureittien varrelle Helsinkiin voidaan hankkia lisää penkkejä."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.9.2020 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisääaikaa 20.10.2020 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti: 310 37479
anu.lamsa(a)hel.fi

Liitteet

1 Diarra Fatimin aloite



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 587

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Fatim Diarran ym. valtuustoaloitteesta koskien eväiden syömiseen soveltuvien pöytien lisäämistä Helsingin puistoihin ja ulkoilualueille

HEL 2020-007762 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristön toimialalla on jo selvitetty penkkien ja pöytien tarvetta muun muassa aluesuunnitelmien, visiotoiden ja täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden vuorovaikutuksen sekä Osallistuva budjetointi -prosessin yhteydessä teetettyjen asukaskyselyjen avulla.

Yleisten alueiden rekisterin mukaan Helsingin viheralueilla on tällä hetkellä yhteensä 721 kappaletta pöytiä ja pöytä-penkkejä. Eniten pöytiä on läntisen ja eteläisen suurpiirin alueella, noin puolet tiheämmässä kuin muualla Helsingissä.

Kaupunkiympäristötoimialalla on tiedossa erittäin paljon sekä penkkejä että pöytiä koskevia asukkailta saatuja toiveita sijaintipaikkaehdotuksiin. Lähivuosina pöytäpenkkejä on suunniteltu eri puolille Helsinkiä lisää noin 60 kappaletta, joista suurin osa sijoittuu peruskorjattaviin leikkipuistoihin. Pöytä-penkkien lisäämisen mahdollisuuksiin vaikuttaa myös käytettävissä oleva määräraha.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti: 31026323
milja.halmkrona(a)hel.fi

Liitteet

1 Diarra Fatimin aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Diarra Fatim ja kaksikymmentäkolme muuta valtuutettua ovat tehneet 10.6.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

”Korona-kevään aikana moni helsinkiläinen on löytänyt kaupunkimme ihanat puistot ja ulkoilualueet. Kaupungin puistoissa ja ulkoilureittien varrella on kuitenkin harmillisen vähän pöytiä, jotka soveltuvat eväiden syömiseen. Maassa istuminen ei ole mahdollista kaikille kaupunkilaisille ja piknik-pöydät helpottaisivat myös näiden kaupunkilaisten mahdollisuuksia nauttia kaupungin puistoista ja ulkoilualueista.

Me allekirjoittaneet valtuutetut edellytämme, että Helsingin kaupunki selvittää mihin puistoihin ja mihin ulkoilualueille Helsinkiin voidaan hankkia lisää piknik-eväiden syömiseen soveltuvia pöytiä.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.9.2020 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisäaikaa 20.10.2020 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti: 31026323
milja.halmkrona(a)hel.fi

Liitteet

1 Diarra Fatimin aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukiello, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 588

Teollisuustontin uudelleenvuokraus Crys-Kiinteistöt Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43074/5)

HEL 2019-011034 T 10 01 01 02

Mekaanikonkatu 12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Crys-Kiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 0107334-0) Helsingin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelissa 43074 sijaitsevan teollisuustontin nro 5 (19 742 m² ja 39 484 k-m², Mekaanikonkatu 12) autoliikettä ja –korjaamoa varten ajaksi 1.1.2020 – 31.12.2049 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,
- määrätä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi vuokralaisen antaman kirjallisen vakuutuksen, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvut ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä, ja että vakuutus otetaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi,
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimpäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1143-247)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää teollisuustontin 43074/5 vuokraamista uudelleen autoliiketoimintaa varten.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1995 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8238 (1981), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen, sen pinta-ala on 19 742 m² ja rakennusoikeus 39 484 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontilla sijaitsee hyväkuntoiset 1-2 kerroksiset yhteensä 11 159 k-m²:n suuruiset autoliike- ja korjaamorakennukset

Vuokralaisen omistamissa rakennuksissa toimii tällä hetkellä Veljekset Laakkonen Oy –niminen yritys, joka harjoittaa autoliiketoimintaa ja työllistää kohteessa 103 henkilöä.

Hakemus on esityksen oheismateriaalina.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka autoliiketoimintaan.

Uusia vuokrauseriaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoi-



tettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu toimitila-alueeksi, ja asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ja uudelleenvuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Uudelleenvuokraukselle ei ole estettä, koska tontilla oleva rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat erittäin hyvässä kunnossa.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 12 578,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100, mikä vastaa tämän hetkisen elinkustannusindeksin (ind. 1973) mukaan noin 236 309,80 euroa vuodessa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 13 325,85 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa tämän hetkisen elinkustannusindeksin mukaan noin 262 919 euroa vuodessa (ind. 1973).

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa tämän hetkisen elinkustannusindeksin mukaan noin 266 euroa/k-m² (ind. 1973), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (arviolausunto GEM Property Oy, 29.3.2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu tonttitehokkuuslukua e=1,0 vastaavaan rakennusoikeuteen.

Edellä sanottu asemakaavan alittava rakennusoikeuden käyttö perustuu aikaisemman kiinteistölautakunnan luomaan vuokrauskäytäntöön asemakaavan rakennusoikeuden osoittauduttua alueella liian tehokkaaksi ja siten estävän tai haittaavan tonttien vuokraamista, rakentamista ja asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista yrittäjätoimintaa.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen



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

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 9.10.2019 § 297 hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2



06.10.2020

Asia/14

Esitysteksti



§ 589

Teollisuustontin uudelleenvuokraus Autokiinteistöt Laakkonen Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43079/17)

HEL 2019-011035 T 10 01 01 02

Mekaanikonkatu 9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Autokiinteistöt Laakkonen Oy:lle (y-tunnus 2273311-7) Helsingin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelissa 43079 sijaitsevan tontin 17 (5 567 m² ja 5 567 k-m², Mekaanikonkatu 9) teollisuustarkoitukseen ajalle 1.1.2020 – 31.12.2049 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,

- määrätä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi vuokralaisen antaman kirjallisen vakuutuksen, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvat ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä, ja että vakuutus otetaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1143-248)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



Maka/Make
lautakunta
Liite 1
Esitysteksti
Liite 1
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen teollisuustontin vuokraamista uudelleen autoliiketoimintaa varten.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.2.1988 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10393 (1997), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen, ja sen pinta-ala on 5 567m² ja rakennusoikeus 5 567 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontilla sijaitsee 1-2-kerroksinen ja 5 566 k-m²:n suuruinen autoliike- ja korjaamorakennus.

Vuokralaisen omistamassa rakennuksessa toimii tällä hetkellä Metro-auto Oy –niminen yritys, joka harjoittaa autoliiketoimintaa ja työllistää kohteessa 42 henkilöä.

Hakemus on esityksen oheismateriaalina.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrauseriaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

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

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ja uudelleenvuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.



Uudelleenvuokraukselle ei ole estettä, koska tontilla oleva rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat erittäin hyvässä kunnossa.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 2 661,91 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100, mikä vastaa tämän hetkisen elinkustannusindeksin (ind. 1973) mukaan noin 46 325,49 euroa vuodessa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 3 757,73 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa tämän hetken elinkustannusindeksin mukaan noin 74 140 euroa vuodessa (ind. 1973).

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951 = 100 (ind.100), mikä vastaa tämä hetkisen elinkustannusindeksin mukaan noin 266 euroa/k-m² (ind. 1973), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueettoman arvioijan lähialueelle tekemän arvion perusteella (arviolausunto GEM Property Oy, 29.3.2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 5 567 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin sekä lisäehdolla varautumisesta tulevavaaraan ja oikeudesta ylittää asemakaavan sallima toimisto- ja liiketilaisuus.



Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 9.10.2019 § 297 hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin kohdan 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti



§ 590

Käpylän tontti 25/888/1, Pohjolankatu 47, rakennuskiellon pidentäminen (nro 12676)

HEL 2020-010095 T 10 03 05

Hankenumero 5484_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 888 tonttia 1 koskevaa rakennuskieltoa 24.10.2022 saakka (piirustus nro 12676, päivätty 6.10.2020).

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12676/6.10.2020, päivitetty Kylk:n 6.10.2020 päätöksen mukaiseksi

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginhallituksen 24.10.2016 (§ 931) määräämä ja kaupunkiympäristölautakunnan 9.10.2018 (§ 485) pidentämä rakennuskielto on voimassa 24.10.2020 saakka 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 888 tontilla 1.

Tontti sijaitsee Käpylässä alueella, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja, ja joka on Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Lisäksi alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Tontti rajautuu kahdelta sivultaan arvoympäristöiksi luokiteltuihin Pohjolankatuun ja Käpyläntiehen.

Tontilla sijaitsee kuusi Hilding Ekelundin suunnittelemaa kerrostaloa, jotka on rakennettu vuosina 1950 ja 1952. Rakennukset omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy. Tontilla sijaitsevan asuinkorttelin rakennushistoriallinen selvitys on valmistunut vuonna 2016.

Tontilla sijaitsevien rakennusten ja piha-alueen peruskorjaus on käynnissä. Peruskorjaukseen liittyen on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan sekä kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan/kaupunginmuseon kesken. Yhteisen näkemyksen mukaan tontilla sijaitsevilla rakennuksilla ympäristöineen on sellaisia rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, joiden vaaliminen voidaan parhaiten varmistaa ja turvata asemakaavalla.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 3142 (vahvistettu 2.8.1951). Asemakaavassa tontille on merkitty rakennusalat ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä. Lisäksi on annettu määräys pihan istuttamisesta sekä kulkuteistä. Asemakaavaan ei ole merkitty tontin käyttötarkoitusta.

Voimassa oleva asemakaava on suojelun osalta vanhentunut eikä sillä pystytä turvaamaan rakennusten ja piha-alueen rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja.

Tontti on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelutilanne

Tontti sisältyy valmisteilla olevaan asemakaavan muutokseen, jonka tavoitteena on mahdollistaa osoitteessa Pohjolankatu 45 sijaitsevalle opetustoimintaa palvelevalle tontille noin 500 oppilaan koulurakennuksen sijoittaminen. Samassa asemakaavan muutoksessa on tarkoitus merkitä suojeltavaksi tontilla 25/888/1 sijaitsevan asuinkorttelin rakennukset sekä arvioida piha-alueiden suojelun tarve. Asemakaavan osal-



listumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.2.–13.3.2020 ja tarkistettu kaavaehdotus on tarkoitus esitellä lautakunnalle vuonna 2021.

Rakennuskiellon pidentäminen

Asemakaavoituksen turvaamiseksi on tarkoituksenmukaista pidentää tontin 25/888/1 rakennuskieltoa kahdella vuodella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 6.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12676.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12676/6.10.2020

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Tiedoksi

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



§ 591

Ultuna, Puroniitynlaakso 29, poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus

HEL 2020-005675 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-00286, hankenumero 5051_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 59. kaupunginosan (Ultuna) kiinteistöä ***** koskevan poikkeamishakemuksen rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi, maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n rakennuspaikkaa koskevasta vaatimuksesta sekä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen seuraavasti:

- Rakennuspaikka saa olla vähintään 1500 m²
- Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 300 k-m² kokoisen kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja yhteensä enintään 100 m² laajuiset talousrakennukset. Rakentamisessa tulee noudattaa hakemuksessa esitetyn, 17.4.2020 päivätyn suunnitelman periaatteita.

Maksu

1 500 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

59. kaupunginosan (Ultuna) kiinteistö *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa uudelle enintään 300 k-m² kokoiselle kaksikerroksiselle asuinrakennukselle sekä talousrakennuksille, joiden enimmäiskoko on yhteensä 100 k-m². Rakentaminen kohdistuu nykyisestä rakennetusta kiinteistöstä lohkottavalle 1 500 m² kokoiselle uudelle rakennuspaikalle. Hanke kohdistuu rakennuskielto- ja suunnittelutarvealueelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että nykyisestä kiinteistöstä on mahdollista lohkoa erillinen uusi rakennuspaikka. Kiinteistön koko on 5 045 m² ja tällä hetkellä kiinteistöllä on yksi 171 k-m² kokoinen asuinrakennus sekä 13 k-m² talousrakennus. Alue ei hakemuksen mukaan kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.



Hakijan perusteluiden mukaan nykyinen tontti on iso (5 045 m²) ja olemassa olevat rakennukset sijaitsevat tontin toisella laidalla. Tontilla on iso yhtenäinen rakentamaton alue, josta saa helposti lohkottua vähintään 1 500–2 000 m²:n kokoisen tontin ja lohkomisesta huolimatta koko nykyisen kiinteistön alueella pystytään toteuttamaan tulevaisuudessa alueelle suunniteltu yleiskaavan mukainen 0,2–0,6 korttelitehokkuus.

Hakemuksessa perustellaan hanketta sillä, että se kohdistuu Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen pientalovaltaiselle alueelle eikä ole ristiriidassa alueen kehittämissuunnitelmien kanssa. Rakentamiskielto on jatkunut jo pitkään (vuodesta 2009) eikä kiellon loppumisesta ja yleis- ja asemakaavan hyväksymisen aikataulusta ole vielä tietoa. Viimeaikaisten tapahtumien perusteella tilanne pystyy epäselvänä vielä vuosia. Östersundomin toteuttamisen aikataulussa Puroniitty on ajoitettu rakentuvaksi vasta 2050-luvulta alkaen.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävä suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 12.6.2018 (§ 342) määräämä rakennuskielto (nro 12522) ja toimenpidekielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee Salmenkallion (56.) ja Talosaaren (57.) kaupunginosien alueita sekä osaa Östersundomin (55.), Karhusaaren (58.) ja Ultunan (59.) kaupunginosien aluetta.

Rakennuskieltopäätöksen yhteydessä Kaupunkiympäristölautakunta on 12.6.2018 hyväksynyt Rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä (§ 342, Liite 2, 5.6.2018).

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennuspaikka on alueella, jolle Östersundom-toimikunta on 11.12.2018 hyväksynyt Östersundomin yhteisen yleiskaavan. Yleiskaava ei ole lainvoimainen, sillä siitä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 0,2–0,6. Rakennuspaikan kohdalle on



yleiskaavassa osoitettu länsi-itä -suuntainen ajoneuvoliikenteen yhteystarve Sipoon suuntaan sekä hieman pohjoisemmaksi saman suuntaisen virkistysyhteystarve. Virkistysyhteystarve on kaupunkirakenteseen sijoittuva kulkuyhteys, joka liittyy laajempia viher- tai virkistysalueita toisiinsa. Virkistysyhteyksien luonne määritellään tarkemmassa suunnittelussa. Yleiskaavamerkintöjen sijainnit ovat yleispiirteisiä.

Östersundomin maakuntakaavassa (hyväksytty 12.6.2018) alue on osoitettu raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaava on voimassa, mutta ei lainvoimainen, sillä siitä on valittu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Puroniitty on melko harvaan asuttua pientaloaluetta Östersundomin suurpiirin koillisosassa. Aukkaita alueella on noin 170. Puroniitynlaakso-nimisen yksityistien varren pientalokiinteistöillä on kuusi olemassa olevaa pientaloa. Kiinteistöt ovat kooltaan noin 2 500–5 000 m². Puroniityn alueella ei ole jätevesiviemäriä, mutta se on Sipoon Veden talousveden jakelualue.

Rakennuspaikalla on avointa matalaa kasvillisuutta sekä lyhyttä puustoa. Kiinteistöllä sijaitsee 171 k-m² asuinrakennus sekä 13 k-m² talousrakennus. Yksikerroksinen puuverhoiltu asuinrakennus on valmistunut 2004.

Rakennuspaikan lähin koulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 5 km päässä ja päivittäistavarakauppa noin 6 km päässä Östersundomissa. Julkista liikennettä Puroniityssä on arkipäivisin, kun pienkalustolinja 91 Rapuojantie-Östersundom-Puroniitty hoitaa Östersundomin sisäisiä yhteyksiä mm. Sakarinmäen koululle. Linja ei liikennöi kesäliikennekaudella.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on esittänyt selvityksen naapureiden kuulemisesta, jonka mukaan naapurit ovat tietoisia hankkeesta ja heidän mahdollisuudestaan tehdä muistutus, eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa. Selvitys hakijan suorittamasta kuulemisesta on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Sipoon Vedeltä ja Sipoon Energialta. Asiaa on lisäksi käsitelty yhteistyössä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikön kanssa.

Sipoon Vesi toteaa lausunnossaan (11.6.2020), että kiinteistön lähin liitospiste veteen sijaitsee n. 200 m päässä kiinteistön rajasta. Jätevesiviemäriä alueella ei ole.



Sipoon Energia toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole asiassa huomautettavaa.

Hakijalle on toimitettu saapuneet lausunnot (sähköposti 11.6.2020). Hakija on täydentänyt suunnitelmia jätevesien käsittelyn osalta ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikön esityksestä. Täydennykset on esitetty liitteessä 1.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sen voidaan katsoa sopeutuvan kaupungin tavoitteisiin alueen osalta. Östersundomin yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Muita kehittämissuunnitelmia alueelle ei ole laadittu. Hanke vastaa myös voimassa olevan Östersundomin maakuntakaavan tavoitteisiin. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä hajauta yhdyskuntarakennetta, vaan sijoittuu jo rakennetun pientaloasutuksen yhteyteen ja tien varteen olemassa olevaa rakennetta tiivistäen.

Hakemuksen suunnitelmassa on osoitettu, että kiinteistö kokonaisuudessaan on myöhemmin jopa paremmin toteutettavissa Östersundomin yleiskaavan mukaisella pientalovaltaisen alueen tehokkuudella (pääasiassa $e=0,2-0,6$), kun kiinteistöstä lohkotaan tässä vaiheessa 1500 m² suuruinen rakennuspaikka. Isompi rakennuspaikka vaikeuttaisi kaavan kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen tavoitteen toteutumista, ja näin ollen poikkeaminen MRL 116 § mukaisesta rakennuspaikasta koskevasta vähintään 2 000 m² koon vaatimuksesta on tarkoituksenmukaista. Rakennukset on 17.4.2020 päivätyn suunnitelman (liite 1) mukaan mahdollista sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennuspaikalta on olemassa käyttökelpoinen tieyhteys Puroniitynlaakso-tietä pitkin Puroniityntielle. Uudelta rakennuspaikalta on toteutettavissa ajoyhteys Puroniitynlaakso-tielle. Rakennuspaikan kohdalle yleiskaavassa osoitetut ohjeelliset ajoneuvoliikenteen yhteystarve ja virkistysyhteystarve ovat yhteensovitettavissa hakemuksen mukaiseen hankkeeseen. Yleiskaavan yhteystarvemerkinnot osoittavat yhteystarpeen, mutta eivät tarkkaa sijaintia.

Rakennuspaikan jätevesi- ja vesihuollon järjestämistä on selvitetty yhteistyössä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikön kanssa. Ympäristöseuranta- ja valvonta -yksikön mukaan jäteveden käsittelystä ei saa aiheutua haittaa naapureille, alueen talousvesikaivoille tai pintavesiympäristölle ja vähintään wc-vedet tulee johtaa umpisäiliöön rakennuspaikan ollessa näin pieni. Hakija on esittänyt lisäselvitystä suunnitellusta jätevesien käsittelystä, jolla on täydennetty alkuperäistä hakemusta.



Puroniitty ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta se on Sipoon Veden talousveden jakelualueella. Kiinteistökohtainen talousveden hankkiminen voidaan hoitaa liittymällä kiinteistöllä olemassa olevaan porakaivoon tai Sipoon Veden vesijohtoon. Porakaivo on nykyään kahden kiinteistön käytössä, eikä kaivon vedentuotannossa ole hakijan mukaan ollut ongelmia. Sipoon Veden vesijohto kulkee Puroniityntiellä ja lähin liitospiste on noin 200 m päässä kiinteistön rajasta. Vesijohtoverkoston kapasiteetin kannalta Puroniityn alueelle voidaan toteuttaa täydennysrakentamista noin 20-30 pientalokiinteistön verran (Östersundomin vesihuollon kapasiteetti ja palvelutaso. Nykytila ja kehittämismavaihtoehdot, Sitowise, 16.9.2019).

Hakijan selvityksen ja ympäristöseuranta- ja valvonta –yksikön arvion mukaan talousveden saanti ja jätevedet voidaan rakennuspaikalla hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle. Puroniityssä ei ole jätevesiviemäriä ja jätevedet tulee siten käsitellä kiinteistökohtaisella ratkaisulla. Jätevesien käsittely voidaan hoitaa rakentamalla uudelle kiinteistölle oma jätevesijärjestelmä. Hankkeen asemapiirroksen on merkitty kiinteistölle oma imeytyskenttä harmaiden vesien käsittelyä varten uuden rakennuspaikan lounaiskulmaan. Etäisyys olemassa olevaan porakaivoon olisi noin 55 m. Nykyisellä kiinteistöllä on yksi harmaan veden imeytyskenttä, joten maaperän voidaan arvioida soveltuvan imeytyskentän rakentamiselle. Imeytyskenttä voidaan vaihtoehtoisesti uudistaa vastaamaan kahden asuinrakennuksen tarpeita ja ohjata uudenkin asuinrakennuksen harmaat vedet ko. imeytyskentälle. Mustat vedet ohjataan umpisäiliöön. Soveltuva paikka umpisäiliölle on esimerkiksi lohkottavan rakennuspaikan luoteiskulmassa, jolloin se on lähellä asuinrakennusta ja tietä.

Hankealueella ja sen läheisyydessä ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

Poikkeaminen rakennuskiellosta yleiskaavan laatimista varten on mahdollista, sillä hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja se on kaupungin Östersundomin maankäytölle asettamien tavoitteiden sekä Östersundomin maakuntakaavan mukaista. Poikkeaminen rakennuspaikan koosta edistää Östersundomin alueelle tavoitellun maankäytön saavuttamista.

Poikkeamisen erityinen syy on kiinteistön tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

Haettuun suunnittelutarveratkaisuun perustuva rakentaminen on asiasa laadittujen ja saatujen selvitysten mukaan sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Suunnittelutarverat-



kaisuun perustuva rakentaminen on sopivaa myös maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 38, 116, 128, 137, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Rakennusjärjestys 28 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 13
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a
Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Lehtonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 09 310 37290
tuomas.lehtonen(a)hel.fi
Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Ote Östersundomin yleiskaavasta
- 4 Ote Östersundomin maakuntakaavasta



Muutoksenhaku

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Lehtonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 09 310 37290
tuomas.lehtonen(a)hel.fi
Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Ote Östersundomin yleiskaavasta
- 4 Ote Östersundomin maakuntakaavasta

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Poikkeamispäätöksestä ja
suunnittelutarveratkaisusta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maka/Aska/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Yleiskaavoitus/Tuomas Lehto-
nen, Saija Miettinen-Tuoma
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



§ 592

Hankintaoikaisuvaatimus rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 20.8.2020 § 101 tekemästä kuntotutkimus-, asiantuntija- ja korjaussuunnittelupalvelujen puitejärjestelyä sopimuskaudelle 2020 – 2022 koskevasta päätöksestä

HEL 2019-009706 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Trio Ilmastointi Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 20.8.2020 § 101 tekemästä kuntotutkimus-, asiantuntija- ja korjaussuunnittelupalvelujen puitejärjestelyä koskevasta päätöksestä.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden vuoksi rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240
paivi.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankintaoikaisuvaatimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



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 vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä hankintaoikaisun tekemistä tai hankintaoikaisun käsittelyä.

Jaoston tekemä hankintapäätös 20.8.2020 § 101 annettiin muutoksenhakuohjeineen tiedoksi tarjoajille sähköpostitse 25.8.2020.

Trio Ilmastointi Oy on tehnyt päätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen, joka koskee puitejärjestelyn osa-aluetta 6, Tavanomaiset kuntoarvio- ja kuntotutkimustehtävät. Trio Ilmastointi Oy:n hankintaoikaisuvaatimus on saapunut 1.9.2020, joten se on saapunut määräajassa. Oikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

Trio Ilmastointi Oy ei ole valittanut hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena olevasta päätöksestä markkinaoikeuteen.

Hankintamenettely ja hankintapäätös

Kuntotutkimus-, asiantuntija- ja korjaussuunnittelupalvelujen puitejärjestelystä sopimuskaudelle 2020-2022 julkaistiin EU-hankintailmoitus. Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 9.4.2020 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2019-009706.

Hankinta on toteutettu hankintalain mukaisella avoimella menettelyllä. Puitejärjestelyn sopimuskaudeksi ilmoitettiin 1.10.2020-30.9.2022 ja ti-laajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden pituisella optiokaudella. Sopimuksen enimmäiskesto on 2+1+1 vuotta. Hankinnan yhteenlasketun kokonaisarvon arvioidaan olevan arvonlisäverotomana 40 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1.



Hankinnan kohteena on ollut kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tulevat kuntotutkimus-, asiantuntija- ja korjaussuunnittelupalvelujen puitejärjestely, joka käsittää kymmen (10) osa-aluetta, edullisuusjärjestyksessä kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneiden yritysten kanssa.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että osa-alueella 6 Tavanomaiset kuntoarvio- ja kuntotutkimustehtävät valitaan kilpailutuksen perusteella 5 - 8 konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttäviä ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.

Kaupunkiympäristön yleisten alueiden jaosto teki 20.8.2020 päätöksen 101 §, jolla jaosto sulki Trio Ilmastointi Oy:n tarjouksen osa-alueen 6 osalta tarjouskilpailusta, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä soveltuvalle asetettuja vaatimuksia vaaditun malliraportin osalta. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi osa-alueella 6 seuraavat tarjoukset, jotka täyttivät tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset:

1. Ideastructura Oy
2. Oy Insinööri Studio
3. Ryhmittymä Sweco
4. Ramboll Finland Oy
5. Sitowise Oy
6. Granlund Consulting Oy
7. A-Insinöörit Suunnittelu Oy
8. Inspecta Oy

Osa-alueella 6 Tavanomaiset kuntoarvio- ja kuntotutkimustehtävät oli tarjouspyynnössä asetettu soveltuvuusvaatimukseksi, että tarjoajan tulee toimittaa malliraportti palvelurakennukseen tai asuinrakennukseen kohdistuneesta kuntoarviosta. Raportin on tullut olla valmistunut v. 2017 tai sen jälkeen ja kohteen olla laajuudeltaan vähintään 300 brm² ja laadittu RT- xxx asuinrakennuksen kuntoarvio, palvelurakennuksen kuntoarvio tai AKK-kuntotarkastus mukaisesti.

Trio Ilmastointi Oy:n tarjous suljettiin tarjouskilpailusta, koska osa-aluetta 6 koskeva tarjous ei täytä tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia, koska malliraportti ei ole kuntoarvio vaan kuntotutkimus. Tarjouspyynnön mukaan osa-alueen 6 malliraportti tulee olla kuntoarvio.

Hankintaoikaisuvaatimus

Trio Ilmastointi Oy pyytää oikaisua päätökseen siltä osin kun sen osa-aluetta 6 koskevan tarjouksen ei katsottu täyttävän tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia liitetyn malliraportin



osalta ja jonka vuoksi Trio Ilmastointi Oy tarjous on suljettu pois tarjouskilpailusta.

Trio Ilmastointi Oy toteaa oikaisuvaatimuksessaan, että sen malliraportti oli kuntoarvio, jossa lähdettiin selvittämään koulurakennuksen kuntoa aistinvaraisesti. Trio Ilmastointi Oy:n mukaan kuntoarvion yhteydessä haluttiin selvittää tarkemmin kosteudet ja niiden mahdolliset haitat, jolloin materiaalista (muovimatto + liima) otettiin VOC-näytteitä ja rakenteiden suhteellisia kosteuksia mitattiin. Nämä on lisätty kuntoarvioraporttiin jälkikäteen. Varsinaisia rakenneavauksia tms. ei tehty. Tutkimus pääasiassa tehty aistinvaraisesti, niin kuin kuntoarvion ohje sanoo. (KH 90-00501 2012) ”Kuntoarviolla tarkoitetaan kiinteistön tilojen, rakennusosien, järjestelmien, laitteiden ja ulkoalueiden kunnan selvittämistä pääasiassa aistinvaraisesti ja kokemusperäisesti sekä rakennetta ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin.”

Asiansaisten kuuleminen

Hallintolain 34.1 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selvityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Kuulemispyyntö on lähetetty 10.9.2020 asianosaisille eli hankintapäätöksessä puitejärjestelyn osa-alueeseen 6 valituille puitesopimustoimittajille: Ideestructura Oy, Oy Insinööri Studio, Ryhmittymä Sweco, Ramboll Finland Oy, Sitowise Oy, Granlund Consulting Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy ja Inspecta Oy.

Osa-alueeseen 6 valitut puitesopimustoimittajat eivät ole lausuneet asiasta.

Sovellettavat säännökset

Hankintalain 3 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 67 §:n 1 momentin mukaan tarjouspyyntö ja sen liitteet on laadittava niin selviksi, että niiden perusteella voidaan antaa keskenään vertailukelpoisia tarjouksia.

Hankintalain 83 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa esimerkiksi tarjoajien teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia 86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Vaatimuksilla tulee voida asianmukaisesti varmistaa, että tarjoajalla on muun muassa tekniset ja ammatilliset valmiudet to-



teuttaa kyseessä oleva hankintasopimus. Tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.

Hankintalain 86 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa vaatimuksia, joilla varmistetaan, että tarjoajilla on tarvittavat henkilöstö- ja tekniset voimavarat ja kokemusta hankintasopimuksen toteuttamiseksi hankintayksikön edellyttämällä tavalla. Hankintayksikkö voi vaatia, että riittävä kokemus osoitetaan viittaamalla aiemmin toteutettuihin sopimuksiin.

Hankintalain 125 §:n 1 momentin mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä.

Tarjoajan soveltuvuutta koskevat vaatimukset

Hankintalain 104 §:n 2 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavaran, palvelun tai rakennusurakan olevan hankintailmoituksessa ja tarjouspyynnössä esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintailmoitusta, tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset on suljettava pois tarjouskilpailusta. Hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa tai ehdokasta määrääjässä toimittamaan, lisäämään, selventämään tai täydentämään puutteellisia tai virheellisiä tietoja ja asiakirjoja.

Tarjouspyynnön kohdan 2.11.4 mukaan osa-alueen 6 tarjoajan tulee toimittaa malliraportti palvelurakennukseen tai asuinrakennukseen kohdistuneesta kuntoarviosta. Raportin on tullut olla valmistunut v. 2017 tai sen jälkeen ja kohteen olla laajuudeltaan vähintään 300 brm² ja laadittu RT- xxx asuinrakennuksen kuntoarvio, palvelurakennuksen kuntoarvio tai AKK-kuntotarkastus mukaisesti. RT-XXX:llä on viitattu eri RT-kortteihin. Esimerkiksi RT 103097 on toimitilakiinteistön kuntoarvio ja RT 103098 on kiinteistön kuntoarvio.

Hankintayksikölle toimitetusta raportista ei käynyt ilmi, että toimitettu raportti olisi ollut kuntoarvio. Toimitetun raportin mukaan toimeksiantona oli ”koulurakennuksen rakennekosteusmittaus sekä muut tarvittavat tutkimukset mitkä koettiin aiheellisiksi tutkimuksen edetessä”, ei kuntoarvio. Toimitetun raportin tutkimusmenetelmistä ei myöskään käynyt ilmi, että kyseessä olisi ollut kuntoarvio ja raportissa ei viitattu esimerkiksi RT-korttiin. Toimitetussa raportissa ei myöskään ole käyty läpi esimerkiksi rakennusosia, järjestelmiä tai ulkoalueiden kuntoa, jolloin se ei edes sisällöllisesti vastaa kuntoarviota.

Hankintalain 83 §:n mukaan tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.

Johtopäätökset



Hankinta on toteutettu hankintalain mukaisesti. Tarjoukset on käsitelty tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatetta noudattaen. Trio Ilmastointi Oy:n tarjouksesta ei käynyt ilmi soveltuvuusvaatimuksen täyttyminen vaatimuksena olleen kuntoarvion malliraportin osalta, joten tarjous on tullut sulkea tarjouskilpailusta. Edellä esitetyillä perusteilla Trio Ilmastointi Oy:n tekemä hankintaoikaisuvaatimus ei anna aihetta muuttaa rakennusten ja yleisten alueiden jaoston tekemää päätöstä.

Kaupunkiympäristölautakunnan 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
Mikko Aho

Lisätiedot

Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240
paivi.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankintaoikaisuvaatimus

Oheismateriaali

1 Malliraportti
2 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote
Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 20.08.2020
§ 101

HEL 2019-009706 T 02 08 02 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti sulkea pois tarjouskilpailusta:

Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy:n

- osa-aluetta 5 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-alueen 7 koria 1 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Hespel Oy:n

- osa-aluetta 3 koskevan tarjouksen, koska tarjouksesta puuttui tarjouspyynnön vähimmäisvaatimusten mukaiset liitteet.

Ryhmittymä ESRK/PH:n (ryhmittymän jäsenet: Etelä-Suomen Rakennuskonsultit Oy ja PH Ympäristötekniikka Oy)

- osa-aluetta 6 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Delete Demolition Oy:n

- osa-aluetta 6 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Oy Insinööri Studion

- osa-alueen 7 koria 1 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-alueen 8 koria 2 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

WSP Finland Oy:n

- osa-aluetta 2 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 3 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 4 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 5 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 6 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia



- osa-alueen 8 koreja 3, 4 ja 5 koskevan tarjouksen, koska ne eivät täyttäneet tarjouspyynnössä malliraportteille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 9 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä suunnittelijoille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Trio Ilmastointi Oy:n

- osa-aluetta 3 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 6 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Ryhmittymä Swecon (ryhmittymän jäsenet: Sweco Asiantuntijapalvelut Oy, Sweco Rakennetekniikka Oy ja Contesta Oy)

- osa-aluetta 5 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Ideastructura Oy:n

- osa-alueen 8 koria 1 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Renovatek Oy:n

- osa-aluetta 4 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä laadunvarmistukselle asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 6 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n

- osa-aluetta 1 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-alueen 7 koreja 1 ja 2 koskevan tarjouksen, koska ne eivät täyttäneet tarjouspyynnössä malliraportteille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-alueen 8 koreja 1 ja 3 koskevan tarjouksen, koska ne eivät täyttäneet tarjouspyynnössä malliraportteille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 9 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 10 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n

- osa-aluetta 2 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 3 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 6 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.



nössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia

- osa-alueen 7 koreja 1, 2, 4 ja 5 koskevan tarjouksen, koska ne eivät täyttäneet tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 8 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vaativille kuntotutkijoille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.
- osa-aluetta 9 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Raksystems Insinööritoimisto Oy:n

- osa-aluetta 2 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 6 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-alueen 7 koria 5 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-alueen 8 koreja 3 ja 4 koskevan tarjouksen, koska ne eivät täyttäneet tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Ryhmittymän Dimen Oy - JK Mikrobitekniikka Oy (ryhmittymän jäsenet: Dimen Oy, Dimen Tampere Oy, Difina Oy ja JK Mikrobitekniikka Oy)

- osa-alueen 7 koreja 1 ja 5 koskevan tarjouksen, koska ne eivät täyttäneet tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Inspecta Oy:n

- osa-aluetta 3 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 4 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä vähimmäisreferensseille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-alueen 8 koria 1 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-aluetta 9 koskevan tarjouksen, koska tarjouksesta puuttui tarjouspyynnön vähimmäisvaatimusten mukaiset liitteet.

Cramo Finland Oy:n

- osa-aluetta 3 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä laadunvarmistukselle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Sirate Group Oy:n

- osa-aluetta 6 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia
- osa-alueen 7 koria 1 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia



- osa-alueen 8 koria 5 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Sitowise Oy:n

- osa-alueen 8 koria 5 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Sisäilmatalo Kärki Oy:n

- osa-aluetta 10 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä puhtauden- ja kosteudenhallintakoordinaattorien määrälle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa teknisen johtajan tekemään kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tulevat kuntotutkimus-, asiantuntija- ja korjaussuunnittelupalvelujen puitejärjestelyn kymmentä (10) osa-aluetta koskevat puitesopimukset 30.9.2022 saakka jäljempänä mainituin ehdoin edullisuusjärjestyksessä seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneiden yritysten kanssa:

Osa-alue 1: Lämpökamerakuvaukset

1. Ryhmittymä Sweco
2. Sirate Group Oy
3. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
4. Sitowise Oy
5. Ramboll Finland Oy

Osa-alue 2: Merkkiainekokeet

1. Sirate Group Oy
2. Ryhmittymä Sweco
3. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
4. Sitowise Oy
5. Ramboll Finland Oy

Osa-alue 3: Kosteusmittaukset

1. Ryhmittymä Dimen Oy - JK Mikrobiteknikka Oy
2. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
3. Ryhmittymä Sweco
4. Ramboll Finland Oy
5. Sitowise Oy



Osa-alue 4: Kivirakenteisten julkisivujen kuntotutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Ideastructura Oy
3. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
4. Sitowise Oy
5. A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Osa-alue 5: Vesikaton ja yläpohjan kuntotarkastus ja kuntotutkimus

1. Ideastructura Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
4. Sitowise Oy
5. Inspecta Oy

Osa-alue 6: Tavanomaiset kuntoarvio- ja kuntotutkimustehtävät

1. Ideastructura Oy
2. Oy Insinööri Studio
3. Ryhmittymä Sweco
4. Ramboll Finland Oy
5. Sitowise Oy
6. Granlund Consulting Oy
7. A-Insinöörit Suunnittelu Oy
8. Inspecta Oy

Osa-alue 7: Vaativat kuntotutkimukset; Kori 1: Asuntojen kuntotutkimukset

1. Sitowise Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Ryhmittymä Sweco
4. Ideastructura Oy
5. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
6. Raksystems Insinööritoimisto Oy
7. WSP Finland Oy
8. Inspecta Oy

Osa-alue 7: Vaativat kuntotutkimukset; Kori 2: Terveysasemien ja sosiaalitoimen rakennusten kuntotutkimukset

1. Ryhmittymä Sweco



2. Ramboll Finland Oy
3. Ideastructura Oy
4. Sitowise Oy
5. Sirate Group Oy
6. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
7. Oy Insinööri Studio
8. Raksystems Insinööritoimisto Oy

Osa-alue 7: Vaativat kuntotutkimukset; Kori 3: Koulujen, oppilaitosten, päiväkotien, leikkipuistojen, nuorisotilojen ja korttelitalojen kuntotutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Ryhmittymä Sweco
3. Sitowise Oy
4. Sirate Group Oy
5. Ideastructura Oy
6. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
7. Raksystems Insinööritoimisto Oy
8. Oy Insinööri Studio

Osa-alue 7: Vaativat kuntotutkimukset; Kori 4: Toimistorakennusten ja muiden kuin edellä mainittujen rakennusten kuntotutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Sirate Group Oy
3. Ryhmittymä Sweco
4. Sitowise Oy
5. Ideastructura Oy
6. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
7. Oy Insinööri Studio
8. A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Osa-alue 7: Vaativat kuntotutkimukset; Kori 5: Hirsirakennusten tutkimukset

1. Ryhmittymä Sweco
2. Ramboll Finland Oy
3. Sirate Group Oy
4. Sitowise Oy
5. Ideastructura Oy
6. Vahanen Rakennusfysiikka Oy



7. Oy Insinööri Studio
8. A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Osa-alue 8: Erittäin vaativat kuntotutkimukset; Kori 1: Poikkeavan käyttötarkoituksen rakennusten tutkimukset (entiset teollisuusrakennukset, eläintilat, varikot ja haitta-aineiden, kemikaalien, biologisten altisteiden käsittelyä sisältävien kohteiden ja muut poikkeavien kohteiden sisäilmatutkimukset)

1. Ramboll Finland Oy
2. Ryhmittymä Sweco
3. Sitowise Oy
4. Sirate Group Oy
5. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
6. Oy Insinööri Studio
7. Raksystems Insinööritoimisto Oy
8. WSP Finland Oy

Osa-alue 8: Erittäin vaativat kuntotutkimukset; Kori 2: Hankkeiden kos-teus- ja rakennetekniset tutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Ryhmittymä Sweco
3. Ideestructura Oy
4. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
5. Sitowise Oy
6. Sirate Group Oy
7. A-Insinöörit Suunnittelu Oy
8. Inspecta Oy

Osa-alue 8: Erittäin vaativat kuntotutkimukset; Kori 3: Sairaaloiden tutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Ryhmittymä Sweco
3. Sirate Group Oy
4. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
5. Sitowise Oy
6. Ideestructura Oy
7. Oy Insinööri Studio
8. Inspecta Oy



Osa-alue 8: Erittäin vaativat kuntotutkimukset; Kori 4: Vanhojen rakennusten kuntotutkimukset, ennen 1940 valmistuneet

1. Ramboll Finland Oy
2. Ideestructura Oy
3. Ryhmittymä Sweco
4. Oy Insinööri Studio
5. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
6. Sirate Group Oy
7. Sitowise Oy
8. A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Osa-alue 8: Erittäin vaativat kuntotutkimukset; Kori 5: Toistuvien sisäilmaongelmien tai muuten erittäin vaativien kohteiden tutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Ryhmittymä Sweco
3. Ideestructura Oy
4. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
5. Oy Insinööri Studio
6. Raksystems Insinööritoimisto Oy
7. Inspecta Oy
8. A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Osa-alue 8: Erittäin vaativat kuntotutkimukset; Kori 6: Erilliset RTA-lausunnot ja altistumisolosuhteearviot tai muut asiantuntijatehtävät

1. Ramboll Finland Oy
2. Ryhmittymä Sweco
3. Sitowise Oy
4. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
5. Sirate Group Oy
6. Oy Insinööri Studio
7. Ideestructura Oy
8. A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Osa-alue 9: Kosteus- ja sisäilmatekniset asiantuntijatehtävät; Kori 1: Kosteusvaurio ja sisäilmakorjausten suunnittelutehtävät sekä niiden työmaavalvonta/neuvonta (tavanomainen/vaativat/ erittäin vaativat)

1. Ramboll Finland Oy
2. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
3. Ideestructura Oy



4. Sitowise Oy
5. Ryhmittymä Sweco

Osa-alue 9: Kosteus- ja sisäilmatekniset asiantuntijatehtävät; Kori 2: Rakennusfysikaalisesti vaativien tai erittäin vaativien kohteiden lämpö- ja kosteustekninen suunnittelu. RIL 250-2011 mukaisesti erittäin vaativiksi katsotaan RF3-tehtävät ja vaativiksi RF2-tehtävät.

1. Ramboll Finland Oy
2. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
3. Ideestructura Oy
4. Sitowise Oy
5. Ryhmittymä Sweco

Osa-alue 9: Kosteus- ja sisäilmatekniset asiantuntijatehtävät; Kori 3: Suunnitelmien rakennusfysikaalinen tarkastaminen sekä lausunnot ja rakennusfysikaaliset mallinnukset

1. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Ideestructura Oy
4. Sitowise Oy
5. Ryhmittymä Sweco

Osa-alue 9: Kosteus- ja sisäilmatekniset asiantuntijatehtävät; Kori 4: Toimiminen hankkeen sisäilma-asiantuntijana/suunnittelijana osana suunnitteluryhmää

1. Ramboll Finland Oy
2. Ideestructura Oy
3. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
4. Sitowise Oy
5. Ryhmittymä Sweco

Osa-alue 9: Kosteus- ja sisäilmatekniset asiantuntijatehtävät; Kori 5: Työmaan laadunvarmistusmittaukset, sisäilmakorjausten valvonta

1. Ramboll Finland Oy
2. Ideestructura Oy
3. Sitowise Oy
4. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
5. Ryhmittymä Sweco



Osa-alue 10: Kosteuden- ja puhtaudenhallintatehtävät; Kori 1: Kosteuden ja puhtauden hallintakoordinaattorin tehtävät, julkiset palvelurakennukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Ryhmittymä Sweco
3. Ideestructura Oy
4. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
5. Sitowise Oy

Osa-alue 10: Kosteuden- ja puhtaudenhallintatehtävät; Kori 2: Kosteuden ja puhtauden hallintakoordinaattorin tehtävät, asuntotuotanto

1. Ideestructura Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Ryhmittymä Sweco
4. Sitowise Oy
5. Vahanen Rakennusfysiikka Oy

Puitesopimus tulee voimaan aikaisintaan 1.10.2020 ja, kun sopimus on allekirjoitettu. Kaupunkiympäristön toimialan tekninen johtaja allekirjoittaa sopimukset aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen. Sopimus päättyy 30.9.2022. Hankintaan sisältyy lisäksi mahdolliset kaksi (2) optiovuotta, yksi (1) vuosi kerrallaan. Sopimuksen enimmäiskesto on 2+1+1 vuotta.

Kaupunkiympäristön toimialan hankinnan yhteenlasketun kokonaisarvon arvioidaan olevan arvonlisäverottomana 40 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta, 1+1. Kyseessä on tilaajan optio. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan kuuluvia optiovuosia.

Tilaaja ei sitoudu tilaamaan puitesopimuksen sisältämiä palveluja.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Riitta Harju, sisäilma-asiantuntija, puhelin: 310 39713
riitta.harju(a)hel.fi
Katri Kuusinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39163
katri.kuusinen(a)hel.fi
Anna Saarinen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 33196
anna.saarinen(a)hel.fi
Kirsi Torikka, sisäilma-asiantuntija, puhelin: 310 38633



kirsi.torikka(a)hel.fi



§ 593

Oikaisuvaatimus koskien asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöstä 17.12.2019 (357 §) Hitas-sääntelyn merkitsemisestä päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17086-10)

HEL 2019-012632 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 17.12.2019 (357 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 17.12.2019 (357 §) päättänyt lisätä Asunto Oy Leanpuiston ja Helsingin kaupungin välillä 7.10.1982 allekirjoitettuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteliin 17086 tonttia 10 (os. Leankatu 4) koskevaan maanvuokrasopimukseen nro 12299 seuraavat ehdot 1.2.2020 alkaen:

1. Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) perusteella Hitas-sääntely merkitään päättymään tontin vuokralaisena olevan yhtiön osalta 31.1.2020, jolloin sääntelyä koskevat ehdot mitätöityvät.
2. Virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana uutena asuintilojen perusvuosivuokrana on 1 885,81 euroa/vuosi entisen 1 639,83 euroa/vuosi sijasta. Kalerivuvodelta perittävä uusi asuintilojen vuosivuokra on ilman indeksitarkistusta 32 232,65 euroa/vuosi entisen 28 028,39 euroa/vuosi sijasta, jolloin vuokra-ajalta 1.2. - 31.12.2020 perittävä asuintilojen vuokra on ilman indeksitarkistusta 29 546,60 euroa. Asuintilojen vuokraa on korotettu Hitas-vapautumisen yhteydessä 15 %.
3. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.
4. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti



Asunto Oy Leanpuisto vaatii oikaisua Hitas-sääntelystä vapauttamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa 3.1.2020 esitetään, että kaupungin tulisi viran puolesta vapauttaa Asunto Oy Leanpuisto Hitas-sääntelyn piiristä ilman maanvuokran korotusta 1.2.2020 lukien. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki päätti aikaisempien linjauksensa vastaisesti ja yhdenvertaisuutta loukaten maanvuokran korottamisesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän 7.2.2020 toimittamien perusteluiden mukaan kaupunki on päätöksenteossaan rikkonut hyvän hallinnon periaatteita, koska Asunto Oy Leanpuistoa ei ole vapautettu Hitas-sääntelystä viran puolesta, vaan vapautumista on jouduttu hakemaan kirjallisesti. Asunto Oy Leanpuiston hakemus yhtiön vapauttamiseksi Hitas-sääntelystä on jätetty 10.9.2019.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan erityisen moitittavaa on, että päätös vapautumisesta on tehty joulun pyhiä vasten 17.12.2019 sekä jätetty postin kuljetettavaksi loppuviikosta siten, että tiedoksiannon olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu toteutuvan pyhien aikana. Edellä mainitut seikat ovat hankaloittaneet oikaisuvaatimuksen laatimista ajallaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan posti toimitti kirjeen perille vasta 9.1.2020.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan itse päätös 15 %:n vuokrankorotuksesta Hitas-vapautumisen johdosta on väärä ja huonosti tehty. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikeilla laskelmilla ja aidolla soveltamisella kaupunki olisi jo aikanaan voinut vapauttaa Asunto Oy Leanpuiston viran puolesta Hitas-järjestelmästä ilman vuokran korotusta yhtiön täytettyä 30 vuotta 30.11.2013 tai viimeistään kiinteistölautakunnan päätöksen 31.3.2015 jälkeen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä ei ole myöskään huomioitu miten kaupunki vapautti viran puolesta seitsemän yhtiötä, jotka olivat hieman Asunto Oy Leanpuistoa aikaisemmin täyttäneet 30 vuotta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vapautuminen olisi tullut tapahtua ilman vuokrankorotusta, koska yhtiölle ei voida osoittaa sellaista arvonnousua, jota alunperin kaupungin ohjeissa on tarkoitettu vuokran korotuksen perusteeksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Länsi-Pasilan alueen laskelmat vääristyivät Ilmalan alueen rakentamisen seurauksena. Tämä tapahtui juuri ennen kun Asunto Oy Leanpuisto täytti 30 vuotta. Vuonna 2014 Ilmalan alueen huoneistokauppahintojen keskiarvo oli 5 118 e/m². Samaan aikaan Länsi-Pasilan Hitas-alueella kauppahintojen keskiarvo oli 3 601 m².

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuslehden artikkelin ja myynti-ilmoitusten perusteella oman tontin osuus nostaisi velattomia kaup-



pahintoja huomattavasti, jopa 1 746 e/m². Uusien ja omalla tontilla olevien yhtiöiden neliöhinnat saattoivat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olla kaksinkertaiset verrattuna vuokratontilla olevaan vanhaan Hitas-yhtiöön. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudiskohteet eivät nostaneet hintoja vain hetkellisesti, vaan pysyvästi. Jos tilastovääristymä olisi otettu huomioon, ei Hitas-vapautumisen sääntelyssä tarkoitettua hintaetua olisi ollut oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan osoitettavissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä ei ole huomioitu myöskään kiinteistölautakunnan 31.3.2015 päätöksestä ilmeneviä johdopäätöksiä ja perusteluja eikä Asunto Oy Leanpuiston suullisesti 8.5.2019 eikä kirjallisesti 10.9.2019 vapautumishakemuksessaan esittämiä perusteluja.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikka kaupunki tunnisti edellä kuvatun vääristymän 31.3.2015, virkamiehet eivät ryhtyneet aktiivisiin toimiin vääristymän korjaamiseksi 30 vuotta täyttäneiden yhtiöiden osalta, vaan Hitas-yhtiöille lähetettiin edelleen vääristyneitä laskelmia neljännesvuosittain, jotka antoivat ymmärtää Hitas-sääntelystä vapautumisen hakemisen johtavan kohtuuttomiin vuokrankorotuksiin. Lisäksi laskelmat sen määrittämiseksi, vapautuuko yhtiö ilmoituksella vai hakemuksesta, tehdään vain neljännesvuosittain ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, jos kaupunki olisi heti yhtiön täytettyä 30 vuotta ilmoittanut laskelmat, Asunto Oy Leanpuisto olisi voinut vapautua hakemuksesta ilman vuokran korotusta. Koska kaupunki kuitenkin lähetti laskelmat vasta helmikuussa 2014, laskelma oli vääristynyt ja Asunto Oy Leanpuistolle olisi määrätty 10 % vuokrankorotus vaikka sen naapurit olivat vapautuneet ilman vuokrankorotuksia.

Päätöksessä ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään huomioitu ns. kohtuullistamispäätöksiä, joilla Länsi-Pasilan Hitas-yhtiöt vapautuivat puolikkaalla korotuksella. Korotusten puolittaminen otettiin oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan käyttöön kiinteistölautakunnan päätöksen 31.3.2015 jälkeen. Kiinteistölautakunnan linjauksen mukaan päätöksen jälkeen Länsi-Pasilan yhtiöt vapautuivat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohtuullistetun korotuksen mukaisesti, vaikka kohtuullistamista ei olisi edes vaadittu. Kiinteistölautakunnan 31.3.2015 päätös korjasi osittain vääristymän seurauksia mutta oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhtiöille määrättiin silti virheellisesti maanvuokran korotus puolitettuna. Vuokrankorotuksen sijaan kaupungin olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tullut huomioida päätöksensä yhtiöiden vapauttamisesta ilman vuokrankorotusta sekä päätökset, joissa vuokran korotukset oli puolitettu. Asunto Oy Leanpuiston vuokrankorotusta ei ole kuitenkaan yhdenvertaisuuden vastaisesti kohtuullistettu Hitas-vapautumispäätöksessä.



Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa lautakunnan soveltamisohjeeseen, johon on kirjattu, että Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelemaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan soveltamisohjeen mukaan rajahinnan tuoman helppotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelppotuksiin, mikäli niille on painavat perusteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki myöntäisi kiinteistölautakunnan päätöksessä 31.3.2015, että Länsi-Pasilan Hitas-yhtiöiden kohdalla voidaan poiketa soveltamisohjeesta vapautumisten yhteydessä ja että Länsi-Pasilan alueiden ja Ilmalan alueiden voidaan katsoa olevan erilliset, koska vuokratonteilla ja omalla tonteilla olevat yhtiöt eivät ole vertailukelpoisia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kiinteistölautakunnan päätökseen on kuitenkin hyvän hallinnon periaatteiden vastaisesti ja väärin kirjattu myös, että koska kuitenkin esimerkiksi Ilmalan tai Keski-Pasilan alueiden kehittymisen myönteistä vaikutusta Länsi-Pasilan Hitas-sääntelystä vapautuvien yhtiöiden osakkeiden arvonkehitykseen ei voida sulkea pois, hakijayhtiöiden soveltamisohjeiden mukaisia tontin vuokrankorotuksia kohtuullistettiin vain puolella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Keski-Pasilan rakentumisen vaikutus markkinoihin olisi kumoutunut jo ennen tehtyä päätöstä ja vuoden kuluttua lautakunnan päätöksestä 31.3.2015 oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan alueen markkinahinta oli alhaisempi kuin lautakunnan päätöksentekohetkellä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä painottaa oikaisuvaatimuksen käsittelyn olevan oikeudellinen prosessi eikä poliittinen prosessi. Kaupunkilaisten tasapuolista kohtelua ja Asunto Oy Leanpuiston yhdenvertaisuuden rikkomista tulee tarkastella Hitas-normien määrittämisen ja soveltamisen näkökulmasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhtiön Hitas-hinnan vertaaminen alueen markkinahintaan ei ole riittävä peruste vuokrankorotukselle. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaisuvaatimuksen perusteluja voidaan käyttää myös kantelun ja mahdollisen tutkintapyynnön tekemisessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lautakunnan vahvistama soveltamisohje on väärän sisältöinen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan esimerkiksi keskihinta on vääristynyt, keskihintaa käytettäessä yhtiöiden vertailukelpoisuus hämärtyy ja yhtiön keskimääräinen laskennallinen Hitas-enimmäishinta on eri asia kuin yhtiön huoneistojen keskimääräiset laskennalliset Hitas-enimmäishinnat, jotka vaikuttavat myös markkinahintaan. Alkuperäiset yhtiöt, jotka vapautuivat ilman vuokrankorotusta eivät olleet hintakuopassa ja oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että mikäli Asunto Oy Leanpuiston rakentamisen loppukokous olisi ollut samaan aikaan kuin ensimmäisenä vapautuneen yhtiön, niin yhtiön velaton laskennallinen Hitas-hinta olisi vapautuspäätöstä tehtäessä ollut korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, vaikka



Asunto Oy Leanpuiston muutamien asuntokaupat eivät toteutuneet Hitas-enimmäishinnalla, nämä kaupat kuitenkin nostivat alueen vääristynyttä hintaa siten, ettei Asunto Oy Leanpuistoa vapautettu automaattisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhtiöiden Hitas-hintojen vertailukelpoisuutta ja myös todellista arvoa ovat vääristäneet myös yhtiöiden alkuperäiset vertailuarvot ja tonttien arvot. Tontin sijainnilla, koolla ja laadulla ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin silmissä merkitystä. Hitas-vapautumisen yhteydessä tontin vuokraa ei koroteta sen mukaan onko vuokra edullinen vai kallis. Vuokran korotus riippuu vain laskennallisesta Hitas-hinnasta ja keskihinnan perusteella voidaan määrätä korotus vaikka tontin vuokra olisi jo huomattavan suuri verrattuna naapuriyhtiöön, joka on vapautunut viran puolesta ilman vuokran korotuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään postinumeroalueiden käyttäminen ei ole yhdenvertaista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan soveltamisohjeen mukainen hintaetu ei tarkoita keskihinnan ja markkinahinnan vertailua, vaan arvonnousua eikä siten tilanteessa, jossa arvonnousua ei ole, tulisi vuokrankaan nousta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi myynyt alihintaan omaisuuttaan As Oy Pasilanpuistotie 4:ssä eikä Hitas-vapautumisen yhteydessä tapahtunut hintaetu eivätkä kauppojen osapuolet ole odottaneet lähitulevaisuudessa vapautumisen yhteydessä tapahtuvaa arvonnousua. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan taas As Oy Harmajankadun kohdalla kyseessä oli todellinen hintaetu.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvonnousua ei ollut ja tämän todistivat huoneistojen enimmäishintalaskelmat sekä toteutuneet kaupat erityisesti juuri ennen ja jälkeen kun yhtiö täytti 30-vuotta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan merkityksellistä on, mikä olisi ollut erotus, kun yhtiö täytti 30 vuotta, koska tämä tieto osoittaisi mikä on ollut Asunto Oy Leanpuiston todellinen suhde markkinoihin ennen Ilmalan alueen vääristymää. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Asunto Oy Leanpuiston kaupat toteutuivat reilusti alle Hitas-enimmäishintojen, eikä siten hintaetu tai arvonnousua ole. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös vain 15 kappaletta 27 kappaleesta alueen Hitas-kauppoja vuosina 2013 - 2019 olisi toteutunut samaan tai lähes samaan hintaan laskennallisen enimmäishinnan kanssa ja lähes puolet Hitas-kaupoista tehtiin alle Hitas-enimmäishintojen, eikä arvonnousua ole ollut. Kauppojen osapuolet eivät odottaneet vapautumisen yhteydessä tapahtuvan huomattavaa arvonnousua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksen liitteestä 4 puuttuisi oikeita tietoja ja tilastoa olisi käytetty väärillä tiedoilla eikä siinä olisi huomioitu kaupungin itsensä myymää entistä Hitas-huoneistoa 27.2.2019 tai Eevankadun uusia vastaavia kohteita.



Oikaisuvaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olisi moitittavaa, että päätös vapautumisesta on tehty joulun pyhiä vasten 17.12.2019 sekä jätetty postin kuljetettavaksi loppuviikosta siten, että tiedoksiannon olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu toteutuvan pyhien aikana, mikä on hankaloittanut oikaisuvaatimuksen laatimista ajallaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan posti toimitti kirjeen perille vasta 9.1.2020.

Tähän on kuitenkin todettava, että päätös on lähetetty Asunto Oy Leanpuiston hakemuksessa ilmoitetulle yhteyshenkilölle kaupungin asiankäsittelyjärjestelmän mukaan 19.12.2019. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle ja vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Päätöksen tiedoksiannossa on toimittu hallintolain mukaisesti. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoittaessa ongelmasta asiakirjojen saapumisen kanssa, on asiakirjat liitteineen lähetetty uudelleen sähköpostitse oikaisuvaatimuksen tekijän yhteyshenkilölle 15.1.2020. Tässä sähköpostissa luvattiin lisää aikaa oikaisuvaatimuksen täydentämiseen 3.2.2020 klo 16.00 saakka, jonka jälkeen lisää aikaa on jatkettu oikaisuvaatimuksen tekijän pyynnöstä vielä viikolla eli 7.2.2020 klo 16.00 saakka. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut käytettävissään vähintäänkin kohtuullinen aika oikaisuvaatimuksen laadintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi päätöksenteossaan rikkonut hyvän hallinnon periaatteita, koska Asunto Oy Leanpuistoa ei ole vapautettu Hitas-sääntelystä viran puolesta, vaan vapautumista on jouduttu hakemaan kirjallisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikeilla laskelmilla ja aidolla soveltamisella kaupunki olisi jo aikanaan voinut vapauttaa Asunto Oy Leanpuiston viran puolesta Hitas-järjestelmästä ilman vuokran korotusta yhtiön täytettyä 30 vuotta 30.11.2013 tai viimeistään kiinteistölautakunnan päätöksen 31.3.2015 jälkeen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä ei ole huomioitu miten kaupunki vapautti viran puolesta seitsemän yhtiötä, jotka olivat hieman Asunto Oy Leanpuistoa aikaisemmin täyttäneet 30 vuotta.

Edellä mainittuun on todettava ensinnäkin, että kaupunginvaltuuston 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämistä koskevan päätöksen mukaan hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevan Hitas-yhtiön on mahdollista hakea Hitas-sääntelystä vapautumista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Kau-



punginvaltuuston päätöksen mukaan sääntelystä vapautumisen yhteydessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan 0–30 prosentilla sen mukaan kuinka suuri alueen kaikkien asuntojen keskimääräisen tilastollisen neliöhinnan (markkinahinnan) ja yhtiön keskimääräisen laskennallisen enimmäishinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä.

Kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) vahvistaman soveltamisohjeen mukaan keskihinnalla tarkoitetaan Hitas-yhtiön asunto-osakkeiden keskimääräistä laskennallista enimmäishintaa (euroa/as-m²). Markkinahinnalla tarkoitetaan soveltamisohjeen mukaan tilastokeskuksen asuntojen hintatilastossa käyttämää Hitas-yhtiön postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskimääräistä tilastollista neliöhintaa (euroa/as-m²). Rajahinnalla tarkoitetaan soveltamisohjeen mukaan kaikkien Hitas-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvoa (euroa/as-m²).

Soveltamisohjeen mukaan mikäli 30 vuoden määräajan jälkeen ennen vuotta 2011 valmistuneiden Hitas-yhtiöiden keskihinta tai rajahinta ylittää markkinahinnan, Hitas-yhtiö vapautuu hintasääntelyn vaikutuksesta. Mikäli keskihinta ja rajahinta sen sijaan alittavat tuolloin markkinahinnan, yhtiö on sääntelyn piirissä ja voi hakea sääntelystä vapautumista.

Asuntopalveluilta saadun selvityksen mukaan vuosina 2013 - 2020 ilman hakemusta Hitas-sääntelystä on vapautettu Pasilassa 7 yhtiötä. Näiden yhtiöiden keskihinta tai hyväksi luettava rajahinta on siis ylittänyt markkinahinnan ja yhtiöt ovat vapautuneet hintasääntelyn vaikutuksesta ilman hakemusta.

Selvityksen mukaan yhtiön hakemuksesta on lisäksi vapautettu 13 yhtiötä, joista Asunto Oy Leanpuisto on yksi ja loput 12 on lueteltu jäljempänä tässä esitystekstissä. Asuntopalveluiden selvitys on yhdenmukainen kaupungin asianhallintajärjestelmän tietojen kanssa, eikä tiedossa ole muita Hitas-vapautumisia Pasilan alueelta vuosina 2013 - 2020. Kaikissa hakemuksella haetuissa Hitas-vapautumisissa yhtiöt ovat pyytäneet vuokrankorotuksen kohtuullistamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän väittämiin on siten todettava, että edellä mainittujen kaupungin päätösten mukaisesti mikäli ennen vuotta 2011 valmistuneen Hitas-yhtiön keskihinta ja sen hyväksi luettava rajahinta alittavat markkinahinnan, yhtiö on sääntelyn piirissä ja voi hakea sääntelystä vapautumista. Yhtiö voidaan siten tällaisessa tapauksessa vapauttaa Hitas-sääntelystä vain tekemänsä hakemuksen perusteella. Asuntopalveluiden 4.11.2019 ilmoituksen mukaan Asunto Oy Leanpuiston keskihinta on 4 030 euroa/as-m², ja sen hyväksi luettava rajahinta 4 095 euroa/as-m², kun postinumeroalueen (24) – Länsi-Pasila markki-



nahinta on 4 773 euroa/as-m². Asunto Oy Leanpuisto on siten ennen jättämänsä vapautumishakemuksen ratkaisua ollut sääntelyn piirissä ja sen on tullut lautakunnan soveltamisohjeen mukaan hakea kirjallisesti Hitas-sääntelystä vapautumista lautakunnalle (nykyisin viranhaltijalle) osoitetulla hakemuksella, johon on tullut liittää kopio yhtiökokouksen asiaa koskevasta päätöksestä. Lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaisesti hakeutuminen on tällaisessa tapauksessa vapaaehtoista. Edelleen soveltamisohjeen mukaan mikäli 30 vuoden määräajan jälkeen sääntelyn piirissä oleva yhtiö ei hae sääntelystä vapautumista, Hitas-sääntely jatkuu yhtiön osalta. Yhtiön vapautumisasian käsittelyssä on siten noudatettu voimassaolevia yhdenmukaisia menettelytapoja ja kaupungin päätöksiä. Hyvän hallinnon periaatteita ei ole rikottu. Yhtiötä ei ole voitu vapauttaa Hitas-sääntelystä ilman hakemusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Hitas-yhtiöille lähetettiin edelleen vääristyneitä laskelmia ja lisäksi laskelmat sen määrittämiseksi, vapautuuko yhtiö ilmoituksella vai hakemuksesta, tehdään vain neljännesvuosittain ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jos kaupunki olisi heti yhtiön täytettyä 30 vuotta ilmoittanut laskelmat, Asunto Oy Leanpuisto olisi voinut vapautua hakemuksesta ilman vuokran korotusta, mutta toimitettujen laskelmien mukaan sille olisikin määrätty vuokrankorotus vaikka sen naapurit olivat vapautuneet ilman vuokrankorotuksia.

Tähän on kuitenkin todettava, että lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaan asuntopalvelut laskee ennen vuotta 2011 valmistuneille Hitas-yhtiöille 30 vuoden määräajan jälkeen keskihinnan. Yhtiön keskihintaa verrataan markkinahintaan. Soveltamisohjeen mukaan alueen markkinahinnan ja keskihinnan vertailussa käytetään Tilastokeskuksen viimeisimmän asuntojen hintatilaston kaikkien asuntojen neliöhintaa kyseisellä postinumeroalueella. Asuntopalvelut toimittaa po. yhtiöille mainitun määräajan jälkeen kirjeen, jossa ilmoitetaan, kuuluuko yhtiö hintasääntelyn vaikutuksen piiriin vai ei ja mahdolliset toimenpiteet sääntelystä vapautumiseksi. Edelleen soveltamisohjeen mukaan keskihinta lasketaan yhtiölle mainitun määräajan jälkeen neljännesvuosittain samoina ajankohtina kuin myös asuntojen hintaindeksi julkaistaan 1.2, 1.5, 1.8 ja 1.11 lautakunnan vahvistamista ohjeista tarkemmin ilmenevällä tavalla

Asunto Oy

Leanpuisto

Velattomien neliöhintojen vertailu

Vertailuajankohista yhtiön keskihintaa euroa/m²

rajanelohinta euroa/m²

postinumeroalueen as. keskihintaa euroa/m²

hinnoero euroa/m²

(ero yhtiön keskihintaan tai rajanelohintaan)

	2014				2015				2016				2017				2018				2019			
	Helmi	Touko	Elo	Marras	Helmi	Touko	Elo	Marras	Helmi	Touko	Elo	Marras	Helmi	Touko	Elo	Marras	Helmi	Touko	Elo	Marras	Helmi	Touko	Elo	Marras
Vertailuajankohista yhtiön keskihintaa euroa/m ²	3528	3506	3615	3532	3522	3534	3541	3553	3575	3615	3644	3679	3685	3681	3782	3793	3814	3826	3917	3924	3969	3953	4048	4030
rajanelohinta euroa/m ²	3322	3306	3411	3342	3336	3353	3367	3384	3417	3482	3492	3534	3558	3559	3665	3678	3704	3728	3839	3867	3927	3946	4094	4095
postinumeroalueen as. keskihintaa euroa/m ²	3963	4206	4176	4316	4646	4540	4520	4516	4404	4117	4297	4379	4455	4479	4547	4430	4505	4708	4744	4831	4823	4610	4662	4773
hinnoero euroa/m ²	-435	-700	-561	-784	-1124	-1006	-979	-963	-829	-502	-653	-700	-770	-798	-765	-637	-691	-882	-827	-907	-854	-657	-568	-678



Edellä ja suurennettuna liitteessä 3 esitetyn asuntopalveluiden laskelman mukaiset tiedot on lähetetty yhtiölle neljännesvuosittain. Laskelmien mukaan yhtiön keskineliöhinta (tai rajaneliöhinta) on alittanut kaikissa vertailuissa alueen kaikkien asuntojen toteutuneen keskineliöhinnan (markkinahinnan) sen jälkeen kun yhtiö oli täyttänyt 30 vuotta. Yhtiötä ei ole siten voitu vapauttaa ilman yhtiön hakemusta ja sen käsitteilyä tontit-yksikössä (aiemmin kiinteistölautakunnassa).

Käytäntö yhtiöiden Hitas-vapautumisen käsittelyssä yhtiön hakemuksesta tai ilman, on määritetty lautakunnan soveltamisohjeessa ja menettely on samankaltainen kaikkien yhtiöiden osalta. Asunto Oy Leanuisto ei ole voitu vapauttaa ilman hakemusta, koska yhtiön keskihinta ja rajahinta on ollut 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta eteenpäin tarkasteltuna aina alle markkinahinnan. Laskelmien mukaiset luvut ovat määrättyneet kaupunginvaltuuston päätöksen ja lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaisesti ja laskelmien toimittamisessa ja toimittamisen aikaväleissa on noudatettu lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaisia menettelytapoja.

Yhtiön naapureiden Hitas-sääntelystä vapautumiseen taas vaikuttavat esimerkiksi yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisajankohta sekä aika, mikä yhtiön sisällä kuluu hakemuksen tekemisestä päättämiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi päättänyt aikaisempien linjaustensa vastaisesti ja yhdenvertaisuutta loukaten maanvuokran korottamisesta. Päätöksessä ei olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huomioitu ns. kohtuullistamispäätöksiä, joilla Länsi-Pasilan Hitas-yhtiöt vapautuivat puolikkaalla korotuksella. Korotusten puolittaminen otettiin oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan käyttöön kiinteistölautakunnan päätöksen 31.3.2015 jälkeen ja korotuksia oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohtuullistettiin, vaikka kohtuullistamista ei olisi edes vaadittu. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhtiöille määrätty maanvuokran korotus puolitettunakin oli virheellinen. Asunto Oy Leanuiston vuokrankorotusta ei olisi kuitenkaan yhdenvertaisuuden vastaisesti kohtuullistettu.

Edellä mainittuun on kuitenkin todettava ensinnäkin, että lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaan lautakunta (nykyisin viranhaltija) päättää hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden tontin maanvuokran korotuksen suuruudesta (0–30 %) sääntelystä vapautumisen yhteydessä sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja keskihinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Mikäli rajahinnan soveltaminen keskihinnan sijasta johtaa yhtiön kannalta edulli-



sempaan lopputulokseen, maanvuokran korotus määritellään markkinahinnan ja rajahinnan erotuksen perusteella.

Soveltamisohjeen mukaan vuokran korotuksen suuruus vaihtelee kussakin tapauksessa syntyvän hintaedun mukaan. Mitä vähäisempi hintaetu on, sitä pienempi on vastaavasti korotusprosentti ja päinvastoin. Soveltamisohjeen mukaan hintaedun ollessa enintään 150 euroa/as-m², tontin maanvuokraa ei koroteta. Hintaedun ollessa 600 euroa/as-m², tontin maanvuokran korotus on 15 %. Hintaedun ollessa vähintään 1 001 euroa/as-m², tontin maanvuokran korotus on 30 %. Ohjeellinen vuokrankorotustaulukko on soveltamisohjeen liitteenä.

Lautakunnan hyväksymän soveltamisohjeen mukaan Hitas-yhtiöitä pyritään kohtelevaan sääntelyn päättyessä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja korjaamaan selvät epäoikeudenmukaisuudet. Lisäksi ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan rajahinnan tuoman helpotuksen lisäksi mahdollisuudet lisähelpotuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet.

Alla on lueteltu Pasilassa vuosina 2013 - 2020 yhtiön hakemuksesta tehdyt 12 päätöstä. Kaikissa hakemuksissa yhtiöt ovat pyytäneet vuokrankorotuksen kohtuullistamista. Luetteloon on merkitty yhtiöille soveltamisohjeessa määritetty maanvuokran korotus ja siitä myönnetty kohtuullistaminen:

HEL 2017-011685 korotus 25 % kohtuullistettu 12,5 %

Tiimipäällikkö asuntotontit 1.11.2017, 61 § Asunto Oy Rahakamarinkatu 2, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, tontti 17085/2)

HEL 2017-010642 korotus 20 % kohtuullistettu 10%

Osastopäällikkö 2.10.2017, 30 § As Oy Rahakamarinhaka Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, tontti 17091/4)

HEL 2017-009535 korotus 10 % kohtuullistettu 5%

Osastopäällikkö 5.9.2017, 189 § As Oy Pasilanportti Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, tontti 17086/12)

HEL 2016-014021, korotus 20 % kohtuullistettu 10 %

Osastopäällikkö 20.12.2016, 266 § Asunto Oy Rahakamarinportti, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, tontti 17091/3)



HEL 2016-012219, korotus 5 %, ei kohtuullistettu

Osastopäällikkö 8.11.2016, 219 § Asunto Oy Pasilanpihan hakemus Hitas-sääntelystä vapautumiseksi (tontti 17086/17)

HEL 2016-009884, korotus 10 % kohtuullistettu 5%

Osastopäällikkö 25.4.2017, 71 § Asunto Oy Pasilanmäen hakemus Hitas-sääntelystä vapautumisesta (Pasila, tontti 17086/16)

HEL 2015-007870, korotus 30 % kohtuullistettu 15 %

Osastopäällikkö 19.8.2015, 165 § Asunto-oy Winqvistinkatu 1, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17095/3)

HEL 2015-005771, korotus 20 %, kohtuullistettu 10 %

Osastopäällikkö 13.5.2015, 70 § Asunto Oy Pasilanpuisto, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, kortteli 17086 tontti 13)

HEL 2014-014151, korotus 30 % kohtuullistettu 15 %

Kiinteistölautakunta 31.3.2015, 162 § Asunto Oy Leanportti ja Asunto Oy Maistraatinkatu 4, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, kortteli 17089 tontti 3, kortteli 17075 tontti 1)

HEL 2014-009674, korotus 15 %, ei kohtuullistettu

Kiinteistölautakunta 21.8.2014, 426 § Asunto-oy Palkkatilankatu 5, Hitas-sääntelyn merkitseminen vuokralaisen hakemuksesta päättymään tontin maanvuokrasopimukseen (Pasila, Länsi-Pasila, tontti 17064/2)

HEL 2014-003600, korotus 15 %, ei kohtuullistettu

Kiinteistölautakunta 3.4.2014, 182 § Asunto Oy Maistraatinkatu 1, Hitas-sääntelyn merkitseminen päättymään, tontti 17071/1, Pasila

Kuten yllä olevasta voidaan todeta, on ensimmäinen kohtuullistaminen tehty kiinteistölautakunnan päätöksessä 31.3.2015, 162 §. Tällöin Länsi-Pasilan postinumeroalueen (00240) soveltamisohjeiden mukaisen markkinahinnan (keskihinnan) todettiin nousseen Ilmalan alueen uusien sääntelemättömien asuntojen myynnin perusteella vuosien 2013/2014 vaihteesta (3 635 euroa/as-m², 11/2013) vuoden 2015 alkupuolelle noin 1 000 euroa/as-m² (4 646 euroa/as-m², 2/2015). Markki-



nahinnan nousua tukivat asiassa esitetyt selvitykset. Markkinahinnan nousu saattoi alueen Hitas-yhtiöt epäedullisempaan asemaan vapautumisen yhteydessä toteutuvien suurempien vuokran korotusten perusteella. Tämän vuoksi soveltamisohjeiden mukaisia vuokrien korotuksia (30 %) kohtuullistettiin puolella edellä mainitussa päätöksessä mainitun tavoin.

Lautakunnan päätöksessä 31.3.2015 (162 §) todettiin edelleen, että koska esimerkiksi Keski-Pasilan alueiden kehittymisen myönteistä vaikutusta Länsi-Pasilan Hitas-sääntelystä vapautuvien yhtiöiden osakkeiden arvonkehitykseen ei voitu sulkea pois, asiassa esitettiin kiinteistölautakunnalle, että hakijayhtiöiden soveltamisohjeiden mukaisia tontin vuokrankorotuksia (30 %) kohtuullistettaisiin puolella, eli 15 %.

Yhtään yhtiötä ei ole siten hakemuksesta tapahtuvan Hitas-sääntelystä vapautumisen yhteydessä vapautettu ilman vuokrankorotusta, vaan vuokran korotusta on joko kohtuullistettu puolella tai sitä ei ole kohtuullistettu lainkaan. Asunto Oy Leanpuisto on hakemuksessaan esittänyt, ettei sille tulisi määrätä vuokrankorotusta ollenkaan. Kaikki edellä todettu huomioiden, korotuksen määräämättä jättäminen ei voida pitää perusteluna oikaisuvaatimuksen tekijänkään asiassa. Asunto Oy Leanpuiston vuokran korotus 15 % on myös samansuuruinen kuin kiinteistölautakunnan 31.3.2015 (162 §) päättämät korotukset.

Edellä todetun mukaisesti lautakunnan hyväksymän soveltamisohjeen mukaan ns. hintakuopassa olevien yhtiöiden osalta tutkitaan mahdollisuudet lisähelputuksiin, mikäli niille on olemassa painavat perusteet. Kyse ei siten ole automaattisesta soveltamisohjeesta poikkeamisesta, eikä kiinteistölautakunnan päätös 31.3.2015 (162 §) tarkoita sitä, että soveltamisohjeesta aina lautakunnan päätöksentekohetkestä eteenpäin poikettaisiin. Lautakunnan päätös ei myöskään tarkoita sitä, että siinä mainittujen helputusten soveltamatta jättäminen esimerkiksi olosuhteiden muutoksen vuoksi olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Asunto Oy Leanpuisto on täyttänyt 30 vuotta 30.11.2013. Asunto Oy Leanpuiston varsinainen yhtiökokous on päättänyt 13.6.2018 hakea Hitas-sääntelystä vapautumista ja yhtiön hallitus on päättänyt 14.8.2019 valtuuttaa isännöitsijän hakemaan Hitas-sääntelystä vapautumista. Hakemus Hitas-sääntelystä vapautumiseksi on tehty 10.9.2019. Oikaisuvalituksen kohteena oleva päätös Asunto Oy Leanpuiston Hitas-sääntelystä vapautumisesta on tehty 17.12.2019. Verrattaessa kiinteistölautakunnan päättämien soveltamisohjeiden maanvuokran korotukseen liittyvän lisähelputusmahdollisuuden soveltuvuutta Asunto Oy Leanpuistoon, tulee asiassa ottaa huomioon ajan kulumisen. Joulukuussa 2019 tehdyssä päätöksessä ei ole perusteltua käyttää lautakunnan soveltamisohjeissa esitettyä lisähelputusta ilman siihen oikeut-



tavia painavia perusteluita. Länsi-Pasilan alueena ei voida enää vuonna 2019 katsoa olevan hintakuopassa, joka antaisi edellytykset kohtuullistamisen soveltamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Hitas-sääntelystä vapautumisen olisi tullut tapahtua ilman vuokrankorotusta, koska yhtiölle ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan voitaisi osoittaa sellaista arvonnousua, jota alunperin kaupungin ohjeissa on tarkoitettu vuokran korotuksen perusteeksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Länsi-Pasilan alueen laskelmat vääristyivät Ilmalan alueen rakentamisen seurauksena juuri ennen kun Asunto Oy Leanpuisto täytti 30 vuotta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuslehden artikkelin ja myynti-ilmoitusten perusteella oman tontin osuus nostaisi kauppahintoja huomattavasti, jopa 1 746 e/m². Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudiskohteet eivät nostaneet hintoja vain hetkellisesti, vaan pysyvästi. Jos tilastovääritys olisi otettu huomioon, ei Hitas-vapautumisen sääntelyssä tarkoitettua hintaetua olisi ollut oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan osoitettavissa.

Tähän on kuitenkin todettava, että Asuntopalvelujen 3.12.2019 päivätyn Asunto Oy Leanpuiston velattomien neliöhintojen vertailu-raportin mukaan Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan välinen erotus on vaihdellut vuosien 2014 - 2019 aikana 435 - 1 124 euroa/as-m². Suurimmillaan hintaero on ollut vuonna 2015, ja sen jälkeen hintaero on palautunut/tasaantunut vuonna 2014 vallinneelle tasolle.

Päätöksessään 31.3.2015, 162 § lautakunta päätyi vuokran korotuksen kohtuullistamiseen, koska vuosina 2011 - 2013 Ilmalan alueelle valmistuneiden omille tonteille sijoittuvien vapaarahoitteisten uudiskohteiden katsottiin nostavan hetkellisesti Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahintaa, jota ei pidetty suoraan vertailukelpoisena vanhoihin Hitas-yhtiöihin nähden.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen liitteenä olleessa perustelumuiistiossa todetaan edellä mainittujen kaikkien Ilmalan alueen asuntojen tulleen myydyksi ensimmäisen kerran yli 6 vuotta sitten, joten niiden osuuden ei voida nähdä ylipainottuvan Länsi-Pasilan postinumeroalueella viimeisen 12 kk aikana tehdyissä asunto-osakkeiden kaupoissa, eikä siten myöskään alueen markkinahinnassa.

Lisäksi muistiosta ilmenevästi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten (ARA) ylläpitämien asuntojen hintatiedot -aineiston perusteella Länsi-Pasilan postinumeroalueella 1980-luvulla rakennettujen kerrostalo-yhtiöiden asunto-osakkeiden keskihinta oli 13.12.2019 päivätyn aineiston mukaan 4 889 euroa/as-m². Aineistosta on jätetty pois ko. alu-



eella 2000-luvulla rakennettujen kerrostaloyhtiöiden osakehuoneistojen kaupat, kuten edellä mainitut Ilmalan alueen kaupat sekä Pohjoisen Postipuiston uudiskohteiden kaupat. Kaikki aineistossa mukana olevat 1980-luvulla rakennetut yhtiöt sijaitsevat kaupungin omistamalla maalla. Näin myös omistustontin vaikutus asunto-osakkeiden hintoihin on rajattu aineistosta pois. Näin ollen asuntojen hintatiedot -aineisto kuvaa luotettavasti päätöksen teon hetkistä Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahintaa, sillä se sisältää tuoreimmat alueella tehdyt vertailukelpoiset asunto-osakkeiden kaupat viimeisen 12 kk ajalta ja aineiston koko on riittävä. Aineiston perusteella saatu asunto-osakkeiden keskihinta 4 889 euroa/as-m² on hieman korkeampi kuin Asuntopalvelujen viimeksi ilmoittama Länsi-Pasilan postinumeroalueen markkinahinta 4 773 euroa /as-m². Näin ollen Länsi-Pasilan postinumeroalueella tehtyjen kauppojen perusteella ei ole osoittavissa oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemaa tilastovääristymää tai virhettä hintaedun määrittämisessä 1980-luvulla rakennettujen ja kaupungin maalla sijaitsevien yhtiöiden osalta.

Hinnan vääristymisen osalta ei ole ylipäänsä perusteltua verrata tilannetta vuosien 2013 - 2015 aikaisiin tietoihin, varsinkaan kun samaan aikaan Pasila on alueena kehittynyt uudisrakentamisen ja palvelutason kehittymisen myötä. Edellä mainitun keskihinnan perusteella voidaan todeta, että Pasilan alueen uudisrakentaminen ja palvelutason kehittyminen ovat nostaneet myös vanhojen asuntojen hintoja Länsi-Pasilan alueella.

Kohtuullistamisen osalta ei ole siten nähtävissä kiinteistölautakunnan soveltamisohjeiden mukaista painavaa perustetta soveltaa aikaisempaa, vuosina 2015 - 2017 käytettyä kohtuullistamisen käytäntöä vuonna 2019 tehtävässä päätöksessä. Asiassa tulee ottaa huomioon myös, että viimeisin Hitas-vapautuminen Pasilan alueella on tehty vuokranmäärää kohtuullistaen vuonna 2017, jolloin Pasilan alueen uudisrakentamisen ja palveluiden kehittymisen vaikutukset eivät ole olleet nykyisessä mittakaavassa vielä nähtävissä asuntojen markkinahinnoissa. Vuoden 2017 jälkeen Pasila on alueena kehittynyt uudisrakentamisen sekä esimerkiksi Triplan avaamisen myötä ja tilanne oli hyvin erilainen joulukuussa 2019 kuin kaksi vuotta aikaisemmin. Länsi-Pasilan alueen ei voida katsoa olevan hintakuopassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiin soveltamisohjeen epäkohtiin koskien keskihintaa, vapautumisen mahdollistavan ajankohdan määrittymistä yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisen mukaan, tontin vuokran korottamisperusteita sekä hintaetua todettakoon, että menetelmät ovat kaupunginvaltuuston päätöksen ja lautakunnan vahvistaman soveltamisohjeen mukaisia. Menettelyjä käytetään yhdenvertaisesti samalla tavalla kaikkien samassa tilanteessa olevien vuokra-



laisten kohdalla, eikä yhdenvertaisista menettelytavoista voida yhden vuokralaisen kohdalla poiketa. Vuokran korotuksen osalta todettakoon lisäksi, että Asunto Oy Leanpuiston vuokran määrässä erotus kalenterivuodelta perittävän uuden asuintilojen vuosivuokran 32 232,65 euroa/vuosi (ilman indeksitarkistusta) ja entisen 28 028,39 euron/vuosi välillä on 4 204,26 euroa vuodessa. Maanvuokra on vain murto-osa siitä, mikä tontin maanvuokra olisi, jos se vuokrattaisiin nyt. Mikäli tontti vuokrattaisiin nyt, sen maanvuokra olisi noin 160 000 euroa vuodessa. Lisäksi 15 % korotus nykyiseen (vanhaan) vuokraan on kohtuullinen, sillä korotuksen vaikutus vastikkeessa on arviolta noin 0,17 euroa/as-m²/kk. Huomioiden edellä todettu voimassaolevan maanvuokran pienuudesta, myöskään Asunto Oy Leanpuiston maanvuokran korottamista 15 %:lla ei voida pitää mitenkään kohtuuttomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi myynyt alihintaan omaisuuttaan As Oy Pasilanpuistotie 4:ssä eikä Hitas-vapautumisen yhteydessä tapahtunut hintaetua eivätkä kauppohenkilöiden osapuolet ole odottaneet lähitulevaisuudessa vapautumisen yhteydessä tapahtuvaa arvonnousua. Tähän on kuitenkin todettava, että As Oy Pasilan Puistotie 4:n myyntiä hoitaneilta tahoilta saatujen tietojen mukaan asunto oli julkisessa myynnissä kuukauden ajan oikotie.fi-sivustolla. Kiinnostavuuteen liittyy esimerkiksi sijainti yhtiössä (kyseinen asunto oli ensimmäisessä kerroksessa) sekä asunnon sijainti alueella, saavutettavuus, kunto ja esimerkiksi pysäköinti. Asunnon haluttavuus ostajien silmissä vaikuttaa toisin sanoen yksittäisen kaupan kohdalla myyntihintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Asunto Oy Leanpuiston kaupat toteutuivat reilusti alle Hitas-enimmäishintojen, eikä siten arvonnousua olisi ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lähes puolet Hitaskaupoista olisi tehty alle Hitas-enimmäishintojen, eikä arvonnousua olisi ollut. Tähän on kuitenkin todettava, että tarkasteltaessa päätöksen liitetä 2 (jälleenmyynnin valvonta Länsi-Pasilan postinumeroalueella, kauppapäivät 1.12.2013 - 1.12.2019) huomataan, että päätöksen perusteluissa todetusti suurin osa (15 kappaletta) mainituista Hitas-asunnoista on myyty samaan tai lähes samaan hintaan laskennallisen enimmäishinnan kanssa. Lisäksi usea muu kauppa on tehty lähellä laskennallista enimmäishintaa olevalla kauppahinnalla. Yksittäisen yhtiön jälleenmyynnin valvonta-liitteestä ilmenevät kolme alle laskennallisen enimmäishinnan tehtyä kauppaa tai kaupat tätä aikaisemmalta ajalta eivät kuvaa koko Länsi-Pasilan postinumeroalueen asuntomarkkinoiden tilannetta vanhojen asuntojen osalta eikä myöskään näiden esitettyjen seikkojen perusteella voida tehdä johtopäätöstä, jonka mukaan Länsi-Pasilan postinumeroalueella olisi tehty virhe hintaedun määrittämisessä.



Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että päätöksen liitteestä 4 puuttuisi oikeita tietoja tai että tilastoa olisi käytetty väärillä tiedoilla eikä siinä olisi huomioitu kaupungin itsensä myymää entistä Hitas-huoneistoa, on todettava, että kaupunki on teettänyt lisäselvityksen 1980-luvulla rakentuneiden Länsi-Pasilan postinumeroalueen vuokratonteilla sijaitsevien asuntojen hintatasosta. Tehdyn selvityksen mukaan koko aineiston keskimääräiset neliöhinnat ovat luokkaa 4 729 euroa/as-m². Siten verrattaessa myös tätä lukua oikaisuvaatimuksen tekijän (yhtiön) keskihintaan (4 030 euroa/as-m²) tai rajahintaan (4 095 euroa/as-m²), huomataan, ettei muutoksia yhtiön hintaedun mukaisesti määritettävään maanvuokran korotukseen ole myöskään tämän selvityksen perusteella tarpeen tehdä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän toteamaan siitä, että huoneistojen enimmäishintalaskelmat sekä toteutuneet kaupat erityisesti juuri ennen ja jälkeen kun yhtiö täytti 30 vuotta todistaisivat, että arvonnousua ei ole tai että merkityksellistä olisi yhtiön keskihinnan/sen hyväksi laskettavan rajahinnan erotus markkinahintaan sen täyttäessä 30 vuotta, on todettava, että Asunto Oy Leanpuisto olisi voinut hakea 30.11.2013 jälkeen Hitas-sääntelystä vapautumista, mutta yhtiö ei ole sitä aikaisemmin tehnyt. Sillä, mikä hintaero olisi ollut juuri ennen ja jälkeen kun yhtiö täytti 30 vuotta 30.11.2013, ei ole asiassa merkitystä, koska edellä todettuun viitaten, sääntelyn vaikutuksen piiriin jääneiden Hitas-yhtiöiden osalta vuokran korotuksen suuruus määritetään pitäen lähtökohtana hakemuksen käsittelyhetken markkinahinnan ja yhtiön keskihinnan tai sen hyväksi luettavan rajahinnan erotusta. Kaupunki ei voi yksittäisen yhtiön osalta poiketa menettelytavoista, joita noudatetaan yhdenvertaisesti kaikkien samassa tilanteessa olevien Hitas-yhtiöiden kohdalla.

Päätös 15 %:n vuokrankorotuksesta Hitas-vapautumisen johdosta on siten oikea ja perusteltu. Kaupunki on toiminut asiassa aikaisemmat linjauksensa huomioiden ja yhdenvertaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 3.1.2020
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 7.2.2020
- 3 Asuntopalveluiden laskelma



Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Oikaisuvaatimusten käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta.

Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 19.12.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 3.1.2020 ja se on saapunut määräajassa. Koska asiakirjojen tiedoksisaunnissa on valittajan mukaan ollut ongelmia, on päätösasiakirjat liitteineen lähetetty uudelleen 15.1.2020 oikaisuvaatimuk-



sessä olleeseen sähköpostiosoitteeseen myöntäen lupa oikaisuvaatimuksen täydennykseen 3.2.2020 klo 16 saakka. Täydentämiseen on vielä erikseen sähköpostitse myönnetty viikon lisäaika oikaisuvaatimuksen tekijän pyynnöstä, jolloin lopullinen oikaisuvaatimusta koskevien asiakirjojen toimittaminen on tehty annetussa määräajassa 7.2.2020.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 3.1.2020
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 7.2.2020
- 3 Asuntopalveluiden laskelma

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennyksen 7.2.2020 liite

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Maka/Make	Esitysteksti

Tiedoksi

Maka/Make/Kumara ja Nahi

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö asuntotontit 17.12.2019
§ 357



§ 594

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
24.9.–30.9.2020 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 24.9.–30.9.2020 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, maanhankinta, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, palvelutilaverkko, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö



06.10.2020

Asia/20

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, yleiset alueet, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, talotekniikka, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 24.9.2020

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



06.10.2020

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 575, 576, 577, 578, 579, 580 (kohdista B, C, D ja E), 582, 583, 585, 586, 587 ja 594 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 578 (Kustannusten osalta:) ja 584 (Kustannusten osalta:) §: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 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.

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



06.10.2020

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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



06.10.2020

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 580 (kohdasta A), 581, 588, 589 ja 591 (Maksun osalta) §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä



06.10.2020

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



06.10.2020

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 584 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

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



06.10.2020

- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvis-
sa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan vii-
meisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö



06.10.2020

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero (09) 655 783

Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11–13



06.10.2020

Puhelinnumero (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 590 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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



06.10.2020

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja



06.10.2020

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

6 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 591 § (Poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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



06.10.2020

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella,



06.10.2020

jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

7

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 592 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016 ja 132 – 135 §.

8

VALITUSOSOITUS

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



06.10.2020

Pöytäkirjan 593 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saannista.

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

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

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.



06.10.2020

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden pro-



06.10.2020

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

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



06.10.2020

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Nuutti Hyttinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.10.2020.