



11.12.2018

Kokousaika 11.12.2018 15:30 - 20:13

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari läsnä osa 644 §:ää, 645-652, saapui klo 16:13
Rautava, Risto Asko-Seljavaara, Sirpa Heinäluoma, Eveliina Hyttinen, Nuutti Kaleva, Atte	varapuheenjohtaja läsnä 630-648 osa 649 §:ää, poistui klo 17:46
Kivelä, Mai	läsnä 630-649 osa 650 §:ää, poistui klo 18:33
Lovén, Jape Modig, Silvia Rantanen, Tuomas Rissanen, Laura	 läsnä 630-648 osa 649 §:ää, poistui klo 17:54
Stranius, Leo	varajäsen

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja läsnä osa 644 §:ää, 645-652, saapui klo 16:13
Hyvärinen, Silja Saarinen, Raimo K Stauffer, Jaakko	hallintojohtaja maankäyttöjohtaja tekninen johtaja läsnä § 630-649, poistui klo 18:22
Haapanen, Sami Luomanen, Jussi	tonttipäällikkö kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu- päällikkö
Manninen, Rikhard	yleiskaavapäällikkö läsnä osa 644 §:ää, 645-652, saapui klo 16:13
Piimies, Marja Putkonen, Reetta	asemakaavapäällikkö liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö läsnä osa 644 §:ää, 645-652, saapui



11.12.2018

Mäntymäki, Heikki Suomi, Christina	klo 16:13 viestintäpäällikkö vs. yleiskaavapäällikkö läsnä § 630-643 osa 644 §:ää, pois- tui klo 16:14
Montell, Kristina Sulkko, Katja Ahonen, Pertti Böhling, Anna	vs. yksikön päällikkö hallintosihteeri it-asiantuntija maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä § 649
Hakala, Tuomas	vs. yksikön päällikkö asiantuntija läsnä § 651
Heinänen, Jouni	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 645, 647
Hälvä, Heikki	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä § 650
Juvonen, Mikko	diplomi-insinööri asiantuntija läsnä § 649
Koskinen, Minna	arkkitehti asiantuntija läsnä § 634
Laakso, Kaarina	diplomi-insinööri asiantuntija läsnä § 651
Lehtiö, Pasi	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 631-633
Linnosmaa, Juhani	projektipäällikkö asiantuntija läsnä § 645-646
Pirhonen, Eeva	johtava arkkitehti asiantuntija läsnä § 649
Prokkola, Janne	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä § 647
Reunanen-Krause, Kaisa	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 649
Räisänen, Aleks	liikenneinsinööri



11.12.2018

	Salmikivi, Heikki	asiantuntija läsnä § 649 tiimipäällikkö
	Sutela, Leena	asiantuntija läsnä § 650 talous- ja suunnittelupäällikkö
	Suvanto, Tommi	asiantuntija läsnä § 644 arkkitehti
	Tirkkonen, Pekka	asiantuntija läsnä § 645 suunnittelupäällikkö
	Vennonen, Henna	asiantuntija läsnä § 644 tonttiasiamies asiantuntija läsnä § 631-633
Puheenjohtaja		
	Risto Rautava Anni Sinnemäki	630-644 § apulaispormestari 645-652 §
Esittelijät		
	Silja Hyvärinen	vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja 630-644 §
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 645-652 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 630-652 §



11.12.2018

§	Asia	
630	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
631	Asia/7	Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Malmi, korttelit 38098, 38093, 38094, 38096 ja 38104 sekä tontit 38092/11 ja 12 ja 38099/8)
632	Asia/8	Pitäjänmäen Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Pitäjänmäki, korttelit 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017)
633	Asia/9	Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Suurmetsä, korttelit 41001 - 41013)
634	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Munkkiniemen koulutustalo (Hollantilaisentie 11) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12519)
635	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne, vuoden 2018 käyttömenojen ylittämiseksi
636	Asia/16	Kalasadamassa olevien Työpajanpihan ja Tukkutorinkujan välillä Vanha Talvitie-Hermannin rantatie katusuunnitelman hyväksyminen
637	Asia/17	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Terhi Koulumiehen ym. valtuustoaloitteesta koskien mikro-muovin vähentämistä hulevesistä
638	Asia/18	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jukka Järvisen ym. valtuustoaloitteesta koskien penkkien saamista Taivaskalliolle
639	Asia/19	Pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta perittävät maksut ja sovellettavat sopimusehdot 1.1.2019 alkaen
640	Asia/20	Kantakaupungin eräiden alueiden asettaminen rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12561)
641	Asia/21	Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden teknisen johtajan 6.11.2018 § 169 tekemästä Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun hankintaa koskevasta päätöksestä
642	Asia/22	Kaupunkiympäristön toimialan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen hyväksyminen



11.12.2018

643	Asia/23	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 29.11.–4.12.2018 tekemien päätösten seuraaminen
644	Asia/14	Kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodelle 2019
645	Asia/3	Lapinlahden sairaalan (Lapinlahdentie) asemakaavamuutoksen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen
646	Asia/4	Kilpailun järjestäminen Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi
647	Asia/5	Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavaehdotus (nro 12560) ja sen asettaminen nähtäville
648	Asia/6	Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennus Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta
649	Asia/11	Tuusulanbulevardi, suunnitteluperiaatteet
650	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle MAL 2019 -suunnitelman luonnoksesta
651	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helen Oy:n Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointilostuksesta
652	Asia/2	Ilmoitusasiat



§ 630

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 Tuomas Rantasen ja varatarkastajaksi jäsen Silvia Modigin.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan varatarkastajaksi Jape Lovénin sijasta Silvia Modigin.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Tuomas Rantasen ja varatarkastajaksi jäsen Jape Lovénin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 631

Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Malmi, korttelit 38098, 38093, 38094, 38096 ja 38104 sekä tontit 38092/11 ja 12 ja 38099/8)

HEL 2018-011883 T 10 01 01 02

Malminkaari, Saniaistentie, Turvekuja, Teerikukontie, Teerikukonkuja, Ormuspellontie ja Teerisuonkuja

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen kortteleiden 38098, 38093, 38094, 38096 ja 38104 sekä tonteille 38092/11 ja 12 ja 38099/8 liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan seitsemän esityksen kokouksen toisena asiana.

Asian aikana kuultavana oli tonttiasiamies Henna Vennonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta pienteollisuusalueesta
- 3 Kartta pienteollisuusalueen kortteleista ja yleiskaava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kaupunki on neuvotellut Itä-Malmilla lähinnä Malminkaarella, Ormuspellontiellä ja Teerikukonkadulla sijaitsevan ns. ns. Ormuspellon pienteollisuusalueen tonttien vuokralaisten kanssa tonttien uudelleen vuokraamisesta ja vuokrasopimusten jatkamisesta. Neuvotteluissa vuokralaiset ovat esittäneet, että alueen kaikki 33 tonttia vuokrataan uudelleen ainakin vuoden 2050 loppuun saakka. Tällä hetkellä vuokrasopimukset pääosin päättyvät vuonna 2022. Joitakin tonttien maanvuokrasopimuksia on kuitenkin jo uusittu tai jatkettu siten, että pisimmät päättyvät 31.12.2043.

Käytyjen neuvottelujen ja selvitysten perusteella päätösehdotuksen mukaiset korttelit ja tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka. Lisäedellytyksenä tonttien 38104/7 ja 8 osalta kuitenkin on, että raitiovaunureittiä ei päätetä osoittaa tonteille tarkemmissa liikennesuunnitelmissa.

Vuokraukselle ei ole muutoin kaupungin puolelta estettä, koska kaupungin valtuuston 26.10.2016 hyväksymässä ja tämän alueen osalta uudessa lainvoimaisessa yleiskaavassa kyseiset on osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.

Samalla pienteollisuusalueen vuokrausehtoja esitetään uudistettavan vastaamaan paremmin tämän päivän ja tulevaisuuden tarpeita ja vaatimuksia.

Esittelijän perustelut

Pienteollisuusalueen nykytilanne

Kaupunki omistaa päätösehdotuksen mukaiset Itä-Malmilla lähinnä Malminkaarella, Ormuspellontiellä ja Teerikukonkadulla sijaitsevan ns. Ormuspellon pienteollisuusalueen tontit. Tontteja on yhteensä 33.

Pienteollisuusalueella on seitsemän asemakaavaa, joista vanhin on 1980-luvun alkupuolelta ja uusin 2000-luvun lopulta.

Asemakaavoissa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, joissa pääosin tonttitehokkuusluku on $e = 0,75$. Osalla tonteista tonttitehokkuusluku on kuitenkin $e = 1,0$.

Pienteollisuusalueen rakennuskanta on pääosin 1970- ja 1980 -luvulta, ja rakennukset pihoineen ovat vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen. Tonttien rakennusoikeudesta on pääosin käytetty yli puolet.

Pienteollisuusalueelle on sijoittunut monipuolista yritystoimintaa.



11.12.2018

Kaupunki on vuokrannut kaikki alueella omistamansa tontit yrityksille teollisuustarkoitukseen. Tonttien maanvuokrasopimukset ovat voimassa pääosin 30.6.2022 saakka. Joitakin tonttien maanvuokrasopimuksia on kuitenkin jo uusittu tai jatkettu siten, että pisimmät päättyvät 31.12.2043.

Esityksen liitteestä 2 ilmenee pienteollisuusalueen kortteleiden sijainti.

Uusi yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.10.2016 koko kaupunkia koskevan uuden yleiskaavan ja se on tullut voimaan po. pienteollisuusalueen osalta.

Uudessa yleiskaavassa päätösehdotuksen mukaiset korttelit ja tontit on osoitettu pääosin toimitila-alueeksi kaavan pikselitarkkuus (100 m x 100 x) ja jo toteutettu alueen tiivis korttelikohtainen teollisuusrakentaminen huomioon ottaen. Selvänä poikkeuksena on kuitenkin tontti 38099/8 (Teerikukontie 45), jolle yleiskaavassa on pääosin osoitettu liike- ja palvelukeskustoimintoja (c1), ja joka sijaitsee muusta teollisuuskorttelirakenteesta erillään ja rajautuu olemassa olevaan asutukseen. Asemakaavoituspalvelu ei kuitenkaan näe estettä tämänkin tontin vuokrasopimuksen jatkamiselle päätösehdotuksen mukaisesti 31.12.2047 saakka.” Tontilla sijaitsee vuonna 2002 valmistunut hyväkuntoinen teollisuusrakennus ja maanvuokrasopimus on jo voimassa 30.6.2038 saakka.

Esityksen liitteestä 3 ilmenee uusi yleiskaava pienteollisuusalueen kortteleiden osalta.

Vuokralaisten kanssa käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut Malmin Ormuspellossa sijaitsevan pienteollisuusalueen tonttien vuokralaisten kanssa tonttien uudelleen vuokraamisesta ja maanvuokrasopimusten jatkamisesta. Neuvotteluissa vuokralaiset ovat esittäneet, että tontit vuokrataan uudelleen ainakin vuoden 2050 loppuun saakka.

Pienteollisuusalueelle esitettävät vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukaisten kortteleiden tonteille esitetään vahvistettavaksi neuvottelujen ja selvitysten perusteella liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet, joita noudatetaan tontteja uudelleen vuokrattaessa ja tonttien maanvuokrasopimuksia jatkettaessa.

Esittelijän mielestä po. pienteollisuusalueen maanvuokrasopimuksia uudistettaessa ja jatkettaessa sopimukseen on myös tarkoituksenmukaista ottaa uusia erityisehtoja alueen kehittämiseksi, viihtyisyyden li-



11.12.2018

säämiseksi, mahdollisten epäkohtien korjaamiseksi ja ehtojen yhtenäistämiseksi.

Tarkoituksena on ottaa nämä uudet erityisehdot jatkossa Helsingin kaupungin kaikille teollisuusalueille vahvistettaviin uusiin vuokrausperiaatteisiin, ellei alueen erityispiirteestä tai muusta vastaavasta syystä jonkin ehdon osalta muuta johdu.

Jäljempänä vuokrausperiaatteet erityisehtoineen käydään läpi pääkohdittain.

Tonttien vuokra-ajan määrittäminen

Vuokrausperiaatteiden kohdan 1 mukaisia pienteollisuusalueen korttelien tontteja esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka.

Lisäedellytyksenä tonttien 38104/7 ja 8 vuokraamiselle 31.12.2047 saakka on, ettei raitiovaunureittiä päätetä osoittaa tonteille tarkentuvassa liikennesuunnitelmassa. Lisäedellytys on tarpeen, koska alueen läpi suunnitteilla olevan linjaus ei ole vielä selvillä. Näiden tonttien vuokrausten asema on kuitenkin kohtuullisesti turvattu, koska tontin 38104/7 (Teerisuonkuja 1) vuokra-aikaa on jo jatkettu 31.12.2037 saakka ja tontin 38104/7 (Teerisuonkuja 3) vuokra-aikaa on jatkettu 31.12.2040 saakka. Mikäli raitiovaunulinjaus tullaan osoittamaan po. tonteille ja se toteuttamaan ennen vuokra-aikojen päättymistä, edellyttää se käytännössä tonttien vuokralaisten kanssa asiasta sopimista korvauksineen tai pakkolunastamista.

Muuten edellä sanotulle vuokraamiselle 31.12.2047 saakka ei ole kaupungin kannalta estettä, koska uudessa tämän alueen osalta voimaan tulleessa yleiskaavassa po. korttelit on osoitettu edelleen toimitilakäyttöön.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 1 esitetään, että po. pienteollisuusalueen tonttien maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan tai tontti vuokrata uudelleen, vasta kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai sopimus uudistetaan vain erityisin perustein.

Ehto on tarpeen, koska tontinluovutustoiminnan resurssien tehokkaan käytön ja vuokrasopimusten määrien vuoksi maanvuokrasopimuksia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa eikä uudelleen vuokrata kesken vuokrakauden, ellei sille ole erityisen painavaa perustetta. Erityisen painavana perusteena voidaan pitää esimerkiksi vuokralaisen suorittamia merkittäviä investointeja, jotka edellyttävät rahoituksen järjestämiseksi vuokra-ajan jatkamista tai uudelleen vuokraamista.



Lisäedellytyksenä päätösehdotuksen mukaisen tontin uudelleen vuokraamiselle tai vuokrasopimuksen jatkamiselle on, että sillä oleva rakennus ja piha ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen ja vuokralainen on muutoin täyttänyt maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet.

Tonttien vuokran määrittäminen uudelleen vuokrattaessa ja sopimusta jatkettaessa

Vuokrausperusteiden kohdassa 2 esitetään, että tontin vuokra määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan.

Lisäksi tontin vuokran määrittämisessä käytetään vuokraushetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa (e/k-m²) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Mikäli tontin vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin tai tontti uudelleen vuokrataan ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä, tontin uudesta markkinahintatasoisesta maanvuokrasta peritään alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.

Rakennuksen ja pihan kunto vuokra-aikana

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 3 esitetään, että rakennuksen ja pihan kunnolle asetetaan ehto vuokra-ajaksi.

Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle parempaa kuntoa, vuokralaisen on ehdon mukaan vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.

Lisäksi rakennuksista, pihasta ja niillä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 4 esitetään, että vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava tontti vuokranantajan ilmoittamalla kiinteällä tai läpinäkyvällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti, ellei rakennusvalvontaviranomainen toisin määrää.



11.12.2018

Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.

Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Tontilla harjoitettava toiminnan rajoitukset ja epäsiistin tontin siivoaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 5 esitetään, että aitaamattomalla kaatuun rajoittuvalla tontin osalla ja sen edustalla ei saa säilyttää eikä varastoida kontteja, käytöstä poistettuja autoja eikä muuta tavaraa. Vuokralainen ei saa myöskään harjoittaa tontin ulkopuolella toimintaa, pysäköintiä, avovarastointia eikä vastaavaa. Lisäksi tontilla harjoitettava toiminta, pysäköinti, mahdollinen avovarastointi ja vastaava on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti tontti vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Lisäksi perustellusta syystä uudelleen vuokraamisen tai vuokrasopimuksen jatkamisen edellytykseksi voidaan asettaa tontin siivoaminen. Siivousvelvollisuus voi koskea myös tontin ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu tontilla harjoitetusta toiminnasta.

Mikäli edellä sanotun vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähintään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle



tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Ympäristöluvut

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 6 esitetään, että vuokralainen hankkii toiminnalleen tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista ja mahdollista vuokraoikeuden siirronsaajaa (vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen ostajaa) toimintaan mahdollisesti liittyvistä ympäristövelvoitteista.

Kielto asua ja harjoittaa majoitustoimintaa

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 7 esitetään, että vuokratulla tontilla ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli tontilla rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokrasopimuksen rajatusta käyttötarkoituksesta ja ennaltaehkäisee luvatonta asumista ja majoitustoimintaa.

Jälleen- ja alivuokrauskielto

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 8 esitetään, että vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa tonttia eikä siitä erillistä aluetta kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto). Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle tontilla sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan tontin rakentamatonta osaa.

Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.



Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkaa ehdon rikkomisen perusteella, jos vuokralainen ei kirjallisen varoituksen jälkeen korjaa menettelyään.

Selventävä ehto on tarpeen, koska vuokralaiset varsin usein luulevat, että vuokra-alueen jälleen- ja alivuokrauskielto estää vuokralaista myös vuokraamasta vuokra-alueelle toteutetusta rakennuksesta tilaa huonevuokrasopimuksilla.

Vuokralaisen vakuutus

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 9 esitetään, että vuokrasopimuksen jatkamisen ja uudelleen vuokrauksen ehtona on, että vuokralainen kirjallisesti vakuuttaa, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvut ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista rakennuslupien hakemisesta ja noudattamisesta, sekä ennaltaehkäisee luvatonta toimintaa.

Päivitettävät maaperäehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 esitetään, että vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitetty ehdot.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 11 esitetään, että vuokrasopimuksen purkamisen osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus sekä vuokrasopimukseen otetulla erityisellä purkuperusteella (erityinen sopimusrikkomus) että maanvuokralain yleisellä purkuperusteella. Kummassakin tapauksessa noudatetaan maanvuokralain mukaisia menettelysäännöksiä.

Vuokrasopimuksessa muutoin noudatettavat tavanomaiset ehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 12 esitetään, että vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokrausetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tontikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.



11.12.2018

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrausperiaatteista poikkeaminen erityisin perustein

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 13 esitetään, että tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.

Ehto on tarpeen, koska tontit ovat erilaisia, niillä harjoitettava toiminta tms. voi vaihdella ja kaikkia mahdollisia tilanteita ei välttämättä ole voitu ottaa huomioon edellä sanottuja po. alueen yleisiä vuokrausperiaatteita kirjoitettaessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, tiimpäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Malmin Ormuspellon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta pienteollisuusalueesta
- 3 Kartta pienteollisuusalueen kortteleista ja yleiskaava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 632

Pitäjänmäen Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Pitäjänmäki, korttelit 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017)

HEL 2018-011884 T 10 01 01 02

Takkatie ja Arinatie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä Pitäjänmäen Takkatien ja Arinatien pienteollisuusalueen kortteleiden 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017 tonteille liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta toteaa:

- Kaupunki voi edellä sanottujen kortteleiden maanvuokrasopimusten aikana harkintansa mukaan tutkia ja suunnitella niiden maankäytön kehittämistä ja ryhtyä asemakaavoitustoimenpiteisiin alueella voimassa olevan yleiskaavan 2002 ja 2016 tavoitteiden toteuttamiseksi. Suunnittelu pyritään aina tekemään yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kaupunki päättää suunnitelmien laadinnan aikataulusta erikseen.
- Mikäli kaupunki päättää laatia yleiskaavan perusteella uuden asemakaavan kortteliin ja ryhtyä sen toteuttamiseen korttelista vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen aikana, kaupunki neuvottelee vuokralaisen kanssa sopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja tästä maksettavasta korvauksesta. Tällöin tavoitteena on molempia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytäminen. Kaupunki pyrkii tässä tilanteessa osoittamaan Helsingistä vuokralaiselle korvauvan tontin yritystoiminnan jatkamisen edellytysten turvaamiseksi.
- Kaupungilla ei ole oikeutta päättää maanvuokrasopimusta ennenaikaisesti, jos neuvotteluissa kokonaisratkaisua ei saavuteta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tonttiasiamies Henna Vennonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



11.12.2018

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pitäjänmäen Takka- ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Takka ja Arinatien korttelit
- 3 Yleiskaava 2002 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella
- 4 Yleiskaava 2016 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että Pitäjänmäen Arina- ja Takkatien pienteollisuusalueelle vahvistetaan päätösehdotuksen mukaiset uudet vuokrausperiaatteet.

Kortteleiden 46038 ja 46039 tontteja esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka, koska ne on voimaan tullessa yleiskaavassa 2016 osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.

Kortteleiden 46037, 46023, 46022 ja 46017 tontteja esitetään vuokrattavaksi vain 31.12.2037 saakka. Kortteli 46037 on osoitettu uudessa yleiskaavassa 2016 keskustatoimintojen alueeksi (C1). Kortteleiden 46023, 46022 ja 46017 osalta jää puolestaan voimaan yleiskaavassa 2002 osoitettu määräys alueen kerrostalovaltaisuudesta, koska yleiskaava 2016 on valitusten johdosta kumottu kortteliin 46023 osoitetun keskustatoimintojen ja kortteliin 46022 ja 46017 osoitetun asumisen osalta.

Esitetty 10 vuotta lyhyempi vuokra-aika neljän viimeksi mainitun korttelin osalta on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisempi huomioon ottaen kaupungin mahdollisuus tutkia niiden tehokkaampaa maankäyttöä tulevana vuosikymmeninä voimaan jäävän yleiskaavan 2002 mukaisena kerrostalovaltaisena alueena ja/tai uuden yleiskaavan 2016 mukaisena keskustatoimintojen alueena niiden sijaitessa erinomaisesti aivan rautatieaseman ja tulevan raidejokerin vieressä. Jäljellä oleva noin 19 vuoden vuokra-aika takaa vielä vuokralaisille ja yrityksille kohtuullisen ajan



harjoittaa kortteleissa toimintaa, sopeutua mahdolliseen muutokseen ja ylläpitää rakennuksia.

Samalla vuokrausperiaatteissa esitetään pienteollisuusalueen maanvuokrasopimusehtoja uudistettavan vastaamaan paremmin tämän päivän ja tulevaisuuden tarpeita ja vaatimuksia.

Esittelijän perustelut

Pienteollisuusalueen nykytilanne

Kaupunki omistaa Pitäjänmäen Takkatiellä ja Arinatiellä sijaitsevat pienteollisuusalueen tontit lukuun ottamatta tonttia 46038/9 (Arinatie 3) ja 46037/16 (Takkapolku 3), joista ensimmäisen omistaa Senaatti Kiinteistöt Oy ja jälkimmäisen Suomen valtio.

Kaupungin on pienteollisuusalueella 35 tonttia, joista 22 sijoittuu kortteleihin 46038 ja 46039 ja 13 kortteleihin 46037, 46023, 46022 ja 46017.

Pienteollisuusalueella on voimassa kaksitoista asemakaavaa, joista vanhin on 1960-luvun alusta ja uusin 1980-luvun lopusta.

Asemakaavoissa tontit on osoitettu kolmea poikkeusta lukuun ottamatta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja tonttitehokkuusluku on $e=1,0$. Tontti 46038/8 (Takkatie 12) on asemakaavassa 6787 osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), ja sen tonttitehokkuusluku on $e=0,3$. Tontit 46039/10 ja 11 on puolestaan asemakaavassa 9528 osoitettu yhdistetyksi toimisto- ja teollisuuskorttelialueeksi (KTT) niin, että ensimmäiselle saa toteuttaa enintään 15 % ja jälkimmäiselle enintään 55 % toimistoa, tonttitehokkuuden ollessa $e=1,0$.

Pienteollisuusalueen rakennuskanta on pääosin 1960- ja 1970-luvuilta, ja rakennukset pihoineen ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen. Tonttien rakennusoi-keudesta on useimmiten käytetty yli puolet.

Pienteollisuusalueelle on sijoittunut monipuolista yritystoimintaa. Alueen suurin työllistäjä on korttelissa 46023 sijaitseva Teknos Oy:n maali- tehdas ja pääkonttori, jossa työskentelee noin 300 henkilöä.

Kaupunki on vuokrannut kaikki alueella omistamansa tontit yrityksille.

Maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2020, 31.12.2025 ja 31.12.2030.

Sijaintikartta kortteleista on esityksen liitteenä 2.

Yleiskaava



Kaupunginvaltuuston vuonna 2002 hyväksymässä yleiskaavassa pienteollisuusalueen korttelit 46037, 46038, 46039, 46023, 46022 ja 46017 on osoitettu työpaikka-alueeksi (teollisuus ja toimisto) ja korttelit 46023, 46022 ja 46017 kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen ja toimitila).

Kaupunginvaltuusto on 26.10.2016 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa 2016 osoittanut korttelit 46038 ja 46039 edelleen nykyisen kaltaiseen pienteollisuuskäyttöön (toimitila-alue) ja korttelin 46037 liike- ja palvelukeskustoimintojen alueeksi (C1). Uusi yleiskaava on näiden osalta tullut lainvoimaiseksi.

Uudessa yleiskaavassa 2016 Takkatien pohjoispuolella oleva kortteli 46023 on puolestaan osoitettu liike- ja palvelukeskustoimintojen alueeksi (C1) ja Takkatien eteläpuolella korttelit 46017 ja 46022 on osoitettu asumiseen (asuntovaltainen alue A1). Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin 5.2.2018 tekemällä päätöksellä kumonnut yleiskaavan näiden kolmen korttelin osalta ja Korkein hallinto-oikeus on 8.11.2018 hylännyt Helsingin kaupungin näitä koskevan valituksen. Edellä sanottu yleiskaava 2002 jää näin ollen voimaan kortteleiden 46023, 46017 ja 46022 osalta (kerrostalovaltainen alue).

Kolme viimeksi sanottua korttelia sijaitsevat Pitäjänmäen rautatieaseman vieressä. Lisäksi tulevalle Raidejokeriradalle on matkaa Takkatien itäpäästä noin 150 metriä.

Yleiskaava 2002 ja osittain kumottu yleiskaava 2016 ovat esityksen liitteenä 3 ja 4.

Vuokralaisten yhteishakemus, lausunnot ja käydyt neuvottelut

Pitäjänmäen Takkatiellä ja Arinatiellä sijaitsevan pienteollisuusalueen 21 tontin vuokralaista ovat pyytäneet yhteishakemuksella, että alueen yritystonttien vuokrasopimuksia jatketaan ainakin vuoteen 2050 asti.

Yhteishakemuksessa (vetoamuksessa) on todettu perusteluina muun muassa seuraavaa:

”Uudessa yleiskaavassa lähtökohtana elinkeinoalueille ovat nykyiset työpaikkakeskittymät ja niiden tiivistäminen. Monipuolisen elinkeinorakenteen ja yritysten kannalta on tärkeää, että kaupunki säilyttää tiettyjä alueita työpaikkakäytössä ilman uhkaa niiden muuttamisesta asumiskäyttöön. Lisäksi periaatteiden yhtenä tavoitteena on varmistaa, että kasvavassa Helsingissä olisi tulevaisuudessa tontteja myös teollisuudelle sekä taata joustavat mahdollisuudet yritysten laajentumiselle ja kehitymiselle. Pitäjänmäki on Helsingin merkittävimpiä yritysalueita sekä työpaikkamäärältään että rakennusvolyymiltaan. Pitäjänmäen yritysalueella toimivia yrityksiä on yli 800 ja niissä työpaikkoja on yli 20 000.



11.12.2018

Alue on kantakaupungin jälkeen Helsingin toiseksi suurin työpaikka-alue ja läntisen Helsingin merkittävin työpaikkakeskittymä. Elinvoimainen kaupunki tarvitsee teollista tuotantoa harjoittavia ja teollisia palveluita tarjoavia yrityksiä. Takkatie - Arinatien alue on merkittävimpiä enää jäljellä olevia teollisuusalueita Helsingissä. Alue on merkittävä työllistäjä ja tarjoaa monipuolisia työllistymismahdollisuuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2014 hyväksymissä Pitäjänmäen yritysalueen maankäyttöä koskevissa muutosperiaatteissa asemakaavamuutoksen pohjaksi on todettu, että Pitäjänmäen yritysalueen maankäyttöä kehitetään jatkosuunnittelussa siten, että alueen asema kaupungin merkittävänä, tiivisti rakennettuna yrityskeskittymä voi vahvistua.

Helsingin kaupunki omistaa valtaosan Takkatien ja Arinatien työpaikkatonteista. Kiinteistöt ja toimitilat, joissa yritykset toimivat, ovat tärkeä osa yritysten elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä. Tonttien vuokrasopimusten pituus määrittelee kiinteistön arvoa kiinteistön omistajan kannalta sekä kiinteistöissä toimivien yritysten elinvoimaisuuden. Riittävän pitkät tonttien vuokrasopimukset luovat toimiville yrityksille vakaan toimintaympäristön ja mahdollistavat toimitiloihin tehtävät investoinnit ja sitä kautta yritysten kehittymisen, kasvun ja kilpailukykyyn sekä kiinteistöjen omistajille mahdollisuuden vuokrata tai myydä toimitilat kehitys- ja kasvuhakuisille yrityksille. Samalla riittävän pitkät tonttien vuokrasopimukset luovat edellytyksiä koko alueen elinvoimaiselle elinkeinorakenteelle ja työpaikoille. Liian lyhyillä tonttien vuokrasopimuksilla on päinvastainen vaikutus yritysten elinvoimaisuuteen, kiinteistöihin tehtäviin investointeihin ja alueen kehittymiseen.

Takkatie – Arinatie alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja niissä toimivat yritykset pitävät alueen sijaintia erittäin merkityksellisenä yrityksensä elinvoimaisuudelle. Erityisesti hyvien kulkuyhteyksien ja työvoiman saatavuuden kannalta sijainti on optimaalinen alueella sijaitseville, niin paikallisia palveluita tarjoaville yrityksille, kuin myös valtakunnallisella tasolla toimiville ja vientiä harjoittaville yrityksille. Ammattitaitoisen teollisen työvoiman saatavuuden kannalta keskeinen sijainti pääkaupunkiseudulla tulee tulevaisuudessa edelleen korostumaan. Nykyaikainen ja tulevaisuuden teollisuustoiminta edellyttää kasvavassa määrin myös korkeasti koulutettua työvoimaa.

Alueen kiinteistön omistajat, alueen yrittäjät ja alueen yritysten edustajat pitävät nykyisiä maksimissaan vuoteen 2030 asti ulottuvia yritystonttien vuokrasopimuksia riittämättöminä takamaan alueen yritysten mahdollisuuksia investoida, kehittyä, kasvaa ja luoda lisää työpaikkoja ja tukea näin Helsingin kaupungin tavoitteita kilpailukykyisenä ja elinvoimaisena monipuolisen elinkeinorakenteen kaupunkina.



11.12.2018

Lopuksi yhteishakemuksessa todetaan, että Helsingin kaupungin aluetta koskeva yleiskaava ja alueella voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat vuokrasopimusten pidentämisen. Esitetty vetoamus yleiskaavan lisäksi on linjassa Helsingin kaupungin tavoitteen kanssa olla Suomen yritysmuoteisin kaupunki.”

Yhteishakemus on esityksen oheismateriaalina.

Kaupunki on neuvotellut vuokralaisten kanssa lähes parin vuoden ajan useaan otteeseen yleiskaavan mahdollisista vaikutuksista pienteollisuusalueen tulevaan käyttöön ja tonttien uudelleen vuokraamiseen ja maanvuokrasopimusten jatkamisesta, sekä vuokrauksen uusista ehdoista.

Neuvottelujen lopuksi yhteensä 18 vuokralaista ja vuokratonteilla toimivaa yritystä on toimittanut vielä erillisen lausunnon, jossa esitetään, että kaikki pienteollisuusalueen korttelit vuokrataan 31.12.2047 saakka. Lausunnossa pyydetään kaupunkia vielä selvittämään keinoja yhdessä mainituissa korttelissa toimivien yrittäjien ja tonttien vuokralaisten kanssa vuokrasopimuksen jatkoa vuoteen 2047 asti. Selvityksen pohjana toimisi kaupungin eri organisaatioiden, asemakaavoitusyksikön ja yrittäjien kanssa yhdessä laadittava alueen kehittämissuunnitelma, jonka perusteella laadittaisiin kortteleihin asemakaava uuden yleiskaavan pohjalta nykyistä yritystoimintaan palvelevaksi ainakin vuoteen 2047 asti.

Lisäksi lausunnossa on otettu kantaa vuokrausperiaatteissa esitettäviin avovarastointia ja tontin aitaamista koskevaan ehtoon, joka käsitellään jäljempänä tässä esityksessä niitä koskevissa kohdissa.

Lausunto on esityksen oheismateriaalina.

Pitäjänmäen teollisuusyhdistys Ry on myös toimittanut lausunnon, jossa se suosittaa Takkatien ja Arinatien alueella sijaitsevien teollisuustonttien vuokrasopimusten jatkamista vuoteen 2047 asti. Lausunnon mukaan alue on Helsingin kaupungille merkittävä teollisuuskeskittymä työllisyyden ja teollisen palvelutarjonnan kannalta. Teollisten yritysten investointien ja alueen kehittymisen edellytyksenä ovat vähintään 30 vuoden pituiset vuokrasopimukset.

Lausunnossa myös todetaan, että yhdistyksen tarkoituksena on toimia yhdistyksen sääntöjen mukaisesti Helsingin kaupungissa Pitäjänmäen teollisuusalueella ja sen lähiympäristössä toimintaansa harjoittavien teollisuus- ja liikelaitosten yhteiselimenä parannettaessa näiden yleisiä toimintaedellytyksiä sekä toimia jäseniään yhdistävänä elimenä yleisten yhteisten etujen valvomisessa.



Lausunto on esityksen oheismateriaalina.

Lisäksi Dinworks Oy tontin 46037/15 (Takkatie 19) vuokralaisena, Kiinteistö Oy Takkatie 7 tontin 46037/10 (Takkatie 7a ja 7 b) vuokralaisena ja Hämeen paineilmatekniikka Oy tontin 46037/6 (Takkatie 9) vuokralaisena ovat toimittaneet omat lausunnot vuokrausperiaatteista. Kolmessa lausunnossa painotetaan 30 vuoden vuokrauksen tärkeyttä muun muassa rakennusten korjaukset, investoinnit ja vuokralaisten yhdenmukainen kohtelu huomioon ottaen.

Lausunnot ovat esityksen oheismateriaalina.

Pienteollisuusalueelle esitettävät vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukaisille Pitäjänmäen Takka- ja Arinatien kortteleiden tonteille esitetään vahvistettavaksi neuvottelujen ja selvitysten perusteella liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet, joita noudatetaan tontteja uudelleen vuokrattaessa ja tonttien maanvuokrasopimuksia jatkettaessa.

Esittelijän mielestä po. teollisuusalueen maanvuokrasopimuksia uudistettaessa ja jatkettaessa sopimukseen on myös tarkoituksenmukaista ottaa uusia erityisehtoja alueen kehittämiseksi, viihtyisyyden lisäämiseksi, mahdollisten epäkohtien korjaamiseksi ja ehtojen yhtenäistämiseksi.

Tarkoituksena on ottaa nämä uudet erityisehdot jatkossa Helsingin kaupungin kaikille teollisuusalueille vahvistettaviin uusiin vuokrausperiaatteisiin, ellei alueen erityispiirteestä tai muusta vastaavasta syystä jonkin ehdon osalta muuta johdu.

Jäljempänä vuokrausperiaatteet erityisehtoineen käydään läpi pääkohdittain.

Tonttien vuokra-ajan määrittäminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 1 kortteleiden 46038 ja 46039 teollisuus- ja varastotontteja esitetään vuokrattavaksi 31.12.2047 saakka. Tälle ei ole kaupungin kannalta estettä, koska uudessa lainvoimaiseksi tulleessa yleiskaavassa po. korttelit on osoitettu edelleen toimitilakäyttöön.

Kortteleiden 46037, 46023, 46022 ja 46017 tontteja esitetään vuokrattavaksi vain 31.12.2037 saakka. Kortteli 46037 on osoitettu uudessa yleiskaavassa 2016 keskustatoimintojen alueeksi (C1). Kortteleiden 46023, 46022 ja 46017 osalta jää puolestaan voimaan yleiskaavassa 2002 osoitettu määräys alueen kerrostalovaltaisuudesta, koska yleiskaava 2016 on valitusten johdosta kumottu kortteliin 46023 osoitetun



keskustatoimintojen ja kortteliin 46022 ja 46017 osoitetun asumisen osalta.

Esitetty 10 vuotta lyhyempi vuokra-aika neljän viimeksi mainitun korttelin osalta on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisempi huomioon ottaen kaupungin mahdollisuus tutkia niiden tehokkaampaa maankäyttöä tulevana vuosikymmeninä voimaan jäävän yleiskaavan 2002 mukaisena kerrostalovaltaisena alueena ja/tai uuden yleiskaavan 2016 mukaisena keskustatoimintojen alueena niiden sijaitessa erinomaisesti aivan rautatieaseman ja tulevan raidejokerin vieressä. Jäljellä oleva noin 19 vuoden vuokra-aika takaa vielä vuokralaisille ja yrityksille kohtuullisen ajan harjoittaa kortteleissa toimintaa, sopeutua mahdolliseen muutokseen ja ylläpitää rakennuksia.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 1 esitetään, että po. pienteollisuusalueen tonttien maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan tai tontti vuokrata uudelleen, vasta kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai sopimus uudistetaan vain erityisin perustein.

Ehto on tarpeen, koska tontinluovutustoiminnan resurssien tehokkaan käytön ja vuokrasopimusten määrien vuoksi maanvuokrasopimuksia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa tai uudelleen vuokrata kesken vuokrauden, ellei sille ole erityisen painavaa perustetta. Erityisen painavana perusteena voidaan pitää esimerkiksi vuokralaisen suorittamia merkittäviä investointeja, jotka edellyttävät rahoituksen järjestämiseksi vuokra-ajan jatkamista tai uudelleen vuokraamista.

Lisäedellytyksenä vuokrausperiaatteiden mukaisen tontin uudelleen vuokraamiselle tai vuokrasopimuksen jatkamiselle on, että sillä oleva rakennus ja piha ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen ja vuokralainen on muutoin täyttänyt maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet.

Alueen kehittäminen maanvuokrasopimusten aikana

Edellä sanottujen vuokrausperiaatteiden hyväksymisen yhteydessä esitetään todettavaksi, että kaupunki voi kaikkien päätösesitysten mukaisen kortteleiden tonttien maanvuokrasopimusten aikana harkintansa mukaan tutkia ja suunnitella niiden maankäytön kehittämistä ja ryhtyä asemakaavoitustoimenpiteisiin alueella voimassa olevan yleiskaavan 2002 ja 2016 tavoitteiden toteuttamiseksi. Suunnittelu pyritään aina tekemään yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kaupunki päättää suunnitelmien laadinnan aikataulusta erikseen.



Mikäli kaupunki kuitenkin päättää laatia yleiskaavan perusteella uuden asemakaavan kortteliin ja ryhtyä sen toteuttamiseen korttelista vuokratun tontin maanvuokrasopimuksen aikana, kaupunki neuvottelee vuokralaisen kanssa sopimuksen ennen aikaisesta päättämisestä ja tästä maksettavasta korvauksesta. Tällöin tavoitteena on molempia osapuolia tyydyttävän kokonaisratkaisun löytäminen. Kaupunki pyrkii tässä tilanteessa osoittamaan Helsingistä vuokralaiselle korvaavan tontin yritystoiminnan jatkamisen edellytysten turvaamiseksi. Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta päättää maanvuokrasopimusta ennaikaisesti, jos neuvotteluissa kokonaisratkaisua ei saavuteta.

Esittelijän mielestä edellä sanotun toteaminen alueen vuokrausperiaatteiden vahvistamisen yhteydessä on tarpeen, koska voimassa olevien yleiskaavojen tavoitteiden mukainen kaupungin tiivistyminen ja täydennysrakentaminen saattaa edellyttää tulevana vuosikymmeninä uusia rakennuspaikkoja po. olevalta alueelta erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien takia.

Tonttien vuokran määrittäminen uudelleen vuokrattaessa ja sopimusta jatkettaessa

Viime vuosina po. pienteollisuusalueen tonttien vuokrat ovat yhtä lukuun ottamatta uudelleen vuokrattaessa ja vuokrasopimuksia jatkettaessa perustuneet asemakaavan mukaisen tonttitehokkuusluvun $e=1,0$ sijasta aikoinaan rakennuksia toteutettaessa kohtuulliseksi harkittuun $e=0,6$ tehokkuuslukuun tai tämän ylittyessä toteutuneeseen rakennusoikeuteen. Alueella keskimäärin käytetty rakennusoikeus vastaa noin tonttitehokkuuslukua $e=0,5$.

Vuokrausperusteiden kohdassa 2 esitetään kaupungin eri teollisuusalueiden välillä olevien erilaisten käytäntöjen lähentämiseksi, että po. pienteollisuusalueen tonttien vuokra määräytyy jatkossa tonttitehokkuuslukua $e=0,75$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Vuokranmäärityksessä käytettävän tehokkuusluvun nosto lisää hieman kaupungin maanvuokratuloja po. alueen osalta. Tontin 46038/8 vuokra määräytyy kuitenkin asemakaavan mukaista tonttitehokkuuslukua $e=0,3$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan.

Kaikkien tonttien vuokran määrittämisessä käytetään tontin vuokraushetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvun käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa ($e/k\text{-m}^2$) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Tontin uudesta markkinahintatasoisesta maanvuokrasta esitetään perittäväksi alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.



Rakennuksen ja pihan kunto vuokra-aikana

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 3 esitetään, että rakennuksen ja pihan kunnolle asetetaan ehto vuokra-ajaksi.

Mikäli rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle parempaa kuntoa, vuokralaisen on ehdon mukaan vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen.

Lisäksi rakennuksista, pihasta ja niillä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 4 esitetään, että vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava tontti vuokranantajan ilmoittamalla kiinteällä tai läpinäkyvällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti, ellei rakennusvalvontaviranomainen toisin määrää. Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.

Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

Vuokralaisten lausunnossa todetaan, ettei kaupunki saa vaatia tontin aitaamista, jos se rajoittaa tontin käyttömahdollisuuksia tai aiheuttaa haittaa yrityksen toiminnalle.

Esittelijä toteaa, ettei kaupungin tarkoituksena ole vaatia kaikkien tonttien aitaamista eikä yksittäisiltä tonteiltakaan ole tarkoitus vaatia aitaamista ilman po. vuokratontin käyttöön liittyvää perusteltua syytä. Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Tontilla harjoitettavan toiminnan rajoitukset ja epäsiistin tontin siivoaminen



11.12.2018

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 5 esitetään, että aitaamattomalla kaatuun rajoittuvalla tontin osalla ja sen edustalla ei saa säilyttää eikä varastoida kontteja, käytöstä poistettuja autoja eikä muuta tavaraa. Vuokralainen ei saa myöskään harjoittaa tontin ulkopuolella toimintaa, pysäköintiä, avovarastointia eikä vastaavaa. Lisäksi tontilla harjoitettava toiminta, pysäköinti, mahdollinen avovarastointi ja vastaava on suoritettava niin, että siitä ei aiheudu naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti tontti vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Lisäksi perustellusta syystä uudelleen vuokraamisen tai vuokrasopimuksen jatkamisen edellytykseksi voidaan asettaa tontin siivoaminen. Siivousvelvollisuus voi koskea myös tontin ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu tontilla harjoitetusta toiminnasta.

Mikäli edellä sanotun vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähintään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Vuokralaisten lausunnossa todetaan, että vuokralaisella tulee olla mahdollisuus avovarastointiin, mikäli varastoitavien tuotteiden luonne ja logistiikan toimivuus edellyttää avovarastointia ja avovarastoinnista on sovittu yhdessä vuokranantajan ja vuokralaisen kanssa.

Esittelijä toteaa, että vuokralaisten lausunnon johdosta ehtoa on muutettu edellä sanotulla tavalla niin, ettei se estä avovarastointia, mutta sille asetetaan kohtuullisia rajoituksia. Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Ympäristöluvut

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 6 esitetään, että vuokralainen hankkii toiminnalleen tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa olevia lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtuvasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.



Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista ja mahdollista vuokraoikeuden siirronsaajaa (vuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen ostajaa) toimintaan mahdollisesti liittyvistä ympäristövelvoitteista.

Kielto asua ja harjoittaa majoitustoimintaa

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 7 esitetään, että vuokratulla tontilla ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli tontilla rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkoa vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokrasopimuksen rajatusta käyttötarkoituksesta ja ennaltaehkäisee luvatonta asumista ja majoitustoimintaa.

Jälleen- ja alivuokrauskielto

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 8 esitetään, että vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa tonttia eikä siitä erillistä aluetta kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto). Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle tontilla sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan tontin rakentamatonta osaa.

Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkoa ehdon rikkomisen perusteella, jos vuokralainen ei kirjallisen varoituksen jälkeen korjaa menettelyään.

Selventävä ehto on tarpeen, koska vuokralaiset varsin usein luulevat, että vuokra-alueen jälleen- ja alivuokrauskielto estää vuokralaista myös vuokraamasta vuokra-alueelle toteutetusta rakennuksesta tilaa huoneenvuokrasopimuksilla.

Vuokralaisen vakuutus

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 9 esitetään, että vuokrasopimuksen jatkamisen ja uudelleen vuokrauksen ehtona on, että vuokralainen kirjallisesti vakuuttaa, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvut ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.



Ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista rakennuslupien hakemisesta ja noudattamisesta, sekä ennaltaehkäisee luvatonta toimintaa.

Päivitettävät maaperäehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 esitetään, että vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitetty ehdot.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 11 esitetään, että vuokrasopimuksen purkamisen osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus sekä vuokrasopimukseen otetulla erityisellä purkuperusteella (erityinen sopimusrikkomus) että maanvuokralain yleisellä purkuperusteella. Kummassakin tapauksessa noudatetaan maanvuokralain mukaisia menetelysäännöksiä.

Vuokrasopimuksessa muutoin noudatettavat tavanomaiset ehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 12 esitetään, että vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tontikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.

Ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrausperiaatteista poikkeaminen erityisin perustein

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 13 esitetään, että tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.

Ehto on tarpeen, koska tontit ovat erilaisia, niillä harjoitettava toiminta tms. voi vaihdella ja kaikkia mahdollisia tilanteita ei välttämättä ole voitu ottaa huomioon edellä sanottuja po. alueen yleisiä vuokrausperiaatteita kirjoitettaessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



11.12.2018

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pitäjänmäen Takka- ja Arinatien pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Takka ja Arinatien korttelit
- 3 Yleiskaava 2002 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella
- 4 Yleiskaava 2016 Takka ja Arinatien pienteollisuusalueella

Oheismateriaali

- 1 Lausunto Hämeen paineilmatekniikka Oy, Takkatie 9
- 2 Lausunto Kiinteistö Oy Takkatie 7
- 3 Lausunto Dinworks
- 4 Vetoamus
- 5 Yrittäjien lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 633

Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteiden hyväksyminen (Suurmetsä, korttelit 41001 - 41013)

HEL 2018-011882 T 10 01 01 02

Jarrutie, Kytkintie, Kaasutintie, Jäähdytintie, Tattarisuontie, Autotallintie, Tuulilasintie, Rattitie ja Akkutie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä Tattarisuon pienteollisuusalueen kortteleiden 41001 - 41013 teollisuustonteille liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tonttiasiamies Henna Vennonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta pienteollisuusalueesta
- 3 Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelit ja yleiskaava 2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lautakunnalle esitetään, että Tattarisuon pienteollisuusalueelle vahvistetaan päätösehdotuksen mukaiset uudet vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteissa pienteollisuusalueelle rakennettavia ja rakennettuja tontteja esitetään vuokrattavaksi enintään 30 vuodeksi eli 31.12.2047. Tälle ei ole estettä, koska alue on uudessa voimaan tullessa yleiskaavassa 2016 osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.



11.12.2018

Vuokrausperiaatteissa esitetään pienteollisuusalueella vuokra-ajan tonttikohtaista porrastamista niin, että se vaihtelee pääsääntöisesti 5 – 30 vuoden välillä tontilla käytetystä tai käytettävästä rakennusoikeudesta ja sillä olevien rakennusten ja pihan kunnosta riippuen (uusi, hyvä, tyydyttävä tai huono). Rakentamattomia tontteja esitetään puolestaan vuokrattavaksi avovarastointiin tai vastaaviin tarkoituksiin enintään viideksi vuodeksi tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin uudisrakentamisen edistämiseksi.

Esitettävillä vuokrausperiaatteilla halutaan antaa pienteollisuusalueen yrityksille ja yrittäjille riittävä tieto ja varmuus jatkaa toimintaansa rakennetuilla tonteilla kohtuulliseksi harkitulla vuokra-ajalla huomioon ottaen kuitenkin käytetty rakennusoikeus sekä rakennuksen kunto ja pihan siisteys. Lisäksi vuokrausperiaatteilla halutaan edistää ikääntyneen, vaajaasti rakennetun ja merkittävältä osalta enintään tyydyttävän kuntoisen pienteollisuusalueen kehittymistä ja uudistumista seuraavina vuosikymmeninä toimiakseen jatkossakin vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena. Vuokrausperiaatteet ovat seuraavina vuosikymmeninä myös tarpeen heti pienteollisuusalueen länsipuolelle rakennettavan asuntoalueen kannalta ja Helsingissä koko ajan vaikeutuvan pienteollisuuden lisäämiseksi alueella.

Alueen kehittämiseksi ja uudistamiseksi esitettävät uudet vuokrausperusteet tulevat aiheuttamaan jatkossa, ettei usein varsin pitkään alueella toimineiden lähinnä avovarastointia harjoittavien, hyvin vähän rakentaneiden ja huonokuntoisten rakennusten vuokralaisten maanvuokrasopimuksia välttämättä voida jatkaa, toistaiseksi voimassa olevia maanvuokrasopimuksia joudutaan irtisanomaan tai niitä jatketaan vain lyhyeksi ajaksi kerrallaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Lisäksi vuokrausperusteissa esitetään vahvistettavaksi tonttien uudet vuokranmäärityisperusteet sekä otettavaksi tonttien uusiin, uudistettaviin ja jatkettaviin maanvuokrasopimuksiin aikaisempaan verrattuna tarkempia ehtoja muun muassa rakennusten ja pihojen rakentamisesta, käytöstä, kunnosta, hoidosta, siisteydestä, aitaamisesta, lupien noudattamisesta ja maaperän pilaantumisen estämisestä. Tarkemmilla ehdoilla on tarkoitus edistää osaltaan ikääntyneen alueen kehittymistä ja uudistumista, lisätä alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta, sekä antaa riittäviä keinoja mahdollisten epäkohtien korjaamiseen.

Esittelijän perustelut

Pienteollisuusalueen nykytilanne ja uusi yleiskaava

Kaupunki omistaa 1960-luvun alussa perustetun Tattarisuon pienteollisuusalueen kaikki yli 200 tonttia, joita se vuokraa yrityksille ja yrittäjille



11.12.2018

teollisuus- ja varastotoimintaan pitkäaikaisilla ja lyhytaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Pienteollisuusalueella on voimassa asemakaava nro 9200 vuodelta 1987. Asemakaavassa kaikki alueen korttelien 41001 – 41013 tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) lukuun ottamatta korttelin 41007 tonttia nro 1 ja korttelin 41002 tonttia nro 1, jotka on osoitettu liiketonttien korttelialueeseen, ja joita tämä esitys ei koske. Teollisuustonttien rakennusoikeus määräytyy asemakaavassa osoitetun tonttitehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan.

Kiinteistölautakunta on 5.4.2005, 217 § vahvistanut pienteollisuusalueelle vuokrausperiaatteet, joiden mukaan alueen tontit vuokrataan, uudelleen vuokrataan ja maanvuokrasopimuksia jatketaan teollisuus- ja varastokäyttöön 31.12.2034 saakka, jos tontilla on rakennettu vähintään 40 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Muussa tapauksessa vuokra-aika on rakennettujen tonttien osalta enintään 10 vuotta kerrallaan.

Lisäksi kaupunki vuokraa lyhyin määräajoin tai toistaiseksi lyhyin irtisanomisajoin rakentamattomia tontteja, alueelle aikoinaan kaavoitettuja ja rakentamattomia autopaikka-alueita sekä teollisuustonttien ns. lisäpihoiksi tonttien ulkopuolelle jääviä rakentamattomia puistoalueita.

Alueella on 35 vuokrattua rakentamatonta tonttia. Alueella päättyy 52 tontin maanvuokrasopimus 31.12.2020.

Vuokratuilla teollisuustonteilla kaavanmukaista rakennusoikeutta ($e=0,5$) on käytetty melko vaatimattomasti, joka johtuu pitkälti siitä, että alueella on pitkä historia ja sitä on haluttu pitää matalan kynnyksen mahdollistavana yritysalueena. Esimerkiksi tavanomainen 1 000 m²:n suuruinen tontti ja varsin tavanomainen kiinteistölautakunnan vuokrausperiaatteen mukainen 40 %:n rakennusoikeuden käyttö asemakaavan mukaisella tonttitehokkuusluvulla $e=0,5$ tarkoittaa käytännössä 200 k-m²:n suuruista yksikerroksista peltihallia. Nykypäivänä tällaista maankäyttöä voidaan pitää hyvin tehottomana, koska tontin pinta-alasta käytetään vain 20 %:a rakentamiseen. Vuokrattuja tontteja käytetään edelleen paljon tavaroiden ja ajoneuvojen avovarastointiin sekä usein paljon maa-alaa vaativaan romu-, romuttamo-, kierrätys- ja näihin verrattavaan toimintaan.

Pienteollisuusalueella asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty 62 tontilla yli 80 prosenttia (28 % kaikista tonteista), 49 tontilla 60 - 79 prosenttia (23 %), 34 tontilla 40 - 59 prosenttia (16 %), 23 tontilla 20 - 39 prosenttia (11 %) ja 13 tontilla 1 - 20 % (6 %). Alueella on 35 rakentamatonta tonttia (16 %).



11.12.2018

Vuokratuilla tonteilla rakennusten ja pihojen ikä, kunto sekä siisteys vaihtelevat paljon edellä sanotuista syistä. Merkittävä osa alueen rakennuksista ja pihosta on tyydyttävässä tai heikossa kunnossa. Alueelle on kuitenkin 2000-luvulla rakennettu muutamia uusia teollisuus- ja varastorakennuksia, peruskorjattu olemassa olevia rakennuksia ja muutama uudishanke on tällä hetkellä suunnitteilla.

Kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymässä ja juuri lainvoimaiseksi tullessa uudessa yleiskaavassa nykyiset Tattarisuon pienteollisuusalueen teollisuus- ja varastokorttelit säilyvät edelleen toimitila-alueena.

Esityksen liitteenä 2 olevassa kartassa on osoitettu esityksen kohteena olevat Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelit ilmakuvana ja liitteessä 3 korttelit ja uusi yleiskaava 2016.

Pienteollisuusalueen tulevaisuus

Uusi yleiskaava mahdollistaa Tattarisuon pienteollisuusalueen tonttien vuokraamisen yrityksille ja yrittäjille teollisuus- ja varastotarkoituksiin 2040-luvun loppupuolelle.

Ikääntyneen, vajaasti rakennetun ja merkittävältä osalta tyydyttävässä tai huonossa kunnossa olevan pienteollisuusalueen tulee kuitenkin kehittyä ja uudistua seuraavina vuosikymmeninä toimiakseen jatkossakin vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena.

Pienteollisuusalueen kehittyminen ja uudistuminen on myös tarpeen, koska alueeseen lännessä rajautuva entinen lentokenttäalue muuttuu seuraavien vuosikymmenien aikana noin 25 000 asukkaan asuntovaltaiseksi alueeksi, jolle arvioidaan tulevan lisäksi noin 2 000 työpaikkaa. Uuden alueen yksi sisääntuloreitti, Tattarisuontie, kulkee po. pienteollisuusalueen läpi.

Lisäksi Tattarisuon teollisuusalueen kehittyminen ja uudistuminen jatkossa liittyy suurempaan kuvaan Helsingissä tulevaisuudessa harjoitettavasta pienteollisuustoiminnasta. Helsinki kasvaa ja tiivistyy lähivuosisikymmeninä ja asuntoja tarvitaan enemmän kaupungin kasvaessa, joten tähän sopivat ikääntyneet teollisuus- ja varastoalueet varsinkin hyvillä paikoilla saattavat joutua maankäytön tehostamisen kohteeksi. Lisäksi uusia teollisuus- ja varastotontteja ei ole todennäköisesti nopeasti eikä merkittävässä määrin tulossa lisää Helsinkiin muiden maankäyttötarpeiden ja sijainti- ja ympäristövaatimusten takia. Maankäytön tehostaminen ja maan rajallinen määrä on jo johtanut ja johtaa jatkossakin siihen, että osa teollisuus-, varastointi- ja varsinkin enemmän tilaa vaativasta logistiikkatoiminnasta työpaikkoineen siirtyy Helsingin rajojen ulkopuolelle. Helsinkiä ei kuitenkaan ole ympäristö- ja elinkeinopoliittisista syistä järkevää huoltaa vain sen rajojen ulkopuolelta ja Helsinki tar-



vitsee myös teollisia työpaikkoja. Tattarisuo varsin suurena ja vajaasti rakennettuna pienteollisuus- ja varastoalueena pystyy helpottamaan kehittyessään ja uudistuessaan lähivuosikymmeninä omalta osaltaan tätä kasvavaa painetta.

Vuokralaisten ja yrittäjähdistyksen kanssa käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut yli vuoden ajan Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokralaisia, yrityksiä ja yrittäjiä edustavan Malminseudun yritysyhdistys Ry:n kanssa tonttien uudelleen vuokraamisesta ja maanvuokrasopimusten jatkamisesta, sekä alueen kehittämisestä ja viihtyisyyden lisäämisestä.

Neuvotteluissa yritysyhdistys on tuonut esiin, että alueelle tarvitaan mahdollisimman nopeasti varmuus tonttien uudelleen vuokraamisesta ja vuokrasopimusten jatkamisesta vuoden 2034 jälkeen yritystoiminnan turvaamiseksi ja rakennusten peruskorjauksia varten. Vuokralaisten ja yhdistyksen tavoitteena on mahdollisimman pitkä vuokra-aika.

Keskusteluissa yritysyhdistys on tuonut esille, että kaupungin tulisi yhdessä sen kanssa aktivoitua alueella niin, että alueen rakennuksista ja pihapiireistä pidettäisiin parempaa huolta ja alueen yleiskuva ja imago paranisi kaikkien eduksi. Tavoitteena on alueen uudistuminen vähitellen seuraavan 30 vuoden aikana siten, että se turvaa pienteollisuus- ja varastotoiminnan jatkumisen myös 2040 -luvun lopulla viereen rakennetun korkeatasoisen uuden asuntoalueen vieressä.

Päätösesityksessä esitettävät vuokrausperiaatteet on neuvoteltu yhdessä yrittäjähdistyksen kanssa ja se puoltaa niiden hyväksymistä.

Pienteollisuusalueelle esitettävät vuokrausperiaatteet

Päätösesityksen mukaisille Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelien tonteille esitetään vahvistettavaksi neuvottelujen ja selvitysten perusteella liitteen 1 mukaiset vuokrausperiaatteet, joita noudatetaan tontteja vuokratessa, uudelleen vuokrattaessa ja tonttien maanvuokrasopimuksia jatkettaessa. Esitettävät vuokrausperiaatteet korvaavat kokonaan edellä sanotut kiinteistölautakunnan vuonna 2005 vahvistamat Tattarisuon teollisuusalueen vuokrausperiaatteet.

Esitettävissä vuokrausperiaatteissa rakennettavia ja rakennettuja tontteja esitetään vuokrattavaksi enintään 30 vuodeksi eli 31.12.2047. Tälle ei ole estettä, koska alue on uudessa juuri voimaan tullessa yleiskäytössä 2016 osoitettu edelleen toimitila-alueeksi. Vuokrausperiaatteissa esitetään vuokra-ajan tonttikohtaista porrastamista niin, että se vaihtelee pääsääntöisesti 5 – 30 vuoden välillä tontilla käytetystä tai käytettävistä rakennusoikeudesta ja sillä olevien rakennusten ja pihan kunnos-



ta riippuen. Rakentamattomia tontteja esitetään puolestaan vuokrattavaksi avovarastointiin tai vastaaviin tarkoituksiin enintään viideksi vuodeksi tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin uudisrakentamisen edistämiseksi. Jäljempänä käydään tarkemmin läpi vuokra-aikojen porrastusta.

Lisäksi esitettävissä vuokrausperusteissa vahvistetaan tonttien uudet vuokranmäärityksperusteet ja esitetään otettavaksi tonttien uusiin, uudistettaviin ja jatkettaviin maanvuokrasopimuksiin aikaisempaan verrattuna tarkempia ehtoja muun muassa rakennusten ja pihojen rakentamisesta, käytöstä, kunnosta, hoidosta, siisteydestä, aitaamisesta, lupien noudattamisesta ja maaperän pilaantumisen estämisestä. Tarkemmilla ehdoilla on tarkoitus edistää osaltaan ikääntyneen alueen kehittymistä ja uudistumista, lisätä alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta, sekä antaa riittäviä keinoja mahdollisten epäkohtien korjaamiseen.

Esitettävillä vuokrausperiaatteilla on useita tavoitteita. Vuokrausperiaatteilla halutaan antaa yrityksille ja yrittäjille riittävä tieto ja varmuus jatkaa rakennetuilla tonteilla toimintaansa kohtuullisella vuokra-ajalla huomioon ottaen kuitenkin käytetty rakennusoikeus sekä rakennuksen kunto ja pihan siisteys. Lisäksi vuokrausperiaatteilla halutaan edistää ikääntyneen, vajaasti rakennetun ja merkittävältä osalta enintään tyydyttävän kuntoisen pienteollisuusalueen kehittymistä ja uudistumista seuraavina vuosikymmeninä toimiakseen jatkossakin vireänä ja kiinnostavana yritys- ja työpaikka-alueena. Vuokrausperiaatteet ovat seuraavina vuosikymmeninä myös tarpeen heti pienteollisuusalueen länsipuolelle rakennettavan asuntoalueen kannalta ja Helsingissä koko ajan vaikeutuvan pienteollisuuden lisäämiseksi alueella.

Alueen kehittämiseksi ja uudistamiseksi esitettävät uudet vuokrausperusteet tulevat aiheuttamaan jatkossa, ettei usein varsin pitkään alueella toimineiden lähinnä avovarastointia harjoittavien, hyvin vähän rakentaneiden ja huonokuntoisten rakennusten vuokralaisten maanvuokrasopimuksia välttämättä voida jatkaa, toistaiseksi voimassa olevia maanvuokrasopimuksia joudutaan irtisanomaan tai niitä jatketaan vain lyhyeksi ajaksi kerrallaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Tarkoituksena on myöhemmin esittää lautakunnan hyväksyttäväksi myös muille Helsingin kaupungin teollisuusalueille nyt esitettävän kaltaiset yleiset vuokrausperiaatteet huomioiden kuitenkin kunkin aluekohtaiset vuokra-ajat ja mahdolliset erikoispiirteet.

Jäljempänä esitettävät vuokrausperiaatteet käydään läpi pääkohdittain.

Uudisrakennusten vuokra-aika



Päätösehdotuksen kohdassa 1 esitetään, että Tattarisuon teollisuusalueella sijaitsevan tontin vuokra-aika on 31.12.2047 saakka, jos tontille rakennetaan likimäärin tontin rakennusoikeuden suuruinen uusi teollisuus- tai varastorakennus. Noin 30 vuoden vuokra-aika mahdollistaa jatkossa merkittävää uudisrakentamista alueen rakentamattomille, erittäin vajaasti rakennetuille ja huonokuntoisia rakennuksia käsittävillä tonteille ja sitä kautta edistää alueen uudistumista. Alueella on 35 rakentamatonta tonttia ja 13 erittäin vähän rakennettua tonttia (rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %), joille uudisrakentaminen on erittäin taroituksenmukaista.

Vuokra-aika käytetyn rakennusoikeuden ollessa yli 40 prosenttia

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 2 esitetään, että tontin vuokra-aika on myös 31.12.2047 saakka, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään hyvässä kunnossa. Käytännössä tämä tarkoittaa tällä hetkellä noin 30 vuoden vuokra-aikaa.

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 3 puolestaan esitetään, että tontin vuokra-aika on 20 vuotta, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka, jos rakennusoikeudesta on myös käytetty yli 40 %, mutta rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään edellä 2 kohdassa sanotun hyvän kunnan sijasta vain tyydyttävässä kunnossa.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 7 esitetään, että edellä esitettyjen 2 ja 3 kohtien rakennuksen ja vuokra-alueen kuntoa arvioitaessa otetaan huomioon sekä vuokralaisen harjoittama toiminta että lähiympäristössä olevien rakennusten ja vuokra-alueiden yleisilme ja niillä harjoitettu toiminta. Kuntoa arvioitaessa otetaan myös huomioon kaupungin tavoite asteittain parantaa alueen yleiskuvaa ja viihtyisyyttä tulevina vuosikymmeninä alueen vuokralaisten, yritysten ja asiakkaiden sekä alueen viereen rakennettavan uuden asuntoalueen ja sen tarvitsemien läpikulkuyhteyksien eduksi.

Kaupunki tutkii, onko mahdollista laatia käyttökelpoista erillistä ohjetta vuokranantajan ja/tai vuokralaisten käyttöön edellä esitetystä hyvästä ja tyydyttävästä rakennuksen ja vuokra-alueen kuntovaatimuksesta Tattarisuon pienteollisuusalueen rakennusten ja pihojen ikärakenne, erilaisuus ja muut erikoispiirteet huomioon ottaen.

Edellä esitetyillä vuokrausperiaatteilla on tarkoitus taata tonttien hyvässä ja tyydyttävässä kunnossa olevien rakennusten ja vuokra-alueiden vuokralaisille varmuus ja riittävä vuokra-aika (20 tai 30 vuotta) toiminnan jatkamisesta. Alueella on yli 40 %:n rakennusoikeuden käsittäviä vuokrattuja tontteja 145, joka vastaa 67 % alueen kaikista tonteista. Esitetty yli 40 %:n rakennusoikeuden käyttäminen on erittäin maltillinen



ja tonttien täydennys- tai uudisrakentaminen on suositeltavaa seuraavina vuosikymmeninä. Tällaista ei ole kuitenkaan tarkoitus vaatia tässä vaiheessa vuokralaisilta, koska alueella on 36 vielä väljemmin rakennettua tonttia ja 35 rakentamatonta tonttia seuraavien vuosikymmenien täydennys- ja uudisrakentaminen huomioon ottaen. Edellä sanottujen yhteismäärä tarkoittaa kuitenkin vain reilua kahta uudisrakennusta vuodessa seuraavan kolmenkymmenen vuoden aikana. Olisi erittäin toivottavaa alueen kehittämiselle ja uudistamiselle sekä alueen ja sen länsipuolelle tulevan asuntoalueen viihtyisyydelle, jos vapaaehtoisesti seuraavien vuosikymmenien aikana mahdollisimman moni edellä sanottujen tyydyttävien tonttien vuokralaisista saavuttaisi hyvän kuntotason ja täydennys- tai uudisrakentaminen lisääntyisi muutenkin näillä yli 40 %:n rakennusoikeuden käsittävillä, mutta monissa tapauksissa vielä hyvin vajaasti rakennetuilla tonteilla.

Edellä sanotut pienteollisuusalueen yli 40 %:n rakennusoikeuden käsittävät 145 tonttia eivät kuitenkaan kaikki ole edellä vaaditussa hyvässä tai edes tyydyttävässä kunnossa rakennusten ja vuokra-alueen osalta. Esitetyillä vuokrausperiaatteilla on tavoitteena saada tällaisten tonttien vuokralaisia ryhtymään peruskorjaukseen tai uudisrakentamiseen ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä. Mikäli kuitenkin tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonossa kunnossa nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä, on tontin vuokra-aika jäljempänä esitettävän vuokrausperiaatteiden 6 kohdan mukaan enintään viisi vuotta tai se on toistainen enintään yhden vuoden irtisanomisajoin. Kaupungilla on tällaisessa tapauksessa myös mahdollisuus olla vuokrasopimuksen päättyessä jatkamatta tai uudistamatta sopimusta uudisrakentamisen edistämiseksi ja alueen viihtyvyyden ja yleiskuvan parantamiseksi.

Vuokra-aika käytetyn rakennusoikeuden ollessa enintään 40 prosenttia

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 4 esitetään, että tontin vuokra-aika on 10 vuotta, enintään kuitenkin 31.12.2047 saakka, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty vain 20 – 40 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa.

Lisäksi vuokrausperiaatteiden kohdassa 5 esitetään, että tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai toistainen enintään yhden vuokran irtisanomisajoin, jos tontin rakennusoikeudesta on käytetty alle 20 % ja rakennus ja vuokra-alue ovat yleisilmeeltään vähintään tyydyttävässä kunnossa.

Molemmissa tapauksissa tyydyttävän rakennuksen ja vuokra-alueen kunnan määrittely tapahtuu vuokrausperiaatteiden 7 kohdan mukaan eli siten kuin edellä tontin yli 40 %:n rakennusoikeutta koskevassa kohdassa on esitetty.



11.12.2018

Molemmissa edellä sanotuissa tapauksissa tontit ovat erittäin vajaasti rakennettuja ja niitä käytetään käytännössä enimmäkseen avovaras-tointiin tai vastaavaan toimintaan. Esimerkiksi 1 000 m²:n teollisuustontilla 20 - 40 %:n rakennusoikeuden käyttö asemakaavan mukaisella tehokkuusluvulla $e = 0,5$ tarkoittaa käytännössä vain 100 - 200 m²:n teollisuushallia tai varastoa.

Edellä esitetyllä kohdan 4 vuokrausperiaatteella on tarkoitus taata tontin 20 - 40 %:n rakennusoikeuden täyttäneelle tyydyttävän kuntoisen rakennuksen ja vuokra-alueen vuokralaiselle vielä 10 vuotta aikaa sekä harkita toimintansa siirtämistä muualle että tutkia ja toteuttaa uudisrakentamista ja täydennysrakentamista selvästi pidemmän vuokra-ajan saamiseksi. Mikäli vuokralainen ei suorita uudis- tai täydennysrakentamista, kaupunki voi jättää jatkamatta tai uudistamatta päättyvän vuokrasopimuksen ja luovuttaa tontin kolmannelle uudisrakentamista varten. Alueella on tällaisia 20 - 40 %:n rakennusoikeuden käsittäviä vuokrattuja tontteja 23, joka vastaa 6 %:a kaikista tonteista. Mikäli kuitenkin edellä sanotulla tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonokuntoinen vuokrasopimuksen päättyessä, kaupunki harkitsee erikseen uudistaako tai jatkaako se vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli vuokrasopimusta uudistetaan tai jatketaan, vuokra-aika on huonon kunnan takia jäljempänä esitettävän vuokrausperiaatteiden 6 kohdan mukaisesti enintään 5 vuotta tai se on toistainen enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.

Edellä esitetyn vuokrausperiaatteiden kohdan 5 mukaisessa tapauksessa rakennusoikeudesta on puolestaan käytetty niin vähän (1–20 %) rakennuksen ja vuokra-alueen kunnosta riippumatta, että kaupungin on syytä harkita aina erikseen uudistaako tai jatkaako se päättyvää vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli vuokrasopimusta uudistetaan tai jatketaan, vuokra-aika on enintään 5 vuotta tai se on toistainen enintään yhden vuoden irtisanomisajoin.

Rakentamattomat ja huonokuntoiset tontit

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 8 esitetään, että tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai se on voimassa toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin, jos tontti on rakentamaton eikä sille ole tarkoitus rakentaa. Edellä on todettu, että pienteollisuusalueella on 35 tällaista rakentamatonta tonttia. Kaupunki harkitsee aina erikseen uudistaako tai jatkaako se rakentamattoman tontin päättyvää vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella. Mikäli kaupunki ei tarvitse rakentamatonta tonttia sillä hetkellä uudisrakentamiseen tai muuhun pe-



rusteltuun käyttöön vuokra-ajan päättyessä, kaupungin kannattaa se pääsääntöisesti vuokrata lyhytaikaisesti edellä sanotun periaatteen mukaisesti vuokralaiselle vuokratulojen saamiseksi ja tontin luvattoman käytön estämiseksi.

Lisäksi kaupunki harkitsee jatkossa tapauskohtaisesti toistaiseksi voimassa olevien rakentamattomien tonttien maanvuokrasopimusten irtisanomista kulloistenkin tarpeiden mukaan alueen uudisrakentamisen edistämiseksi.

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 6 puolestaan esitetään, että tontin vuokra-aika on enintään viisi vuotta tai voimassa toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin, jos tontilla oleva rakennus tai vuokra-alue on huonossa kunnossa. Periaate on voimassa siitä riippumatta kuinka suuri on tontilla käytetty rakennusoikeus, koska huonokuntoinen rakennus tai vuokra-alue (pihapiiri) heikentää osaltaan kehitettävää ja uudistettavaa pienteollisuusaluetta. Kaupunki harkitsee aina erikseen uudistaako tai jatkaako se edellä sanotuissa tapauksissa vuokrasopimusta vuokralaisen kanssa käytävien neuvottelujen ja sillä hetkellä olevien uudisrakentamistarpeiden perusteella.

Sopimuksen uudistaminen tai jatkaminen ennen vuokra-ajan päättymistä

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 9 esitetään, että edellä vuokrausperiaatteiden kohdissa 2 - 6 esitettyjä tonttien vuokrasopimuksia uudistetaan tai jatketaan, vasta kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai se vuokrataan uudelleen vain erityisin perustein.

Ehto on tarpeen, koska tontinluovutustoiminnan resurssien tehokkaan käytön ja vuokrasopimusten määrien vuoksi maanvuokrasopimuksia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa tai uudelleen vuokrata kesken vuokra-kauden, ellei sille ole erityisen painavaa perustetta. Erityisen painavana perusteena voidaan pitää esimerkiksi merkittäviä investointeja kuten täydennysrakentamista, peruskorjausta tai uudisrakentamista, joka edellyttää rahoituksen järjestelmiseksi vuokra-ajan jatkamista tai uudelleen vuokraamista.

Vuokrasopimuksen uudistaminen ja rakennuskannan parantaminen käytännössä

Esitettävät vuokrausperiaatteet saattavat jatkossa johtaa tilanteisiin, jossa vuokralainen ilmoittaa haluavansa ryhtyä tontilla peruskorjaukseen, täydennysrakentamiseen tai uudisrakentamiseen parantaakseen toimintaedellytyksiään ja/tai saadakseen selvästi pidemmän vuokra-ajan kuin esitettävien vuokrausperiaatteiden mukainen tontin nykyinen käytetty rakennusoikeus ja/tai rakennuksen ja vuokra-alueen kunto oikeuttaa, mutta vuokralainen ei siihen uskalla ryhtyä tai ei saa pankki-



tai muuta rahoitusta päättyvän vuokra-ajan ja edellä esitetyn uuden vuokra-ajan lyhyiden ja siihen liittyvän vakuusongelman vuoksi.

Kaupungin ja alueen uudistamisen kannalta ei kuitenkaan ole järkevää suoraan uusia tai jatkaa vuokralaisen kanssa maanvuokrasopimusta pitkäksi ajaksi vain ehdolla, että vuokralainen sitoutuu rahoituksen tai muun sovitun edellytyksen täyttyessä peruskorjaamaan, täydennysrakentamaan tai rakentamaan uudisrakennuksen sovittuun määräaikaan mennessä.

Tällaisia mahdollisia pattitilanteita varten jouduttaneen jatkossa kehittämään uusia sopimusehtoja, jotka mahdollistavat alueen kehittämistä ja uudistamista edistävän peruskorjaus-, täydennysrakennus- tai uudisrakennushankkeiden toteutumisen ja rahoituksen, mutta vuokra-aikaa ei anneta esitettävien vuokrausperiaatteiden ja niihin liittyvien tavoitteiden kannalta heti liian pitkäksi aikaa hankkeen mahdollisesti jäädessä syystä tai toisesta toteutumatta.

Vuokrasopimusta uudistettaessa voisi esimerkiksi vuokra-aikaehto olla uudisrakentamishanketta varten sellainen, että erittäin vajaasti rakennetun tai huonokuntoisen tontin vuokra-aikaa jatkuu ensin vain viisi vuotta uudisrakennuksen rakentamista varten, mutta tämän jälkeen se jatkuu automaattisesti ilman eri toimia 31.12.2047 saakka edellyttäen, että vuokralainen on toteuttanut tontille vähintään 80 prosenttia voimassa olevan asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt toteutetun uudisrakennuksen käyttöönotetuksi viiden vuoden vuokra-ajan loppuun mennessä. Molemmat jatkamiselle asetetut edellytykset ovat kaikkien objektiivisesti todettavissa rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä. Mahdollisessa lisä- ja täydennysrakentamisessa voitaisiin menetellä vastaavaa sopimusehtotekniikkaa mukaillen. Esimerkiksi tällaisella ehdolla voitaneen turvata riittävästi sopimuksia uudistettaessa sekä kaupungin asettamat tavoitteet että vuokralaisen ja rahoittajien vaatimukset. Tämä ei kuitenkaan poista kaksiosaista vuokraoikeuden kirjaamismenettelyä maanmittauslaitoksella.

Mikäli uudistettavan vuokrasopimuksen vuokralaisen on kuitenkin tarkoitus peruskorjata olemassa oleva huonossa tai tyydyttävässä kunnossa olevan rakennuskannan ulkoasu ja pihapiiri hyvään tai lähes uutta vastaavaan kuntoon saadaksesen esitettyjen vuokrausperiaatteiden mukaisen pitemmän vuokra-ajan, ei edellä sanotun kaltainen ehdollinen ja automaattinen vuokra-ajan jatkamista koskeva ehto ole ainaakaan sellaisenaan mahdollinen peruskorjaukseen sisältyvien subjektiivisten määritysten, arviointien ja mahdollisten tulkinnanvaraisuuksien vuoksi. Tällaiset tapaukset jäävät ratkaistavaksi tapauskohtaisesti, ellei niihin pystytä löytämään jatkossa sellaista kaksivaiheista objektiivista



vuokra-aikaehtoa, joka turvaisi riittävästi erilaiset tavoitteet ja vaatimukset.

Vuokran määrä

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 esitetään, että Tattarisuon pienteollisuusalueen rakennetun ja rakennettavan tontin vuokra määräytyy asemakaavan tonttitehokkuuslukua $e=0,5$ vastaavan rakennusoikeuden tai tämän ylittyessä toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Tontin vuokran määrittämisessä käytetään vuokraushetkellä asemakaavan käyttötarkoituksen tai siitä poikettaessa rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista markkina-arvoa ($e/k\text{-m}^2$) ja viiden prosentin tuottotavoitetta.

Edellä esitetyn vuokrausperiaatteen tarkoitus korvata kiinteistölautakunnan 5.4.2005, 217 § Tattarisuon pienteollisuusalueelle vahvistama vuokrausperiaate, jonka mukaan vuosivuokra määräytyy pääoma-arvon 4,50 euroa/maaneliömetri elinkustannusindeksissä 1951=100 mukaan, jos rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ja tätä alemmissa tapauksissa pääoma-arvon 4,00 euroa/maaneliömetri elinkustannusindeksissä 1951=100 mukaan. Edellä sanotut maaneliöperusteiset pääoma-arvot vastaavat alueen asemakaavan mukaisen rakennustehokkuuden $e=0,5$ perusteella pääoma-arvoa 9,00 euroa/ $k\text{-m}^2$ ja 8,00 euroa/ $k\text{-m}^2$ elinkustannusindeksissä 1951=100. Tällä hetkellä nykyrahassa edellä sanotut pääoma-arvot ovat 88 euroa/maaneliömetri ja 176 euroa/ $k\text{-m}^2$ sekä 78 euroa/maaneliömetri ja 156 euroa/ $k\text{-m}^2$ (ind. 1955).

Edellä vuokrausperiaatteissa esitetty siirtyminen po. alueella maaneliöpohjaisesta vuokranmäärityksestä rakennusoikeuteen perustuvaan vuokranmääritykseen on perusteltua, koska tämän jälkeen kaupungin kaikki teollisuustonttien pitkäaikaiset vuokraukset määritellään samalla tavalla. Lisäksi vajaan tonttia hyödyntävää vuokralaista ei ole tarkoituksenmukaista enää suosia alhaisemmalla hinnoittelulla huomioon ottaen kaupungin tavoite tehostaa, kehittää ja uudistaa po. aluetta seuraavien vuosikymmenien aikana.

Kaupungin uusimman Helsingin pienteollisuusalueita koskevan ulkopuolisen arvion mukaan (Newsec syksy 2018) Tattarisuon teollisuustonttien markkinahintataso on tällä hetkellä nykyrahassa noin 190 euroa/ $k\text{-m}^2$, josta vuosivuokra määräytyy kaupunginvaltuuston vahvistaman yritystonttien vuokrauksissa käytettävän viiden prosentin tuottotavoitteen mukaan. Vuosivuokra sidotaan vuokra-ajaksi elinkustannusindeksiin.

Edellä sanotulla uudella vuokrausperiaatteella ja uusimmalla arviohinnalla Tattarisuon 1 000 m^2 :n suuruisen teollisuustontin tämän hetken käypä vuosivuokra on 4 750 euroa oletuksella, että vuokralainen käyt-



tää tontin rakennusoikeutta enintään kaavan salliman enimmäismäärän eli 500 k-m^2 ($190 \text{ e/k-m}^2 \times 500 \text{ k-m}^2 \times 0,05$). Vertailun vuoksi kiinteistö-lautakunnan vuoden 2005 vuokrausperiaatteilla saman $1\,000 \text{ m}^2$:n suuruisen teollisuustontin vuosivuokra on noin 4 400 euroa, kun asema-kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty yli 40 % ($1\,000 \text{ m}^2 \times 4,5 \text{ e/m}^2 \times 0,05 \times \text{ind. } 19,55$), ja 3 910 euroa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ollessa enintään 40 % ($1\,000 \text{ m}^2 \times 4 \text{ e/m}^2 \times 0,5 \times \text{ind. } 19,55$). Esitettävä uusi vuokrausperiaate ja arviohinta näin ollen nostavat yli 40 % rakennettujen tonttien vuosivuokraa noin 8 prosentilla ja enintään 40 % rakennettujen tonttien vuosivuokraa erityisesti porrastuksen poistumisen vuoksi 21 prosentilla jatkossa sekä uusia vuokrasopimuksia tehtäessä että voimassa olevia vuokrasopimuksia uudistettaessa ja jatkettaessa. Korotusta voidaan pitää varsin kohtuullisena huomioon ottaen, että vuokratasoa ei ole tarkistettu 15 vuoden aikana vuotuista elinkustannusindeksin muutosta lukuun ottamatta. Vuokran korotus voi kuitenkin olla isompi niissä varsin harvinaisissa tapauksissa, joissa pienteollisuusalueen tontin vuokrasopimus tai sen uudistaminen tai jatkaminen on tehty ennen kiinteistölautakunnan vuoden 2005 vuokrausperiaatteiden hyväksymistä.

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 10 myös esitetään, että edellä määritetystä tontin markkinahintatasoisesta maanvuokrasta peritään alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka, jos tontin vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin tai tontti uudelleen vuokrataan ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä. Ehto on kohtuullinen esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokralainen joutuu hakemaan etuajassa sopimuksen uudistamista tai jatkamista peruskorjauksen, lisärakentamisen tai uudisrakentamisen rahoittamiseksi. Lisäksi ehto kohtelee sopimusten vuokralaisia tasapuolisesti siitä riippumatta kuinka aikaisin tai myöhään uudistaminen tai jatkaminen tapahtuu ennen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymistä.

Edellä esitetyt vuokran määrää koskevat vuokrausperiaatteet koskevat kaikki tontteja, joilla on rakennus tai on tarkoitus toteuttaa rakennus. Mikäli tontti on kuitenkin rakentamaton eikä sille rakenneta rakennusta (käytetään avovarastointiin tai vastaavaan), tontin vuokra määräytyy tällöin vuokrausperiaatteiden 11 kohdan mukaan kulloinkin voimassa olevien tilapäisvuokrauksia koskevien vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Tällä hetkellä niin Tattarisuolla kuin muuallakin Helsingissä tonttien tilapäisvuokrauksissa noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018, 238 § vahvistamaa hinnoittelua. Päätöksen mukaan Tattarisuon pienteollisuusalue kuuluu vyöhykkeeseen 3, jolla vuokraa peritään 0,65 euroa/maa- m^2 /kuukausi $2\,000 \text{ m}^2$:iin asti ja sen ylittävältä osalta puolet edellä sanotusta eli 0,325 euroa/maa- m^2 /kuukausi. Tattarisuon tontin uusi tilapäisvuokra edellä $1\,000 \text{ m}^2$:n tontin esimerkkiä



käyttäen on vuodessa 7 800 euroa eli noin 64 prosenttia kalliimpi kuin edellä esitettyjen vuokrausperiaatteiden 10 kohdan mukainen Tattari-suon tontin vuokraus rakennusta varten (4 750 euroa). Ennen edellä sanottua lautakunnan uutta päätöstä Tattarisuolta tilapäisesti vuokrattujen tonttien vuokra perustui hintatasoon 0,50 euroa/maa-m²/kuukausi 2 000 m²:iin asti ja sen ylittävältä osalta puoleen edellä sanotusta eli 0,25 euroon/maa-m²/kuukausi.

Rakennuksen ja vuokra-alueen kunto vuokra-aikana

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 12 esitetään, että vuokralaisen on vuokrasopimuksen aikana pidettävä tontilla olevat rakennukset ja piha vähintään tyydyttävässä kunnossa tai edellä 6 kohdan mukaisen huonokuntoisen rakennuksen tai pihan vuokrauksen osalta riittävässä kunnossa harjoitettava toiminta ja lähiympäristö huomioon ottaen, jos rakennusvalvontaviranomainen ei määrää tontilla oleville rakennuksille ja/tai pihalle tätä parempaa kuntoa.

Lisäksi rakennuksista, pihasta ja niillä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Edellä sanottu ehto on tarpeen pienteollisuusalueen kehittämiseksi ja uudistamiseksi sekä naapureiden ja ympäristön viihtyvyyden takia.

Vuokra-alueen aitaaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 13 esitetään, että vuokralaisen on vuokranantajan vaatiessa aidattava tontti vuokranantajan ilmoittamalla kiinteällä tai läpinäkyvällä aidalla vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti, ellei rakennusvalvontaviranomainen toisin määrää. Vuokralainen voi kuitenkin naapuritontin vuokralaisen kanssa sopia, ettei yhteistä rajaa aidata tai yhteiselle rajalle tulevaan aitaan jätetään tarpeellisia kulkuaukkoja.

Mikäli edellä sanottua aitaamista ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisessa vaatimuksessa sanottuun määräaikaan mennessä, joka on vähintään 6 kuukautta vaatimuksen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu koskee myös olemassa olevan huonokuntoisen tai riittämättömän aidan uusimista ja sen kunnostamista.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle



tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse yhteisymmärrykseen asiasta.

Tontilla harjoitettavan toiminnan rajoitukset ja epäsiistin tontin siivoaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 14 esitetään, että aitaamattomalla ka-
tuun rajoittuvalla tontin osalla ja sen edustalla ei saa säilyttää eikä va-
rastoida kontteja, käytöstä poistettuja autoja eikä muuta tavaraa. Vuok-
ralainen ei saa myöskään harjoittaa tontin ulkopuolella toimintaa, pysä-
köintiä, avovarastointia eikä vastaavaa. Lisäksi tontilla harjoitettava toi-
minta, pysäköinti, mahdollinen avovarastointi ja vastaava on suoritetta-
va niin, että siitä ei aiheudu naapureille vaaraa eikä olennaista haittaa
ja se ei luo epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön.

Vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava
epäsiisti tontti vuokranantajan kirjallisesti antamien tarkempien ohjei-
den mukaisesti. Lisäksi perustellusta syystä uudelleen vuokraamisen
tai vuokrasopimuksen jatkamisen edellytykseksi voidaan asettaa tontin
siivoaminen. Siivousvelvollisuus voi koskea myös tontin ulkopuolisia
alueita, jos siivoustarve johtuu tontilla harjoitetusta toiminnasta.

Mikäli edellä sanotun vastaista säilytystä tai varastointia ei ole poistettu
tai siivousta ei ole suoritettu vuokranantajan kirjallisesta vaatimuksessa
sanottuun määräaikaan mennessä, joka on poistamisen osalta vähin-
tään 1 kuukausi ja siivouksen osalta vähintään 3 kuukautta vaatimuk-
sen tiedoksi antamisesta, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuu-
kausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaa-
van summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, jos vuokralaisen toiminnasta aiheutuu
selvästi epäsiisteyttä tai olennaista haittaa naapureille, lähiympäristölle
tai yleiselle viihtyvyydelle ja vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse
yhteisymmärrykseen asiasta.

Ympäristöluvut

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 15 esitetään, että vuokralainen hank-
kii toiminnalleen tarvittavat ympäristöluvut sekä vastaa siitä, että luvat
ovat voimassa ja niitä noudatetaan. Mikäli ilmenee, ettei voimassa ole-
via lupia ole tai niitä ei noudateta ja tämä johtuu vuokralaisesta johtu-
vasta selvästä piittaamattomuudesta, vuokralainen on velvollinen mak-
samaan kuuden (6) kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopi-
mussakkona.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista ja
mahdollista vuokraoikeuden siirronsaajaa (vuokraoikeuden ja sillä ole-



van rakennuksen ostajaa) toimintaan mahdollisesti liittyvistä ympäristövelvoitteista.

Kielto asua ja harjoittaa majoitustoimintaa

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 16 esitetään, että vuokratulla tontilla ja sillä olevissa rakennuksissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli tontilla rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokrasopimuksen rajatusta käyttötarkoituksesta ja ennaltaehkäisee mahdollista luvatonta asumista ja majoitustoimintaa.

Jälleen- ja alivuokrauskielto

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 17 esitetään, että vuokralainen ei saa vuokrata eikä muutoin luovuttaa tonttia eikä siitä erillistä aluetta kolmannelle (ali- ja jälleenvuokrauskielto). Edellä sanottu ei kuitenkaan estä vuokralaista vuokraamasta huoneenvuokrasopimuksella kolmannelle tontilla sijaitsevaa koko rakennusta tai siitä huonetilaa sisältäen oikeuden käyttää osittain tai kokonaan tontin rakentamatonta osaa.

Mikäli vuokralainen menettelee edellä sanotun kiellon vastaisesti, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimussakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua ehdon rikkomisen perusteella, jos vuokralainen ei kirjallisen varoituksen jälkeen korjaa menettelyään.

Edellä sanottu selvennys on tarpeen, koska vuokralaiset varsin usein luulevat, että vuokra-alueen jälleen- ja alivuokrauskielto estää vuokralaista myös vuokraamasta vuokra-alueelle toteutetusta rakennuksesta tilaa huoneenvuokrasopimuksilla siihen liittyvine piha-alueineen.

Vuokralaisen vakuutus

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 18 esitetään, että vuokrasopimuksen jatkamisen ja uudelleen vuokrauksen ehtona on, että vuokralainen kirjallisesti vakuuttaa, että tontilla olevilla rakennuksilla on rakennusluvut ja ne ovat luvan mukaisessa kunnossa ja käytössä.



Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska se muistuttaa vuokralaista rakennuslupien hakemisesta ja noudattamisesta, sekä ennaltaehkäisee luvatonta toimintaa.

Päivitettävät maaperäehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 19 esitetään, että vuokrasopimukseen tullaan liittämään maaperän puhtauteen ja kunnostukseen liittyvät kulloinkin päivitettyt ehdot.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Rakentamistapaohje

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 20 esitetään, että maanvuokrasopimukseen tullaan liittämään ehto noudattaa tonttia rakennettaessa kiinteistöviraston geoteknisen osaston 2.9.1985 päivätyn lausunnon mukaista rakennustapaa alueen pohjarakentamisolosuhteiden takia.

Edellä sanottu ehto on vuosikymmeniä ollut käytössä Tattarisuolta vuokrattujen teollisuustonttien maanvuokrasopimuksissa.

Yhteisväestönsuoja

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 21 esitetään, että maanvuokrasopimukseen tullaan liittämään ehto vuokralaisen velvollisuudesta osallistua alueelle mahdollisesti rakennettavan yhteisväestönsuojan rakentamiskustannuksiin maksamalla väestönsuojamaksun, mikäli kaupunginvaltuusto päättää sanotun maksun perittäväksi, tai liittymällä alueelle mahdollisesti perustettavaan yhteisväestönsuojayhtiöön.

Edellä sanottu ehto on vuosikymmeniä ollut käytössä Tattarisuolta vuokrattujen teollisuustonttien maanvuokrasopimuksissa.

Maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattaminen

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 22 esitetään, että uudelleen vuokrausten ja vuokrasopimuksen jatkamisen edellytyksenä on, että vuokralainen on noudattanut voimassa olevia maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrasopimuksen purkaminen



Vuokrausperiaatteiden kohdassa 23 esitetään, että vuokrasopimuksen purkamisen osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevan maanvuokralain säännöksiä.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus sekä edellä esitetyillä vuokrasopimukseen otettavilla erityisillä purkuperusteilla (erityinen sopimusrikkomus) että maanvuokralain yleisillä purkuperusteilla. Kummassakin tapauksessa noudatetaan maanvuokralain mukaisia menettelysäännöksiä.

Vuokrasopimuksessa muutoin noudatettavat tavanomaiset ehdot

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 24 esitetään, että vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin vuokraushetken tavanomaisia ehtoja ja mahdollisesti tonttikohtaisesti päätettäviä erityisehtoja.

Edellä sanottu ehto on kaupungin maanvuokrauksissa noudatetun nykykäytännön mukainen.

Vuokrausperiaatteista poikkeaminen erityisin perustein

Vuokrausperiaatteiden kohdassa 25 esitetään, että tontin vuokrauspäätöksessä voidaan erityisin perustein poiketa edellä sanotuista vuokrausperiaatteista.

Edellä sanottu ehto on tarpeen, koska tontteja on paljon ja ne ovat erilaisia, niillä harjoitettava toiminta, olosuhteet tms. voivat vaihdella ja kaikkia mahdollisia tilanteita ei välttämättä ole voitu ottaa huomioon edellä esitettyjä po. alueen vuokrausperiaatteita kirjoitettaessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tattarisuon pienteollisuusalueen vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta pienteollisuusalueesta
- 3 Tattarisuon pienteollisuusalueen korttelit ja yleiskaava 2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 634

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Munkkiniemen koulutustalo (Hollantilaisentie 11) tarkistettu asema- kaavan muutosehdotus (nro 12519)

HEL 2017-009940 T 10 03 03

Hankennumero 0740_54

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.12.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30010 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 6 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Minna Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



11.12.2018

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 kartta, päivätty 11.12.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 selostus, päivätty 11.12.2018, päivitetty Kylk:n 11.12.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset, korjattu 11.12.2018
- 7 Vuorovaikutusraportti 11.12.2018 ja asukastilaisuuden muistio 13.3.2018
- 8 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee vuonna 1918 valmistunutta Eliel Saarisen suunnittelemaa rakennusta, joka on nykyisin valtion omistuksessa. Rakennus on ollut toimitilakäytössä, mutta on nykyisin pääosin tyhjillään. Rakennus ja sen lähiympäristö on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Munkkiniemen koulutustalon muuttaminen pääosin asumiseen siten, että rakennuksen ympäristön, ulkoasun ja merkittävimpien sisätilojen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Suojelumääräyksiä on tarkennettu ja täydennetty erityisesti suojeltavien sisätilojen osalta rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa ja sen siirtyessä yksityisomistukseen. Rakennuksen muuttaminen asumiseen turvaa rakennuksen täysimittaisen käytön, käytön kautta jatkuvan huollon ja rakennuksen säilymisen alueella.

Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 650 k-m². Nykyiset ravintolatilat säilyvät toimitilakäytössä, toimitilan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on 350 k-m². Uusia asuntoja on tulossa noin 45 kpl. Alueen tonttitehokkuus on $e=0,90$. Asukasmäärän lisäys on noin 100-150 asukasta.

Uuden käyttötarkoituksen vaatimat autopaikat on sijoitettu pihan puolelle maan alle siten, että korttelin sisäpiha-alue säilyy vehreänä ja avoimena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vanhan Munkkiniemen eteläosassa. Kaavamuutosalueella sijaitseva valtion koulutustalo on Eliel Saarisen viimeisiä Suomeen toteutuneita rakennushankkeita. Alun perin pensio-naatiksi suunniteltu rakennus on saman kadun varrelle rakennettujen Hollantilaisentien rivitalojen ohella Saarisen ainoat konkreettiset toimeksiannot, jotka seurasivat hänen vuonna 1915 valmistuneesta Munkkiniemi-Haaga kaupunkisuunnitelmastaan.

Alueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1994. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO/s). Olemassa oleva rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Lisäksi rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Asetuksen mukainen suojelu kattaa koko rakennuksen sisä- ja ulkotiloihin (kaavamerkintä



sv). Päätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla tehty päätös ja joka on saanut lainvoiman. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laittanut vireille rakennuksen suojelua koskevan asian (Laki rakennusperinnön suojelemisesta LaRS, luku 1, 5 §).

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus

Kaupunginmuseon kanssa on sovittu, että Munkkiniemen koulutustalon asemakaavamuutoksen suojeleasioissa yhteistyökumppanina on Museovirasto.

Museoviraston kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistui mm. koulutustalon arvokkaiden sisätilojen suojeeluun ja säilyttämiseen yleisessä käytössä, uuden ikkunan avaamisen kieltämiseen Kadetintien puoleisella julkisivulla, uusien parvekkeiden rakentamisen sääntelyyn ja asetuksen nojalla tehdyn



suojelupäätöksen voimassa olon selventämiseen. Helsingin seudun liikenne pitää tärkeänä, että Tiilimäen raitiovaunupysäkit ovat täysin käytävissä rakennuksen muutostöiden aikana.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusien parvekkeiden rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu. Tornisalongin säilyminen avoimena tilana ilman jakavia rakenteita on varmistettu kaavamääräyksin. Kaavaselostukseen on kirjattu, että asetuksen nojalla tehty suojelupäätös on voimassa, kunnes viireillä oleva suojeluasia on ratkaistu lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaisesti, riippumatta kaavaratkaisusta ja sen voimaantulosta. Museoviraston kannanotosta poiketen, yhden uuden ikkunan lisääminen on sallittu kaavamuutoksessa Kadetintien puoleiselle julkisivulle.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat maanalaisen autohallin ajoliittymään ja sen sijaintiin, rakennuksen julkisivumuutoksiin, piha-alueiden muutoksiin, käyttötarkoituksen muutokseen sekä maaperätutkimusten tarpeellisuuteen ja jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyihin. Lisäksi mielipiteessä pyydettiin huomioimaan kaavamuutoksessa hybridi- ja sähköautoihin siirtyminen

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että autohallin ajoliittymän turvallisuutta ja vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on tutkittu. Julkisivumuutoksia, piha-alueen rakentamista sekä jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyjä ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.9.–22.10.2018

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi (1) muistutus. Muistutuksessa vastustetaan autohallin ajoliittymän sijoittamista Kadetintielle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



Helsingin seudun ympäristöpalveluilla sekä Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Museoviraston lausunnon huomautukset kohdistuvat tornisalongin muuttamiseen asuinkäyttöön sekä uusien parvekkeiden rakentamisen määrään.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet



11.12.2018

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 kartta, päivätty 11.12.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 selostus, päivätty 11.12.2018
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 11.12.2018 ja asukastilaisuuden muistio 13.3.2018
- 8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

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



§ 635

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne, vuoden 2018 käyttömenojen ylittämiseksi

HEL 2018-012352 T 02 02 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristön toimialalle talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne, oikeuden ylittää sille vuodeksi 2018 myönnettyt käyttötalouden määrärahat 907 000 eurolla.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki on luovuttanut Espoossa omistamansa maa-alueet vastikkeetta Espoon kaupungille korvauksena saamastaan maankäytösopimuksesta Espoon Viherlaaksossa. Maa-alueen luovutuksesta on kirjattu myyntivoittoa talousarviokohdalle 31001 Kaupunkirakenne käyttötuloihin 503 213,22 euroa ja Helsingin kaupungin saamasta maankäytösopimuksesta on kirjattu käyttömenojen muihin kuluihin 504 000 euroa. Lisäksi Helsingin kaupunki on myynyt Helsingin Kristillisen koulun rakennuksen, jonka myynnistä on kirjattu talousarviokohdalle 31001 Kaupunkirakenne käyttömenoihin myyntitappiota 241 000 euroa. Talousarviossa ei ole varauduttu kiinteistökaupoista eikä vaihtokaupoista aiheutuviin kuluihin, jotka ovat yhteensä 745 000 euroa. Kaupunkin kanslian kanssa on sovittu, että kulut haetaan vuoden lopussa ylitysoikeutena.

Maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuudella on vuonna 2018 työskennellyt kolme HKL-Liikelaitoksen rahoittamaa projektihenki-



11.12.2018

löä Raide-Jokerin jatkosuunnittelussa, valmistelussa ja toteutusprojektin välisen yhteistyön koordinoinnissa. Lisäksi on ollut kaksi henkilöä liikenteen hallinnan järjestelmien kehittämis- ja ylläpitotehtävissä Pääkaupunkiseudun liikenteen hallintakeskuksessa. Näiden yhteenlasketut palkkakustannukset jaetaan yhdessä Helsingin kaupungin 50 %, Vantaan 25 % sekä Espoo 25 % kesken. Helsingin kaupunki maksaa kaikille yllämainituille henkilöille palkkamenot talousarviokohdasta 31001. Palkkamenot laskutetaan HKL:stä sekä Espoolta ja Vantaalta. Laskutettu palkkameno on aiemmin kirjattu menon oikaisuksi palkkamenoihin. Uuden ohjeistuksen mukaan palkkamenojen oikaisua ei voida enää tehdä, vaan asianosaisilta laskutettu summa kirjataan tuloksi ja kustannukset talousarviokohdan menoksi. Raide-Jokerin osalta palkkamenot ovat vuonna 2018 sivukuluineen yhteensä 144 000 euroa ja PLH-keskuksen osalta 18 000 euroa, eli yhteensä 162 000 euroa. Talousarviossa ei ole varauduttu palkoista aiheutuviin kuluihin, jotka ovat yhteensä 162 000.

Yllämainitut kulut ovat vuonna 2018 yhteensä 907 000 euroa, eikä niitä ole otettu huomioon talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne käyttömenobudjetissa. Menokirjaukset edellyttävät, että talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne määrärahaa tulisi saada ylittää.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville



§ 636

Kalasadamassa olevien Työpajanpihan ja Tukutorinkujan välillä Vanha Talvitie–Hermannin rantatie katusuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-004972 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavan katusuunnitelman:

Työpajanpiha ja Tukutorinkuja välillä Vanha Talvitie–Hermannin rantatie nro 30803/1 (liite nro 2).

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marjo Bruun, projektinjohtaja, puhelin: 310 39697
marjo.bruun(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 30803/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 30803/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet



Katusuunnitelman lähtökohtana on asemakaavamuutos 12390 (2.6.2017). Katujen suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen asemakaavan mukainen rakentaminen. Työpajanpiha ja Tukktorinkuja ovat uusia katuja, jotka sijoittuvat Tukktorin alueen idänpuoleiseen kortteliin. Asemakaava-alueella sijaitsee nykyisiä toimisto- ja pienteollisuuskiinteistöjä.

Työpajanpihan itäpuolelle kortteliin 10591 rakentuu Kaupunkiympäristötalo.

Suunnitelma

Työpajanpiha ja Tukktorinkuja ovat jalankulkupainotteisia katuja, joilla on jalankulun ja pyöräilyn lisäksi huoltoajo sallittu. Työpajanpiha ja Tukktorinkuja muodostavat aukiomaisen katutilan. Katujen keskiosassa on istutus- ja oleskelualueita, joille sijoitetaan penkki- ja pöytäryhmiä. Työpajanpihan eteläosaan on merkitty terrassivarausalue mahdollista kahvila-/ravintolatoimintaa varten.

Työpajanpihan kaikki kulkupinnat päällystetään maatiilellä. Tukktorinkujalla päällysteenä on maatiilen lisäksi vaaleaa ja mustaa noppakiveä. Kadun kiveykseen muodostetaan kadun nimi noppakivistä.

Kasvillisuus on runsasta, monilajista ja kerroksellista. Kasvillisuudessa kiinnitetään erityistä huomiota vuodenaikojen vaihteluun.

Pyöräpysäköintipaikkoja on sijoitettu katualueelle yhteensä 104 kappaletta.

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

Katu sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

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



11.12.2018

Katusuunnitelmaluonnos oli esillä kaupunkiympäristön info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 6.–19.6.2018 välisen ajan.

Katusuunnitelmat olivat nähtävillä 24.10.–6.11.2018 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille.

Katusuunnitelmasta saatiin yksi muistutus.

Muistutuksen käsittely

Muistutus

Muistutuksessa esitetään suunnitelmapiirustuksessa poistettavaksi tekstiä, jossa osoitetaan, että tontin alueen pinnoitteet ovat tontin vastuulla.

Muistutuksessa esitetään merkintää korkoasemien tarkastamisesta siten, että ne ovat oikeassa suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin ja valuma-alueet ovat poispäin rakennuksista.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Katusuunnitelmassa hyväksytään pinnoitteet vain yleiselle alueelle. Katusuunnitelmassa tonttialueille esitetyt pinnoitteet ovat vain ohjeellisia eivätkä velvoita tontteja niiden tekemiseen. Katuun rajoittuvien uusien vasta rakentuvien tonttien kanssa pinnoitteiden suunnittelua on tehty yhteistyössä. Tavoitteena on saada katu- ja tonttialueiden pinnoitteet yhteensopiviksi yhtenäisen ilmeen luomiseksi, jotta alueelle saadaan luotua kaavan mukainen yhtenäinen aukiomainen tila.

Katusuunnitelmassa on esitetty tontin rajalle korkoasemat, jotka perustuvat nykyiseen tasaukseen.

Katusuunnitelmassa on esitetty kadun kuivatuksen painanne katualueen rajalle, joka on alempana kuin rakennuksen seinälinjalla oleva nykyinen maanpinnan korkeus.

Muistutus ei aiheuta muutoksia laadittuun katusuunnitelmaan.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 2 400 000 euroa (alv. 0 %), keskimäärin 314 euroa/m² (alv. 0 %).

Lisäksi suunnittelualueen esi- ja pohjarakentamisen kustannukset ovat yhteensä 1 600 000 (alv. 0 %), ilman maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisen kustannuksia.



11.12.2018

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 37 800 euroa (alv. 0 %).

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2019 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdista 8 03 02 03 Projektialueiden kadut, 8 01 02 03 Esirakentaminen.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjo Bruun, projektinjohtaja, puhelin: 310 39697
marjo.bruun(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 30803/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 30803/1

Oheismateriaali

- 1 Muistutus, Tukutorinkuja

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen
Liite 2

Tiedoksi

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Rakennukset ja yleiset alueet, rakennetun omaisuuden hallinta/Hilden Sari



11.12.2018

Asia/16

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Stenfors Piia



§ 637

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Terhi Koulumiehen ym. valtuustoaloitteesta koskien mik-
romuovin vähentämistä hulevesistä**

HEL 2018-010107 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupungin hulevesiohjelma

Kaupunginhallituksen 29.5.2018 hyväksymän Helsingin kaupungin hulevesiohjelman keskeiseksi tavoitteeksi on kirjattu, että hulevesistä aiheutuvat haitat on ehkäisty ja poistettu. Tämä tapahtuu edistämällä luonnonmukaisten hulevesijärjestelmien suunnittelua ja käyttöönottoa sekä hyödyntämällä kaupunkivihreää hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa. Luonnonmukaiset hulevesien käsittelyjärjestelmät puhdistavat hulevesiä ja parantavat huleveden laatua ennen huleveden vesistöön johtamista.

Hulevesiohjelma sisältää prioriteettijärjestyksen, jonka mukaan hulevedet tulee ensisijaisesti hyödyntää ja käsitellä syntypaikallaan. Prioriteettijärjestyksen mukaan ensin selvitetään mahdollisuudet imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden syntypaikalla. Jos imeytys ja viivytyt ovat mahdollisia, suunnitellaan ja rakennetaan paikallisia hulevesien hallinnan ratkaisuja. Tällöin poisjohdettavien hulevesien määrä vähenee ja samalla hulevesistä aiheutuvat haitat pienenevät. Lisäksi pohjaveden pinta pysyy riittävän korkeana.

Kaavoituksen työkaluksi on kehitetty niin kutsuttu viherkerroin. Viherkerroin saadaan sitä varten laaditusta laskentakaavasta, jossa määritetään, paljonko tontin pinta-alasta tulee olla viherpintaa, kuten kasvillisuutta, puita ja muita istutuksia, tai sopivia rakenteita, kuten viherkattoa. Tontin viherpinnan avulla hyödynnetään tontilla syntyviä hulevesiä mahdollisimman paljon, jotta tarve hulevesien poisjohtamiselle olisi mahdollisimman vähäinen. Tällä hetkellä viherkerroin on ollut mukana osassa asemakaavoista. Tavoitteena on saada se yleisesti käyttöön.

Kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelu -palvelun vastuulla on hulevesiohjelman toimenpiteitä. Niiden avulla kehitetään katu ympäristön hulevesien hallintakeinoja ja rakenteita: tutkitaan erilaisia imeytysrakenteita ja katuvihreän hyödyntämistä hulevesien hallinnassa. Katuvihreän, esimerkiksi vettä suodattavien viherpainanteiden



11.12.2018

suunnittelemista katu ympäristöön rajoittaa tällä hetkellä omalta osaltaan katutilan mitoitus. Katutilan mitoituksen suurentaminen taas liittyy isompaan kokonaisuuteen eli tonttien ja yleisten alueiden rakentamisen periaatteisiin ja tavoitteisiin.

Lumilogistiikkaselvityksissä on todettu tarve katutilan leventämiseksi, jos kadun varsia käytetään lumen varastointiin. Tarve tilapäiselle lumen varastoinnille kadun varsilla on suuri, koska lumen kuljettaminen vastaanotto paikoille ei ole taloudellisesti eikä kuljetuksista syntyvien päästöjen takia toivottavaa. Lumen käsittely ja varastointi voidaan yhdistää katu ympäristön hulevesien hallintaan. Erilaisten kokeilujen ja pilottihankkeiden avulla pyritään löytämään myös nykyiseen katutilaan soveltuvia ratkaisuja. Lumen paikallinen käsittely vähentää tarvetta lumenkaatoon mereen ja samalla lumen sisältämien haitta-aineiden, kuten mikromuovin, leviäminen ympäristöön vähenee.

Hulevesiohjelman yhtenä toimenpiteenä on huleveden laadun seurantaohjelman laatiminen ja seurannan toteuttaminen. Seurantaohjelman tulee olla valmis vuonna 2019, ja sen laatimisesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalvelut. Ohjelman laatimisen yhteydessä selvitetään mahdollisuus mikromuovien seurantaan.

Pääkaupunkiseudun yhteistyö

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla on omat hulevesiohjelmasa, joiden seurantaan on perustettu hulevesiryhmät. Kaupunkien hulevesiryhmät kokoontuvat säännöllisesti edistäen yhteisiä hulevesihankkeita ja hulevesien hallinnan kehittämistä. Mikromuoviasia on esillä seuraavassa pääkaupunkiseudun hulevesiryhmien kokouksessa keväällä 2019.

Helsinki tekee yhteistyötä yliopistojen ja tutkimuslaitosten kanssa. Mikromuovin lähteet ja mikromuovin esiintyvyys hulevesissä pitää kartoittaa. Kun mikromuovin lähteet ovat riittävästi selvillä, tulee selvittää mahdollisuudet vähentää mikromuovikuormitusta esimerkiksi materiaalivalinnoilla.

Parhailaan on meneillään Smart & Clean -säätöön rahoittama hanke uusista hulevesien hallinnan ratkaisuista, johon Helsinki, Espoo, Vantaa ja Lahti osallistuvat. Hankkeessa Espoo tutkii biohiilisuodatusta hulevesien hallinnassa ja Helsinki niin kutsutun suodatusarkun käyttöä katuhulevesien puhdistamisessa. HSY osallistui hankkeeseen selvittämällä mahdollisuutta johtaa sekaviemäriverkoston ylivuotoja viivytys säiliöön. Näin välttyttäisiin mereen johtamiselta.

Hulevesiarkut



Jatkossa Mechelininkadun hulevesiä johdetaan maahan upotettuun hulevesiarkkuun, jossa on hulevesiä puhdistavaa suodatusmateriaalia. Ympäristöpalvelut seuraa arkun suodatusmateriaalin puhdistustehoa. Myös mikromuovien määrää tutkitaan. Tuloksia on käytettävissä jo keväällä 2019.

Tämän kokeen tarkoitus on selvittää, voidaanko arkkuja käyttää yleisemminkin eri paikoissa kustannustehokkaana hulevesien puhdistamisjärjestelmänä. Arkussa on mahdollista testata myös erilaisia suodatusmateriaaleja, kuten biohiiltä.

Itämerihaaste

Helsingin ja Turun Itämeri-toimenpideohjelmaan 2019 - 2023 on kirjattu kaksi mikromuovia koskevaa toimenpidettä, joita sekä Helsinki että Turku edistävät.

Ensimmäisenä toimenpiteenä on selvittää mikromuovien lähteitä ja esiintymistä vesistöissä. Tekonurmikenttien ja muiden liikuntapaikkojen aiheuttama mikromuovikuormitus selvitetään. Samalla kehitetään vaihtoehtoisia materiaaleja roskaantumista aiheuttaville rakenteille sekä selvitetään, kehitetään ja kokeillaan esimerkiksi liikenteen aiheuttamien mikromuovipäästöjen vähentämismenetelmiä. Helsingissä toimenpiteistä vastaavat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapaikat ja ulkoilu- ja palvelut sekä kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalvelut.

Lisäksi jatketaan selvityksiä vesistöjen ja sedimenttien mikroroskaantumisesta yhteistyössä Suomen ympäristökeskuksen, yliopistojen, vesilaitosten ja vesiensuojeluyhdistysten kanssa vastuutahona ympäristöpalvelut.

Vesihuollon kehittämissuunnitelma

Helsingin kaupunki laati yhdessä HSY:n kanssa vuonna 2017 Helsingin vesihuollon kehittämissuunnitelman vuosille 2017 - 2026. Suunnitelma sisältää kantakaupungin sekaviemäröintialueen hulevesien hallinnan kehittämishankkeen, jonka mukaan HSY laatii yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa selvityksen keinoista ja mahdollisuuksista vähentää sekaviemäriverkostoon johdettavan huleveden määrää. Selvityksen tekeminen käynnistyy lähiaikoina.

Helsinki nostaa esille selvityksen tekemisessä mikromuoviasian. Kun kantakaupungin viemäriverkostoa eriytetään, yhtenä vaihtoehtona tarkastellaan hulevesien käsittelymahdollisuuksia viheralueita hyödynnäen. Tarkastelu voidaan toteuttaa kantakaupungin katujen ja puistojen peruskorjausten suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä. HSY on velvoitettu viemäroinnissa hulevesien ja jätevesien eriyttämiseen, koska



11.12.2018

uudistetussa vesihuoltolaissa hulevesien johtaminen jätevesiviemäriin kiellettiin. Tällä hetkellä kantakaupungin hulevedet johdetaan sekavesiviemäriissä jätevedenpuhdistamolle, jossa puhdistusprosessissa voidaan merkittävästi poistaa mikromuoveja. Viemäriverkoston eriyttämisen seurauksena hulevesiä johdetaan enemmän suoraan vesistöihin ja tämä tulee ottaa huomioon suunnitelmissa. Hulevesien hallinta kantakaupungissa ei kuitenkaan ole pelkkää viemäröinnin eriyttämistä, vaan hulevesien hallintaa tulee tarkastella kokonaisuutena huomioon ottaen myös huleveden laatu ja siinä olevat haitta-aineet.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Riikka Äärelä, maisema-arkkitehti: 310 21234
riikka.aarela(a)hel.fi
Jari Viinanen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31519
jari.viinanen(a)hel.fi
Taru Sihvonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38434
taru.sihvonen(a)hel.fi
Sonja-Maria Ignatius, projektisuunnittelija, puhelin: 310 32043
sonjamarie.ignatius(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Terhi Koulumiehen aloite mikromuovin vähentämisestä hulevesissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Terhi Koulumies ja 44 muuta valtuutettua ovat tehneet 26.9.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Me allekirjoittaneet esitämme, että Helsinki alkaa aktiivisemmin torjua mikromuovin päätymistä hulevesiin ja selvittää, voisiko hulevesiä puhdistaa mikromuovijäämistä yhdessä muiden pk-seudun kaupunkien kanssa.

Muovin haittojen torjunta on keskittynyt toistaiseksi pääasiassa jätehuoltoon ja jätevesien käsittelyyn. Suomen ympäristökeskuksen tutki-



jan väitöstutkimuksen mukaan jätevedenpuhdistamot poistavat mikro-roskasta kuitenkin jo suurimman osan eli noin 99 prosenttia. Mikromuovin torjunnassa pitäisikin kiinnittää enemmän huomiota hulevesiin, jotka päätyvät usein puhdistamatta luontoon.

Helsingin hulevesiohjelman mukaan hulevedet käsitellään ensisijaisesti syntypaikallaan imeyttämällä ne maaperään. Jos niitä ei voi imeyttää, vedet johdetaan eteenpäin kaupunkipuroon tai suoraan mereen tai Vantaanjokeen/Keravanjokeen. Jos hulevesien kulkua ei voi hidastaa maarakenteiden avulla, ne johdetaan suoraan putkella vastaanottavaan vesistöön. Viimesijaisena toimenpiteenä hulevedet johdetaan sekaviemäröinti- alueella sekaviemäröinnin kautta Viikinmäen puhdistamolle. Käytännössä tapahtuu siis niin, että osa kaduilta peräisin olevasta mikromuovista imeytyy maaperään ja osa huuhtoutuu siitä eteenpäin tai viemäröinnin ja ojien kautta vesistöihin.

Norjan ympäristökeskuksen arvion mukaan suurin yksittäinen merten mikromuovin lähde on autonrenkaiden kulumisen tieliikenteessä. Saksalaisen Fraunhofer Instituutin tutkimuksen mukaan suurin osa eli kolmannes mikromuoveista irtoaa autonrenkaista, toiseksi eniten jätteenkäsittelystä ja kolmanneksi suurin lähde oli tienpinnan asfaltissa olevan bitumin kulumisen. Koska Saksassa ei ajeta nastarenkailla, joten todennäköisesti Suomessa niin renkaat kuin asfaltti ja tienmerkkintäaineet kuluvat nastojen vuoksi vielä nopeammin. Myös kaduilla kengänpohjista tai urheilukentiltä irtoava mikromuovi on merkittävä mikromuovin lähde toisin kuin esimerkiksi kosmetiikka tai pyykkinpesu.

Mikromuovin haitat ovat monelta osin vielä tuntemattomia, mutta ne aiheuttavat ainakin eläimistön kuolemia. Mikromuovia päätyy pitkällekin ravintoketjuun pieneliöiden kuten esim. hyttysten kautta, kun ne syövät vedestä mikromuovia muun ruuan joukossa ja muut eläimet käyttävät niitä ruokanaan. Lisäksi mikromuoveihin sitoutuu ympäristömyrkyjä. Merten mikromuovi on ollut toistaiseksi keskustelun keskipisteessä, koska meribiologit ovat nostaneet ilmiön ensimmäisinä esille, mutta mikromuovi saattaa olla yhtäläinen ongelma myös makeissa vesistöissä sekä maaperässä.

Helsingin pitää alkaa aktiivisemmin torjua mikromuovin päätymistä luontoon yhdessä muiden pk-seudun kuntien kanssa. Mikromuovin ja kaupunkipölyn irtoamiseen renkaista ja katupäälysteistä voidaan vaikuttaa mm. materiaalivalinnoilla. Pitäisi selvittää, onko mikromuovijäämien kulkeutumista luontoon hulevesien kautta mahdollista ennaltaehkäistä myös muilla keinoin tai onko hulevesiä mahdollista puhdistaa mikromuovista."

Lausuntopyyntö



11.12.2018

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.12.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Riikka Äärelä, maisema-arkkitehti: 310 21234
riikka.aarela(a)hel.fi
Jari Viinanen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31519
jari.viinanen(a)hel.fi
Taru Sihvonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38434
taru.sihvonen(a)hel.fi
Sonja-Maria Ignatius, projektisuunnittelija, puhelin: 310 32043
sonjamarie.ignatius(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Terhi Koulumiehen aloite mikromuovin vähentämisestä hu-
levesissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 638

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
valtuutettu Jukka Järvisen ym. valtuustoaloitteesta koskien penk-
kien saamista Taivaskalliolle**

HEL 2018-009099 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Taivaskallio on Käpylän laajin viheralue ja tärkeä ulkoilumaasto lähiympäristön asukkaille. Kalliolta avautuu hienoja näkymiä kaupungin yli aina Helsingin keskustaan saakka, ja asukkaat ovatkin käyttäneet Taivaskallion lakialuetta juhla- ja näköalapaikkana jo lähes sadan vuoden ajan. Laella toimi raskas ilmatorjuntapatteri Taivas vuosina 1939-1944, ja säilyneet ilmatorjunta-asetat ovat sotahistoriallisesti arvokkaita.

Taivaskallion kehittäminen alueen identiteettiä nostavana kohteena on yksi Vanhankaupungin aluesuunnitelmassa (2016-2025) esitetyistä yleisistä tavoitteista. Taivaskalliolla on tällä hetkellä neljä penkkiä: yksi laella sijaitsevan lammen vieressä, kaksi itään päin avautuvalla näköalapaikalla ja neljäs kallion eteläpuolella. Penkit ovat vanhaa mallia eivätkä täytä muun muassa nykyisiä esteettömyyskriteerejä.

Aloitteen ja aluesuunnitelmassa esitetyn tavoitteen mukaisesti Taivaskalliolle sijoitetaan lisää penkkejä. Taivaskallion laelle ilmatorjunta-asettien ympäristöön lisätään kaksi uutta penkkiä ja samalla uusitaan olemassa olevat penkit. Toimenpiteet toteutetaan kevään 2019 aikana.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi
Kari Ojamies, puistovastaava, puhelin: 310 38440
kari.ojamies(a)hel.fi

Liitteet

1 Järvinen Jukka Aloite Kvsto 29082018 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Jukka Järvinen ja 8 muuta ovat tehneet 29.8.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Lisää penkkejä Taivaskalliolle jotta lapsiperheet ja vanhukset voivat levähtää ja nauttia välipalaa tai vain kauniista luonnosta. kun nyt niitä ei ole ollenkaan ja alue on erittäin suosittu nuorten ja etenkin perheitten levähtämispaikkana. Taivaskallio on ainutlaatuinen paikka ja siksi se on oltava houkutteleva ihan jokaiselle. Taivaskallio kun on historiaa jo sodan ajalta ja jossa jokaisen kaupunkilaisen tulisi olla oikeus päästä iloitsemaan. Kyse on ainoastaan penkeistä jotka lisäävät viihtyvyyttä."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 31.12.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi
Kari Ojamies, puistovastaava, puhelin: 310 38440
kari.ojamies(a)hel.fi

Liitteet

1 Järvinen Jukka Aloite Kvsto 29082018 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 639

Pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta perittävät maksut ja sovellettavat sopimusehdot 1.1.2019 alkaen

HEL 2018-008036 T 02 05 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisessa yleisille alueille noudatettavat yleiset ehdot sekä sijoittamiseen sovellettavat maksut liitteiden nrot 1 ja 2 mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että päätös on voimassa 1.1.2019 lukien toistaiseksi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Iiro Grönberg, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37192
iiro.gronberg(a)hel.fi
Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 21642
heli.hietala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maksut 1.1.2019 alkaen
- 2 Sopimusehdot 1.1.2019 alkaen
- 3 Nykyiset maksut, 31.12.2018 saakka voimassa
- 4 Nykyiset sopimusehdot, 31.12.2018 saakka voimassa

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hinnoista, maksuista, vuok-



rista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Helsingin kaupunki on perinyt muusta kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa erikseen määriteltyjen rakenteiden sijoittamisesta yleiselle alueelle maksun perustuen kulloinkin voimassa olevaan taksaan. Sijoittamiseen sovelletaan kulloinkin hyväksytyjä ja voimassa olevia yleisiä ehtoja, ellei kaupunki ole tehnyt yrityksen kanssa erillistä yhteistoimintasopimusta, jossa määritellään sopimuksessa tarkoitettujen laitteiden sijoittamista koskevat ehdot usein toistuvaa laitesijoittamista koskien. Kaupunki on tehnyt tällaiset yhteistoimintasopimukset teleoperaattoreiden, HSY:n sekä kaasunjakeluyritysten kanssa, mitkä sopimukset on vahvistettu Helsingin kaupungin kaupunginhallituksessa. Kaupunki on myös käynnistänyt neuvottelut Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa yhteistoimintasopimuksen laatimiseksi.

Sijoittamisesta laaditaan sopimus kunnan ja sijoittamista hakeneen yrityksen tai yksityisen tahon välillä. Lisäksi sijoittamisesta laaditaan kunnassa toimivaltaisen päättäjän hallintopäätös, jossa määritellään kunnan myöntämälleen suostumukselle asettamat ehdot, joissa ei tule poiketa sopimuksessa määritellyistä ehdoista. Päätökset tekee kaupunkiympäristön toimialalla alueiden käyttö ja valvonta -yksikön yksikön päällikkö. Kunnan toimivaltaisen viranhaltijan päätökseen voi hakea muutosta kuntalain mukaisesti. Sijoittamista koskevat päätökset ja sopimukset laaditaan kaupunkiympäristön toimialan alueiden käytön ja -valvonnan yksikössä, jossa otetaan syksyn 2018 aikana käyttöön oma asianhallintajärjestelmä sijoittamista koskevien päätösten, sopimusten ja alueiden seuranta varten.

Edellisen kerran yleisten töiden lautakunta on päättänyt pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamiseen sovellettavista maksuista ja ehdoista päätöksellään 11.11.2014, § 431. Yleisten töiden lautakunta päätti tällöin, että ko. päätöksellä hyväksytyjä maksuja ja periaatteita noudatetaan kauintaan 31.12.2018 asti.

Esitettävät muutokset maksuissa ja sijoittamista koskevissa ehdoissa

Tarkistettavaksi esitettävät maksut koskien yleisille alueille sijoitettavia johtoja, laitteita ja muita rakennelmia on esitetty päätösehdotuksen liitteessä 1. Esityksen liitteessä 3 on esitetty voimassa olevat maksut, johon on merkitty ne kohdat, joita esitetään muutettavaksi. Maksutaulukkoon on lisätty uutena sopimusta edellyttävänä sijoittamisena imeytyskentät, joista peritään maksua 72 euroa/m² sekä routalevyt, salaojat ja vastaavat rakenteet, joista ei peritä maksua. Muut muutokset maksutaulukkoon ovat terminologisia täsmennyksiä.



11.12.2018

Maksua ei päivitettyssäkään taksassa peritä maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitetun yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon ja siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamisesta eikä maankäyttö- ja rakennuslain 161a §:ssä tarkoitetusta vesijohdon ja siihen liittyvä vähäisen laitteen tai rakennelman sijoittamisesta. Sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa säädetyistä teleyrityksen telekaapelien sijoittamisesta yleiselle alueelle ei niin ikään peritä maksua.

Tarkistettavaksi esitettävät yleiset sopimusehdot koskien yleisille alueille sijoitettavia johtoja, laitteita ja muita rakennelmia on esitetty päätösehdotuksen liitteessä 2. Lisäksi liitteessä 4 on esitetty voimassa olevat sopimusehdot, johon on merkitty ne kohdat, joita esitetään muutettavaksi.

Koska yleisille alueille sijoitettavien rakenteiden sijoittaminen perustuu osapuolten väliseen sopimukseen, on laitteiden sijoittamista koskevia yleisiä ehtoja täsmennetty siten, että sijoittamisluvan sijasta yleisissä ehdoissa käytetään termiä sijoitussopimus. Lisäksi sopimuksen raukeamisen määräaika, kun töitä ei ole aloitettu ilmoitetun mukaisesti, on lyhennetty kolmesta vuodesta yhteen vuoteen. Esitetyt sopimusmuutoksia noudatetaan kaikissa uusissa sijoittamista koskevissa sopimuksissa 1.1.2019 alkaen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Iiro Grönberg, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37192
iiro.gronberg(a)hel.fi
Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 21642
heli.hietala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maksut 1.1.2019 alkaen
- 2 Sopimusehdot 1.1.2019 alkaen
- 3 Nykyiset maksut, 31.12.2018 saakka voimassa
- 4 Nykyiset sopimusehdot, 31.12.2018 saakka voimassa

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



§ 640

Kantakaupungin eräiden alueiden asettaminen rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12561)

HEL 2018-011631 T 10 03 05

Hankenumero 5845_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka (piirustus numero 12561, päivätty 11.12.2018).

Kielto koskee seuraavia kaupunginosia: 1. Kruununhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamppi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna, 8. Katajanokka, 9. Kaivopuisto, 10. Sörnäinen (osa), 11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 21. Hermannin (osa) ja 22. Vallila. Rajattu rakennuskielto ei koske kortteleita, joilla on jo voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten.

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12561/11.12.2018

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon



määräminen ja pidentäminen
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupungissa on ollut voimassa rajattu rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten osassa kantakaupunkia (Khs 27.1.2014 § 106). Rakennuskielto koski rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rakennuskielto määrättiin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston 20.1.2014 päivätyn piirustuksen numero 12259 mukaisille alueille 31.12.2018 saakka.

Samalla kaupunginhallitus totesi, että yleiskaavan laatimista koskevan, rajatun rakennuskiellon aikana voidaan hankekohtaisesti arvioida poikkeamismenettelyllä, onko edellytyksiä myöntää lupa käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumiseen.

Rakennuskiellon aikana (27.1.2014–6.11.2018) käyttötarkoituksen muutoksia yksittäisten huoneistojen osalta on tehty tapauskohtaisen harkinnan perusteella poikkeamispäätöksinä 14 kappaletta. Poikkeamispäätöstä ei ole myönnetty 6 hakemukseen. Poikkeamisia on myönnetty, mikäli lähialueen toimitilarave ei muutoksen myötä olennaisesti heikkene. Lisäksi poikkeamisen perusteena on ollut esimerkiksi tilan sijainti ja saavutettavuus siten, ettei sillä ole hyviä edellytyksiä toimia toimitilana. Muutoshakemuksissa on tullut osoittaa asumisen edellytysten täyttyminen. Kaupungin yhteinen yritysvaikutusten arviointimalli on otettu käyttöön kaupunginhallituksen päätöksellä keväällä 2016, jonka perusteella muutosten vaikutuksia ja yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Lisäksi kantakaupungin alueelta on valmistunut kivijalkatilojen inventointi. Inventoinnista saa tietoa alueen kivijalkarakenteesta ja käyttöasteesta. Käyttöasteet ovat pääosin korkeita.

Nyt asetettava rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään yhtenevä edellä mainitulle, yleiskaavan laatimista varten määrätyle rakennuskielolle.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Alue on lainvoimaisen Helsingin yleiskaavan (2016) liike- ja palvelukeskusta- sekä kantakaupunki-merkinnän aluetta. Liike- ja palvelukeskusta C1-merkinnän mukaan rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle



11.12.2018

avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi. Kantakaupunki C2-merkinnän alueella maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.4.2017 (§ 171) kantakaupungin käyttötarkoituksen muutosten periaatteista rajatulla alueella. Periaatteiden mukaan rajatulla alueella käyttötarkoituksen muutoksissa rakennusten ensimmäiset kerrokset tai maantasokerrokset on aina osoitettava toimitiloiksi.

Helsingin kaupunkistrategian mukaan vetovoimainen keskusta on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalaistoimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Helsingin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille. Urbaani ympäristö tarjoaa hyvän kasvualustan yritysten innovaatiotoiminnalle ja vetovoimaisen asuinympäristön työvoimalle.

Kantakaupungin alueella on valmisteilla laaja työ asemakaavojen ajantasaistamiseksi. Asemakaavat päivitetään rakennettua todellisuutta vastaaviksi. Tavoitteena on mahdollistaa uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen, olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen sekä yhdenvertainen kehittäminen.

Rakennuskieltoa koskevat tontit kuuluvat pääosin käynnistyneen kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen. Rakennuskieltoalueella on eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Liikekeskustan alueella muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja/tai poikkeusluvin. Alueella on määrätty tarpeen mukaan tontteja rakennuskieltoon. Näiden osalta nyt määrättävä rakennuskielto ei ole voimassa, koska aikaisemmalla rakennuskiellolla voidaan turvata 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen käyttötarkoituksen tarkastelu.

Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaupunkirakennetta voidaan jo ennen kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamista kehittää ja ylläpitää Helsingin uuden yleiskaavan määräysten ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Helsingin kantakaupungin rakenne monipuolisine toimintoineen on alueen vetovoimatekijä kaikkien toimijoiden kannalta. Ensimmäisten kerrosten myymälä-, liike- ja toimitilat keskustahakuisine toimintoineen muodostavat elävän ja muuntuvan kaupunkiympäristön, joka on olennainen osa kantakaupungin ja liikekeskustan toiminnallista rakennetta. Vetovoimaisuutta lisäävät hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus, keskustan palvelut sekä toisten yritysten läheisyyden tuoma synergiaetu.

Lisäksi rakennuskielto on tarpeellinen, jotta voidaan varmistaa muutoksen hakijoiden yhdenvertainen kohtelu.



11.12.2018

Rakennuskiellon asettaminen

Kaavoituksen tavoitteiden turvaamiseksi tulisi rakennuskielto asettaa kahdeksi vuodeksi.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 11.12.2018 päivätyn piirustuksen nro 12561.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12561/11.12.2018

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)



§ 641

Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden teknisen johtajan 6.11.2018 § 169 tekemästä Laakson yhteissairaalan hankesuunniteluvaiheen rakennesuunnittelun hankintaa koskevasta päätöksestä

HEL 2018-004100 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Ramboll Finland Oy:n ja Sweco Rakennetekniikka Oy:n (jäljempänä Ramboll-Sweco) yhdessä tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden teknisen johtajan 6.11.2018 (169 §) tekemästä Laakson yhteissairaalan hankesuunniteluvaiheen rakennesuunnittelun hankintaa koskevasta päätöksestä. Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella teknisen johtajan päätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankintaoikaisuvaatimus 19.11.2018, Ramboll Finland Oy ja Sweco Rakennetekniikka Oy
- 2 Lausunto_ryhmittymä_Unitas

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



11.12.2018

Kaupunginhallitus on 28.5.2018 § 385 ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriin (HUS) hallitus 5.2.2018 § 12 hyväksynyt Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen toteuttamista ja siihen liittyvää hankintayhteistyötä koskevan sopimuksen. Sopimuksen mukaisesti hankintojen tilaajina ovat Helsingin kaupunki ja HUS. Helsingin kaupunki vastaa hankintojen kilpailuttamisesta omasta ja HUS:n puolesta.

Rakennesuunnittelun kilpailutus toteutettiin neuvottelumenettelyinä. Hankinnasta julkaistiin ennakoilmoitus 11.5.2018 ja hankintailmoitus 27.6.2018 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Osallistumishakemukset tuli jättää 15.8.2018 klo 13.00 mennessä.

Ehdokkaiden valintaperusteiden mukaisesti arvioitaviksi esittämät referenssit pisteytettiin ehdokkaiden vertailemiseksi. Suoritetun arvioinnin perusteella tarjouskilpailuun valittiin kaikki neljä ehdokasta eli ryhmittymä Unitas (Saanio & Riekkola Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Pöyry Finland Oy, Vahanen suunnittelupalvelu Oy), ryhmittymä Ramboll-Sweco (Ramboll Finland Oy, Sweco Rakennetekniikka Oy), WSP Finland Oy ja Sitowise Oy.

Tilaaaja toimitti tarjoajille kutsun tarjousvaiheeseen sekä tarkistetut tarjouspyyntöasiakirjat 3.9.2018. Kaikille tarjoajille järjestettiin yhteinen tarjouspyyntöasiakirjojen esittelytilaisuus 12.9.2018.

Tarjoajat jättivät 19.9.2018 alustavat tarjoukset (laatutarjous), joissa ilmoitettiin avainhenkilöiden kokemus sitovasti ja lopullisessa muodossa. Ehdokkaat Sitowise Oy ja WSP Finland Oy eivät jättäneet alustavaa tarjousta ja ilmoittivat vetäytyvänsä tarjouskilpailusta.

Tarjoajat jättivät lopulliset tarjouksensa (hintatarjous) 22.10.2018 klo 13.00 mennessä. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjouspyynnön mukaisin vertailuperustein parhaat pisteet tarjouskilpailussa sai ryhmittymä Unitas (Saanio & Riekkola Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Pöyry Finland Oy, Vahanen suunnittelupalvelu Oy), joka valittiin Laakson yhteissairaalan rakennesuunnittelijaksi.

Ryhmittymä Ramboll-Sweco teki valintapäätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen.

Hankintaoikaisuvaatimus esitetään hylättäväksi.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §:n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisun käsittelee lautakunta.



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.

Pöytäkirjanote teknisen johtajan päätöksestä 6.11.2018 § 169 on lähetetty ryhmittymä Ramboll-Swecolle sähköpostitse 6.11.2018. Ryhmittymä Ramboll-Swecon hankintaoikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 19.11.2018, joten hankintaoikaisuvaatimus on tehty määräajassa.

Hankintapäätös

Tekninen johtaja päätti 6.11.2018 § 169 § hyväksyä tarjouspyynnön mukaisin vertailuperustein parhaan tarjouksen antaneen ryhmittymän Unitas Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelijaksi ja oikeuttaa palvelutilaverkkoyksikön päällikön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta hankesuunnitteluvaiheen rakennesuunnittelun sopimukset sekä mahdolliset lisä- ja muutostyöt ilaukset kaupunginhallituksen 28.5.2018 §385 hyväksymän Helsingin kaupungin ja HUS:n välisen Laakson yhteissairaalan hankesuunnitteluvaiheen toteuttamista ja siihen liittyvää hankintayhteistyötä koskevan sopimuksen mukaisesti.

Hankintaoikaisuvaatimus

Ramboll-Sweco on esittänyt hankintaoikaisuvaatimuksessaan, että tarjouskilpailun voittajaksi hankintapäätöksellä valittu ehdokasryhmittymä Unitas on ilmoittanut laatutarjouslomakkeellaan kahden hankkeen osalta Ramboll-Swecon käsityksen mukaan virheellisiä tuntimääriä. Virheeliset tuntimäärät koskevat sellaisia referenssejä, jotka Unitaksen johtavaksi erityisasiantuntijaksi merkitty ***** ja vastaavaksi teräsrakenteiden suunnittelijaksi merkitty ***** ovat suorittaneet ollessaan Sweco-konsernin yhtiöiden palveluksessa. Sweco-konsernin tietokantoihin merkityistä tuntikirjauksista on todennettavissa, että Unitaksen



11.12.2018

tarjouslomakkeella ilmoitetut tunnit ja tehtäväkuvaukset ovat antaneet virheellisen kuvan henkilöiden osallistumisesta referenssikohteen suunnittelutyöhön. Ramboll-Swecon käsityksen mukaan ehdokasryhmittymä Unitaksen avainhenkilöiden henkilökohtaisten referenssien pistemäärästä tulisi vähentää uudiskohteen osalta kaksi (2) pistettä ja korjausrakennuskohteen osalta neljä (4) pistettä eli yhteensä kuusi (6) pistettä. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

Asianosaisen kuuleminen

Ryhmittymä Unitas on antanut lausunnon Ramboll-Swecon hankintaoikaisuvaatimukseen. Unitas toteaa, että ***** toimi Olympiastadionin uudistusprojektissa projektin ohjausryhmän jäsenenä 12/2012 – 8/2017 sekä vastuullisen rakennesuunnittelijan varamiehenä projektin luonnosvaiheen ajan ja projektin toteutusvaiheen aikana elokuuhun 2015 saakka. ***** on näin ollen toiminut ohjausryhmän jäsenenä 4 vuotta 8 kk ja vastuullisen suunnittelijan varamiehenä 2 vuotta 6 kk. Täten on selvää, että ***** työpanos on ollut huomattavan paljon suurempi kuin Swecon järjestelmistä löytynyt 43 tuntia. Vastuullisen suunnittelijan varamiehenä ***** tuli seurata aktiivisesti projektin tapahtumia ja hän osallistui tarvittaessa katselmuksiin ja suunnittelukokouksiin hankkeessa sekä otti kantaa suunnitteluratkaisuihin yleisellä tasolla. Nämä tunnit on merkitty tuntilistaan projektille tehdyksi suunnittelutyöksi. Johtajan roolissa toimiessaan ***** ei voinut merkitä projektille tekemiään hallintotunteja asiakkaalta laskutettavaksi työksi ja siten nämä tunnit eivät kirjaudu järjestelmissä asiakasprojektille. ***** on toiminut Olympiastadionin uudistusprojektissa kahdessa päällekkäisessä ja vastuullisessa eri roolissa yhteensä noin 56 kk ajan.

Unitas toteaa, että ***** toimi Sweco-talon projektissa noin vuoden verran rakennesuunnittelun projektipäällikkönä sekä vastaavana suunnittelijana. ***** teki jo esisuunnitteluvaiheessa merkittävän työmäärän projektille, mm. tiukoista E-lukuvaatimuksista johtuen. Kyseisen projektin esi- ja luonnossuunnitteluun oli jo tarjousvaiheessa tarjousteknisistä syistä johtuen varattu vain vähän tunteja, joten ***** joutui kirjaamaan suurimman osan tunneistaan vetämänsä yksikön tunneiksi eikä projektille. Johtajan roolissa toimiessaan ***** ei voinut merkitä projektille ja näin asiakkaalta laskutettavaksi työksi myöskään projektille tekemiään hallintotunteja ja siten nämä tunnit eivät kirjautuneet järjestelmissä asiakasprojektille.

Unitas toteaa sekä ***** että ***** osalta, että laatuarviointilomakkeen arviointiperusteissa ei edellytetä, että hankkeelle tehty työmäärä olisi ollut pelkkää suunnittelutyötä. Lisäksi Unitas toteaa, että Ramboll-Sweco -ryhmittymän itsensäkin mukaan Sweco on vaihtanut seurantajärjestelmiään kahdesti projektien keston aikana, jolloin tiedon



11.12.2018

haku ei toimi luotettavasti aiemmista tietokannoista, eikä hakukoneella saatua tuntimäärää voi mitenkään pitää luotettavana tietolähteenä. Unitaksen lausunto on tämän asian liitteenä 2.

Johtopäätökset

Julkisia hankintoja koskevien oikeusohjeiden mukaan hankintayksiköllä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa tarjoajan tarjouksessaan ilmoittamiin tietoihin. Laatuarviointilomakkeen mukaan avainhenkilöiden toteutuneen työpanoksen referenssikohteessa tulee olla vähintään 400 tuntia. Laatuarviointilomakkeessa ei ole edellytetty, että työpanoksen tulisi olla laskutettavaa työtä. Edellä mainittujen seikkojen ja Unitaksen antaman selvityksen perusteella hankintayksikkö hylkää hankintaoikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankintaoikaisuvaatimus 19.11.2018, Ramboll Finland Oy ja Sweco Rakennetekniikka Oy
- 2 Lausunto_ryhmittymä_Unitas

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 06.11.2018 § 169



§ 642

Kaupunkiympäristön toimialan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen hyväksyminen

HEL 2018-011165 T 00 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 3.12.2018 päivätyn liitteenä nro 1 olevan kaupunkiympäristön toimialan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Matti Vihervuori, kehittämisasiantuntija, puhelin: +358 9 310 39050
matti.vihervuori(a)hel.fi

Liitteet

1 KYMP sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvaus 3.12.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta määrätään kaupunginvaltuuston 11.12.2013 § 441 hyväksymissä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteissa, kaupunginhallituksen 16.10.2015 hyväksymissä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa koskevassa ohjeessa sekä hallintosäännössä (13.6.2018, 10 luku 1 §).

Sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan sisäisiä menettely- ja toimintatapoja, joilla johto pyrkii varmistamaan toiminnan laillisuuden ja tuloksellisuuden. Riskienhallinta tarkoittaa järjestelmällistä ja ennakoivaa tapaa tunnistaa, analysoida ja hallita toimintaan liittyviä uhkia ja mahdollisuuksia. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta ovat osa kaupungin johtamisjärjestelmää sekä kaupunginjohdon ja hallinnon työvälineitä, joiden avulla tuetaan ja arvioidaan tavoitteiden asettamista, niiden toteutumista ja toimintaprosesseja. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta eivät ole erillisiä



11.12.2018

prosesseja tai toimenpidekokonaisuuksia, vaan osa kaikkia kaupunkikonsernin toimintoja, prosesseja ja projekteja.

Kuvaus toimii näyttönä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä sekä luo perustan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimivuuden seurannalle, arvioinnille ja kehittämiselle. Lisäksi kuvaus tukee raportointia sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisesta sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan selonteoissa. Kuvaus auttaa tilintarkastajia lainmukaisessa tehtävässä heidän arvioidessaan Helsingin kaupungin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan sekä konsernivalvonnan järjestämisen asianmukaisuutta.

Kaupunkiympäristön toimialan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvaus on esitetty liitteessä 1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Vihervuori, kehittämisasiantuntija, puhelin: +358 9 310 39050
matti.vihervuori(a)hel.fi

Liitteet

1 KYMP sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvaus 3.12.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 643

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
29.11.–4.12.2018 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 29.11.–4.12.2018 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö maanhankinta

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikennejärjestelmä, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, palvelutilaverkko, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, ylläpitopäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 3, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, talotekniikka, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.11.2018

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 644

Kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti vuodelle 2019

HEL 2018-012370 T 02 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli talouspäällikkö Leena Sutela. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2019 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetit palvelukokonaisuuksittain. Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtajan päättämään tarvittaessa talousarviokohdan 31001 Kaupunkirakenne, palvelukokonaisuuksien välisistä määrärahasiirroista.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimialajohtajan päättämään investointimäärärahojen kohdentamisesta sekä oikeuttaa maankäyttöjohtajan päättämään talousarvion esirakentamis- sekä katu- ja puistoinvestointien alakohtien välisistä määrärahojen siirroista (talousarviokohdat 80103, 80301, 80401) ja teknisen johtajan päättämään talousarvion sitovuusmääräysten puit-



teissa talonrakennusinvestointien alakohtien välisistä määrärahojen siirroista (talousarviokohtat 80201, 80202).

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden menot jaetaan palvelukonaisuuskohtaisesti seuraavasti:

Palvelukonaisuus	Talousarviokohta	Sitova erä	1000 €
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne	31001	Käyttömenot	37 191 €
Palvelut- ja luvat	31001	Käyttömenot	40 541 €
Hallinto- ja tukipalvelut	31001	Käyttömenot	28 115 €
Rakennukset ja yleiset alueet: Rakennetun omaisuuden hallinta infraomaisuus sekä ylläpidon yleiset alueet ja kaupunkitekniikka	31001	Käyttömenot	86 203 €
Rakennukset	31002	Toimintakate	238 655 €
Asuntotuotanto	31003	Toimintakate	3 702 €

Tulosbudjetti ja toimintasuunnitelma on esitetty liitteessä nro 1.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristötoimialan vuoden 2019 toimintasuunnitelma ja tulosbudjetit on laadittu kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymän talousarvion mukaisiksi.

Kaupunginhallituksen päätöksen 26.10.2018 mukaan käyttömenoihin on osoitettu lisämäärärahaa 2 milj. euroa talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne.

Lisämääräraha käytetään pyöräväylien ylläpitoon noudattaen pyöräväylien talvihoidon kokeiluraportin suosituksia. Luonnonsuojelun osalta toteutetaan Vanhankaupunginlahden lintuvesi Natura 2000 –alueen hoito- ja käyttösuunnitelmaa 2015–2024 ja aloitetaan Östersundomin lintuvetä Natura 2000 alueen hoito- ja käyttösuunnitelman päivitys. Puisto- ja viheralueiden ylläpidossa huolehditaan siitä, että esikaupunkialueiden tarpeet huomioidaan riittävällä kunnianhimmolla. Maankäytön suunnittelussa varmistetaan keskeisten esikaupunkialueiden suunnitteluhankkeiden edistyminen.

Kaupunginhallituksen päätöksen 26.10.2018 mukaan investointeihin on osoitettu lisämäärärahaa yhteensä 5,4 milj. euroa.



11.12.2018

Talousarviokohdassa 804010 Uudet puistot ja puistojen peruskorjaukset 2,5 milj. euroa, lisämääräraha kohdennetaan ensisijaisesti leikki-puistoihin, huomioiden esikaupunkialueiden tarpeet sekä luonnonsuoje-luun, johon kohdennetaan 0,5 miljoonan vuosittainen korotus suunnitte-lukauden ajaksi. Talousarviokohdassa 8040102 Liikuntapaikat ja ulkoi-lualueet 2,5 milj. euroa, lisämääräraha kohdennetaan liikuntapaikkara-kentamiseen sisältäen Lauttasaaren tekojään ja liikuntapaikkoja vähin-tään 10 koulun pihalle. Talousarviokohdassa 8030101 katujen uudisra-kentaminen 0,4 milj. euroa, lisämääräraha kohdennetaan Itäkeskuksen suunnitteluun, jonka osana tehdään Itäväylän ja Kehä I:n risteysalueen liikennesuunnitelma.

Kaupunkiympäristön henkilöstötoimikunta on käsitellyt ja hyväksynyt vuoden 2019 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin kokouksessaan jär-jestelyneuvottelukunnan lausunnon 13.11.2018 mukaisesti.

Käyttötalous

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden tulot ja menot jakaantu-vat talousarviokohdittain seuraavasti:

Talousarviokohta	Tulot	Käyttömenot
31001 Kaupunkirakenne	461 416 €	192 050 €
31002 Rakennukset	522 000 €	283 345 €
31003 Asuntotuotanto	23 460 €	19 758 €

Kuntayhtymien maksuosuudet sekä tuki HKL Liikelaitokselle:

Talousarviokohta	1000 €
31004 HSL ja HSY kuntayhtymienmaksuosuudet	204 050 €
- HSL	202 000 €
- HSY	2 050 €
31006 Tuki HKL Liikelaitokselle	22 885 €

Kaupunkiympäristön toimialan tulojen ja menojen erittelyt on esitetty lii-teasiakirjassa 3.



Investoinnit

Investointitulot

Talousarviokohta 801 Kiinteä omaisuus, kiinteistöjen myynnit

Talousarviossa tontteja on arvioitu myytävän 100 milj. eurolla vuonna 2019. Tonttimyynnin painopiste on Jätkäsaari-Hietalahden, Kalasataman ja Pasila-Postipuiston projektialueilla, jotka yhdessä kattavat kolme neljänneistä ennakoitujen kauppojen kokonaiskauppahinnasta.

Talousarviokohta 807 Muu pääomatalous, rakennusten ja osakehuoneistojen myynnit

Talousarviossa rakennuksia ja osakehuoneistoja on arvioitu myytävän noin 8 milj. eurolla. Myytävät kohteet ovat pääosin pienrakennuksia tai kohteita, joissa palvelutuotanto on loppunut.

Investointimenot

Investointimenoihin on tulosbudjetissa vuonna 2019 kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitettu määrärahaa yhteensä 399,2 milj. euroa.

Menot jakautuvat talousarviokohdittain seuraavasti:

Talousarviokohta	1000 €
8 01 Kiinteä omaisuus	
80101 Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä maankäyttökorvaukset kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi	10 000 €
80103 Esirakentaminen, täyttötyöt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi	38 000 €
8 02 Rakennukset	
80201 Uudis- ja lisärakennushankkeet, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi	131 771 €
80202 Korjaushankkeet, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi	128 363 €
8 03 Kadut ja liikenneväylät	
80301 Uudisrakentaminen ja perusparantaminen sekä muut investoinnit, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi	64 800 €
8 04 Puistot ja liikunta-alueet	
80401 Puistot ja liikunta-alueet, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi	19 000 €
80503 Irtaimen hankinnat, Kaupunkiympäristön toimiala	
8050302 Tietotekniikkahankinnat	5 395 €
8050303 Muut hankinnat	860 €
8 06 Arvopaperit	
80601 HITAS-osakkeiden hankkiminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi	1 000 €



Yhteensä

399 189 €

Esirakentamis-, katu-, puisto-, luonnonsuojelu- ja leikkipuisto- sekä talonrakennusinvestointien hankkeet, puisto- ja kadunrakentamiskohteet kartalla, irtaimen hankinnat sekä investointien erittely alakohdittain on esitetty liiteasiakirjoissa 6,7,9,10, 11, 12, 13 ja 14.

Sitovat toiminnalliset tavoitteet

Kaupunginvaltuuston hyväksymät kaupunkiympäristön toimialan sitovat toiminnalliset tavoitteet pohjautuvat kaupunkiympäristölautakunnan 28.8.2018 hyväksymään talousarvioehdotukseen.

Toimialan sitovat tavoitteet kytkeytyvät kaupunkistrategiaan, kaupunkitason strategiamittareihin, kaupunkitasoisiin hankkeisiin ja yhteissuunnittelun teemoihin seuraavasti:

Sitovat tavoitteet ja niiden mittarit

Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen ja edistäminen:
Kaavoitetaan vähintään 700 000 k-m² pääosin raideliikenteen palvelualueelle, josta täydennysrakentamista vähintään 40 %.
Rakennusoikeutta luovutetaan vähintään 400 000 k-m².
Asuntotuotanto vähintään 1500 asuntoa.
Asuntotuotanto-ohjelman ja katuinvestointiohjelman yhteensovittaminen; ATO-mittarin tavoitetaso 360.

Ekologisesti kestävä kehityksen turvaaminen:

Kehitetään ja otetaan käyttöön Hiilineutraali Helsinki 2035 – toimenpideohjelman toteutumisen ja vaikutusten arvioinnin työkalu.

Jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennematkojen yhteenlaskettu osuus kaikista matkoista kasvaa.

Energiansäästö tavoite on neljä prosenttia vuoden 2015 ominaisenergiankulutuksesta ulkovalaistuksen (kWh/asukas) ja toimitilojen (kWh/m²) osalta.

Helsingin katu- ja puistorakentamisessa muodostuvista maa-aineksista vähintään 80 % hyötykäytetään.

Asiakaskokemuksen parantaminen:

Koko toimialan asiakastyytyväisyys paranee edellisvuodesta.

Digitaalinen asiakkuus: Yhteinen tavoite kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan (Kuva) kanssa tukemaan kaupungin oma.helsinki -palvelun profiilipilotointia ja sen käyttöä Helsinki-sovelluksessa. Toimiala tutkii ratkaisun mahdollisuudet ja kokeilee sitä ainakin yhdessä palvelussa.

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



11.12.2018

Tilojen ja alueiden monipuolinen ja tehokas käyttö:
Tyhjiä tiloja osuus enintään 4 %.

Tavoite toteutuu, jos kaikki mittarit saavutetaan.

Sitovat toiminnalliset tavoitteet talousarviokohdittain on esitetty liiteasiakirjassa 4.

Strategian toimenpideohjelma

Kaupunkistrategiasta johdettu kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2019 strategian toimenpideohjelma on esitetty liiteasiakirjassa 14.

Vuoden 2019 toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin seuranta

Lautakunnan käsittelyyn tuodaan vuoden 2019 aikana vähintään kolme talousarvion toteutumisen noston, joissa arvioidaan talousarvion toteutumista sekä määrärahojen käytön että tavoitteiden osalta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|----|---|
| 1 | 1 Toimintasuunnitelma ja tubu 2019 1 |
| 2 | 2 Toimintasuunnitelma yhteinen osuus, tiivistelmä 2 |
| 3 | 3 Käyttötaloustaulukot 3 |
| 4 | 4 Sitovat ja muut toiminnalliset tavoitteet talousarviokohdittain 4 |
| 5 | 5 Määrä ja taloustavoitteet talousarviokohdittain 5 |
| 6 | 6 Hankkeet esirakentaminen 6 |
| 7 | 7 Hankkeet talonrakennus 7 |
| 8 | 8 Vuokra- ja osakehankkeet 8.pdf |
| 9 | 9 Hankkeet kadut ja liikenneväylät 9 |
| 10 | 10 Hankkeet puistot ja liikunta-alueet 10 |
| 11 | 11 Hankkeet luonnonsuojelualueet ja leikkipuistot 11 |
| 12 | 12 Kartta_rakentamiskohteet 2019 12 |
| 13 | 13 Irtaimen omaisuuden hankinnat 13 |
| 14 | 14 Investointien yhteenvedotaulukko 14 |
| 15 | 15 Strategian toimenpideohjelma 15 |
| 16 | 16 Kymppä JN lausunto toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti 16 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville



§ 645

Lapinlahden sairaalan (Lapinlahdentie) asemakaavamuutoksen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen

HEL 2018-003884 T 10 03 03

Hankenumero 0961_10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteen nro 3 mukaiset 20.11.2018 päivätyt Lapinlahden sairaalan suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Lautakunta toteaa, että uhanlaisen kirvelilattakoin esiintymien turvaaminen on keskeistä ja suunnittelun edetessä pyritään kaikkien esiintymien säilyttämiseen ja tarvittaessa myös esiintymien siirtoihin.

Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että uhanlaisen kirvelilattakoin esiintymien turvaaminen on keskeistä ja suunnittelun edetessä pyritään kaikkien esiintymien säilyttämiseen ja tarvittaessa myös esiintymien siirtoihin.

Kannattaja: Laura Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 20.11.2018
- 2 Ilmakuva 20.11.2018
- 3 Lapinlahden sairaala, suunnitteluperiaatteet 20.11.2018
- 4 Rakennussuojelulain mukainen päätös
- 5 Rakennushistoriaselvitys
- 6 Lapinlahden sairaalan puistoalue suojelutavoitteet ja jatkosuunnittelun



7 ohjeistus
Kirvelilattakoiselvitys Helsingissä ja Inkoossa 2011

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen nro 3 mukaiset 20.11.2018 päivätyt Lapinlahden sairaalan suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Länsisataman kaupunginosassa sijaitsevaa Lapinlahden sairaala-aluetta, jonka pitkäaikainen sairaalatoiminta on päättynyt vuonna 2006. Suunnittelualueeseen kuuluu koko puistomainen sairaala-alue rakennuksineen.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009, Lapinlahden sairaala-alue) suojelun ja tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja huomioon otettavia lähtökohtia. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat mahdollisesti järjestettävää alueen ideakilpailua ja myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Tavoitteena on säilyttää voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu, sairaalaa ympäröivä puistoalue pääpiirteissään kaikille avoimena, julkisena puistona, jonka osalta nykyisen asemakaavan tavoitteet ja vaatimukset pätevät. Sairaalan päärakennuksen ja muiden alueella sijaitsevien rakennussuojelulain nojalla suojeltujen rakennusten arvot turvataan, samoin kuin muiden voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten ja rakennelmien. Käyttötarkoitusta ei nykyisen kaavan mukaan rajata sosiaalitoimen ja terveydenhuollon käyttöön, vaan alueelle sallitaan vapaasti rakennussuojelutavoitteiden sallimissa rajoissa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimitilakäyttöä, jonka tulee luonteeltaan olla aluetta elävöittävää ja kaupunkilaisille mahdollisimman avointa. Asuminen on vähäisessä määrin mahdollista, mikäli se on kokonaisuuden kannalta riittävän perusteltua ja mahdollistaa alueen muiden tavoitteiden toteutumisen. Eteläistä rakennusryhmää voi täydentää ympäristöön ja rakennusten mittakaavaan sopeutuvalla pieni-



muotoisella rakennuksella tai rakennuksilla, joiden käyttö kytkeytyy alueen muuhun toimintaan.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat voimassa olevan Helsingin uuden yleiskaavan (tullut voimaan 8.11.2018) mukaiset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2012. Asemakaavassa alue on merkitty päärakennuksen ja siihen liittyvän saunarakennuksen osalta YS/s-alueeksi, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Koivula-rakennuksen tontti on merkitty YS-1 -alueeksi, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Puisto siellä sijaitsevine rakennuksineen on merkitty VP/s -alueeksi, historialliseen sairaalakokonaisuuteen liittyvä puistoalue, joka on historiallisesti ja puutarhakulttuurin kannalta sekä maisemakuvallisesti ja kasvillisuudeltaan arvokas. Lapinlahden vesialueet on merkitty W/s-alueeksi, historiallisen sairaalakokonaisuuden maisemaan liittyvä vesialue.

Helsingin kaupunki omistaa Lapinlahden sairaala-alueen kokonaisuudessaan. Kaupunki omistaa myös alueella olevat rakennukset, lukuun ottamatta Y-säätiön omistamaa Koivula-rakennusta.

Alueella sijaitsevissa, Helsingin kaupungin omistamissa rakennuksissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloja tarvita kaupungin käyttöön. Kaupunki pyrkii luopumaan tiloista, joita se ei tarvitse omaan käyttöönsä tai palvelutuotantoonsa ja on tämän periaatteen mukaisesti valmistelemassa Lapinlahdessa rakennusten myyntiin tähtäävää ideakilpailua.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)



11.12.2018

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- muut tarpeelliset viranomaistahot

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 20.11.2018
- 2 Ilmakuva 20.11.2018
- 3 Lapinlahden sairaala, suunnitteluperiaatteet 20.11.2018
- 4 Rakennussuojelulain mukainen päätös
- 5 Rakennushistoriaselvitys
- 6 Lapinlahden sairaalan puistoalue suojelutavoitteet ja jatkosuunnittelun ohjeistus
- 7 Kirvelilattakoiselvitys Helsingissä ja Inkoossa 2011

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 611

Kaupunkiympäristölautakunta 20.11.2018 § 580



§ 646

Kilpailun järjestäminen Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi

HEL 2018-011380 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti järjestää liitteen 1 mukaisen konseptikilpailun Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi.

Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Liitteeseen 1 kohtiin 3.4.1, 4 ja 6.3.1 tehdään seuraavat muutokset

- kriteeri referensseistä vastaavista hankkeista on laatuksiteeri, joka auttaa arvioimaan kokonaisuutta mutta ei ole liian ulossulkeva, tämä muokattuna kohtaan 3.4.1.

Kohtaa 4 muutetaan siten että ensimmäisen vaiheen kilpailuesitykset jätetään arvioitavaksi 31.5.2019.

Seuraavat esitykset kohtaa 6.3.1. kilpailuesityksen idean arviointi. Viimeinen ympyrä tässä kohtaa muutetaan muotoon, jonka jälkeen lisätään kaksi kohtaa

- Kaupunkilaisille avoimen, yleishyödyllisen toiminnan jatkuminen osana kokonaisuutta
- Hankkeiden arvioinnissa arvostetaan monipuolisuutta, sitä että kokonaisuudessa on mukana erilaisia toimintoja, myös yleishyödyllisiä toimintoja, jotka tuottavat mitattavaa yhteiskunnallista arvoa kaupungille ja kaupunkilaisille
- Hankkeiden yleishyödyllisten, sosiaalisia tai kulttuurisia arvoja tuottavien osien arviointiin, pyydetään asiantuntijalausunnot esimerkiksi sosi- aali- ja terveystoimialalta ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta.

Kannattaja: Silvia Modig

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Liitteeseen 1 kohtaan 3.1.1 lisätään

Kilpailuun otetaan mukaan myös ehdotukset, joissa on esitetty hankkeita jotka perustuvat vuokramalliin. Vuokraaminen voi koskea joko kaikkia tai osaa kiinteistöistä. Mahdollista on myös vuokramalli joissa vuokraaja ottaa vastuulleen kaikki tarvittavat kunnostukset ja vastaa kun-



11.12.2018

nostuksista omalla rahoituksellaan. Tällöin hakijan tulee esittää uskottava ja läpinäkyvä, tämän kilpailun sisällölliset kriteerit täyttävä rahoitus- ja korjaussuunnitelma joka turvaa kiinteistön/kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot, samoin esitettävä vuokrataso, jota hanke on valmis maksamaan.

Kannattaja: Mai Kivelä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen ja Silvia Modigin vastaehdotukset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma Lapinlahti, päivitetty kylkn 11.12.2018 päätöksen mukaisesti
- 2 Lapinlahden sairaala hankeselvitys 10.8.2018
- 3 Pöytäkirja Lapinlahden sairaala 26.10.2018 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää järjestää liitteen 1 mukaisen konseptikilpailun Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Lapinlahden sairaala-alueen kehittämiseksi rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset



kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohtia

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.

Lapinlahden sairaala-alueen kehittämiseksi rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.

Nykyinen toiminta rakennuksissa on luonteeltaan väliaikaista ja tiloja onkin vuokrattu sopimuksilla, joiden irtisanomisaika on 6 kuukautta. Nykyisiltä vuokralaisilta perittävä vuokra ei kata rakennuksiin tällä hetkellä tehtyjä investointeja kaupungin tilaohjeiden mukaisesti.

Kilpailuohjelman sisältö

Kilpailun lähtökohdiksi on määritetty Lapinlahden alueen suunnitteluperiaatteet, joissa on kuvattu kaupungin tavoitteet alueen tulevasta käytötarkoituksesta. Tarkoituksena on, että kilpailun voittavan ehdotuksen pohjalta laaditaan tarvittava asemakaavan muutos.

Lapinlahden sairaala-alueen rakennukset on suojeltu lailla tai asemakaavan merkinnöin. Kaupunkiympäristötoimialan lisäksi museovirasto valvoo alueen suojeluarvojen säilymistä.

Kilpailulla haetaan ideoita alueelle sopivaan toimintaan siten, että tuleva toimija voi luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan Lapinlahden alueella.

Kilpailuohjelmassa (liite 1) rakennusten suunnitteluperiaatteet on määritetty seuraavasti:

- Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona.
- Rakennusten käyttö tulee olla pääosin muuta kuin asumista.



11.12.2018

- Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin
- Rakennussuojelulailta suojeltujen rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukainen vaaliminen on alueen kehittämisen lähtökohtana.
- Mahdollinen lisärakentaminen tehdään rajatulle alueelle, suunniteluperiaatteisiin lisärakennusoikeutta ei erikseen merkitä eikä se saa olla asumista.

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää kilpailuohjelmassa, että Lapinlahden puisto säilytetään kaikille mahdollisimman avoimena alueena ja sen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään.

Nykyisen kaltaisen toiminnan jatkuminen (nollavaihtoehto)

Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 29.8.2017 edellytettiin lisäksi, että lautakuntaan tuotavan kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista ”nollavaihtoehtoa”, missä kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalla minimitasolla (suunnilleen nykyistä käyttöä vastaavan toiminnan tarpeiden mukaiseksi) ja selvittää löytyykö rakennuksille näiden investointien kautta syntyvällä vuokratasolla mahdollisia vuokralaisia.

Rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus (RYA) on teettänyt hankeselvityksen (liite 2) nollavaihtoehdon mukaisesta rakennusten korjaamisesta ja laatinut em. vaihtoehdon kustannusarvion.

Hankeselvityksen mukaan rakenteita korjattaisiin vain välttämättömiltä osin. Lisäksi talotekniikkaa on arvioitu uusittavan vain välttämättömiltä osin. Talon nykyinen ilmanvaihtojärjestelmä perustuu pääosin painovoimaiseen ilmavaihtoon ja hankeselvityksen mukaan painovoimainen ilmanvaihto jää edelleen rakennukseen.

Hankeselvityksen mukaan laskettu kustannusarvio on korjausvaihtoehdon A mukaan 7 644 000 euroa (alv 0 %). Mikäli esim. lattioita joudutaan tiivistämään enemmän ja talotekniikkaa joudutaan uusimaan arvioitua enemmän, esim. tekniikkatunnelissa putkijohtojen uusimista laskettu mukaan versiossa A 20 % ja versiossa B arvioidaan uusittavan kaikki johdot, niin kustannusarvio nousee 9 651 000 euroon.

Vuokran korotus on laskettu arvioidun korjauskulun, rakennusten nykyarvon ja 15 vuoden poistoajan mukaan.

Minimikorjausvaihtoehdon A mukaisesti uusi arvoitu pääomavuokra on 17,58 €/hum2/kk ja korjausvaihtoehdon B mukaan 19,48 €/hum2/kk, molemmat vaihtoehdot on laskettu 0 % korolla.



Hankeselvityksen mukaisen kustannusarvion pohjalta lasketun vuokratason määrittämisen jälkeen on käyty neuvotteluja nykyisten vuokralaisten kanssa.

Vuokralaisten kanssa ei neuvotteluissa (liite 3) päästy sopimukseen tilojen vuokraamisesta hankeselvityksen mukaisen korjauksen kautta muodostuvalle vuokratasolle.

Korjauskustannuksista

Kaupunki teetti suunnitelmat rakennusten korjauksesta sosiaaliviraston käyttöön 2009 luvun alussa mutta hankkeesta luovuttiin.

Rakennusten korjausten kustannusarvio oli silloin noin 44,4 miljoonaa euroa. Indeksikorjattuna vuoden 2017 hintatasoon kustannus vastaa noin 50 miljoonaa euroa.

Rakennusten nykyiset vuokralaiset ovat toimineet rakennuksissa vuodesta 2015 lähtien. Sitä ennen viimeisin kaupungin omia palveluja tarjoava vuokralainen oli Leppäsuon päiväkotit väliaikaisissa väistötiloissa lyhytaikaisella vuokrasopimuksella päärakennuksen B siivessä vuonna 2009. Päiväkodin toiminta siirtyi sittemmin takaisin omiin tiloihin.

Kaupunki on vuosina 2017-2018 investoinut Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten säilyttäviin korjauksiin noin 3,9 (tilausvaltuutus 5,7 M€) miljoonaa euroa rakennusten vesikattojen kunnostuksiin, maalauksiin ja korjauksiin siten, että tilat eivät vaurioitu lisää.

Nollavaihtoehdon hankeselvityksestä voidaan todeta, että rakennukset on suojeltu rakennussuojelulaille ja suojeluarvojen vaikutus huomioidaan esitettävissä ratkaisussa. Kaikista ratkaisuista neuvotellaan Museoviraston kanssa. Korjaustoimenpiteet ovat kaikissa rakennuksissa ylläpitokorjausta laajempaa korjaustyötä, jolloin toimenpiteille joudutaan hakemaan rakennuslupaa. Rakennusten vesikatot ja julkisivut sekä ikkunat ja ulko-ovet on jo kunnostettu. Hankeselvityksessä esitetyt toimenpiteet koskevat pääosin sisätiloja.

Hankeselvityksestä on syytä nostaa esille se, että haitta-ainekartoituksissa todettuja nykyisissä ala- ja välipohjissa todettuja haitta-aineita ei hankeselvityksen mukaisilla korjaustoimenpiteillä poisteta. Tästä johtuen lattioiden tiivistyskorjausten kuntoa olisi seurattava tulevaisuudessa jatkuvasti. Hankeselvityksen mukaisessa korjauksessa lattioiden sisään tiivistettävien haitta-aineiden kulkeutuminen huoneilmaan estetään lisäämällä painovoimaisen ilmanvaihdon käyttöä sekä rajoittamalla huoneita käyttävien henkilöiden määrää.



Todettujen haitta-aineita sisältävien välipohjatäytteiden poistaminen rakenteista on hankeselvityksessä todettu teknisesti riskialttiiksi, sillä mikäli välipohjien sisällä oleva täytteet (sis. haitta-aineita) poistetaan voisi alapuolella olevan huoneen alakaton rappaus vaurioitua.

Sisäilmaongelmanaisen rakennuksen vuokraaminen tuo omistajalle riskejä.

Uudisrakentamista koskevista esteettömyysvaatimuksista haetaan poikkeusta. Päärakennuksesta tehdään esteetön 1. ja 2.kerroksen osalta rakentamalla ulkoluiskat ja kevythissi ja Venetsia-rakennuksen 1.kerroksesta tehdään esteetön. Tavoitteena on, että yleisötilat ovat esteettömiä ja rakennusten muissa kerroksissa olevia toimintoja vastavia tiloja löytyy aina esteettömistä kerroksista, jolloin erityyppisten tilojen saavutettavuuden suhteen ei synny rajoitetta (MRL 118§, esteettömyysasetus, tarveharkinta historiallisesti arvokkaissa kohteissa).

Kohteesta on käyty hankeselvitysvaiheen ennakkoneuvottelut rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen, asemakaavoituksen, Museoviraston ja kiinteistön omistajan kanssa. Lisäksi neuvotteluihin on osallistunut tilaajan sisäilma-asiantuntija.

Rakennussuojelulain nojalla suojeltujen rakennusten uutta käyttöä rajoittavat rakennusten ja ympäristön suojeluarvot ja rakennuslupien osalta myös alueella voimassa oleva asemakaava, jossa rakennukset ovat sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa varten osoitettuja.

Rakennusten nykyisenkaltainen käyttö vaatii myös asemakaavan muutoksen mikäli toiminta edelleen jatkuu.

Puistoalueesta

Lapinlahden sairaalan puisto on kaikille avoin yleinen puisto, jolle on laadittu suojeluasemakaava. Puistosta on laadittu puiston historiaselvitys, kasvillisuusinventointi sekä hoito- ja kehittämissuunnitelma. Puisto on kulttuurihistoriallisesti ja luontoarvoiltaan valtakunnallisestikin erittäin merkittävä kokonaisuus 1800-luvulta, ja se on kehittynyt osana sairaalan toimintaa ja hoitomenetelmiä. Kiinteistöjen toimintaa tulee kehittää siten, että toiminta tukee puiston kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kampinmalmin ja Töölön aluesuunnitelmassa on tehty laaja asukasyhteistyö alueen puistojen kehittämisen tarpeista ja toimenpiteistä. Aluesuunnitelman on hyväksynyt yleisten töiden lautakunta ohjeellisesti noudatettavaksi (11.4.2017). Asukkaat ovat toivoneet Lapinlahden entisen sairaala-alueen kehittämistä kulttuuripalveluiden ja virkistystoiminnan keskuksena. Lapinlahden sairaalan puisto on suuri ja merkittävä vi-



11.12.2018

heralue, joka palvelee tehokkaasti rakennettuja Ruoholahden ja Etu-Töölön kaupunginosien asuinalueita, joilla on suhteellisen vähän virkistysaluepinta-alaa asukasta kohden tai se on vähenemässä. Kaavoituksessa tullaan jatkosuunnittelussa huomioimaan viheralueiden verkoston ja palveluiden kehittäminen kokonaisuutena. Lapinlahden sairaalapuisto on Seurasaarenselän rantavyöhykettä ja Länsipuiston eteläisin osa. Länsipuisto on läntisin Helsingin vihersormista eli laajoista, mereltä metsiin ulottuvista viheraluevyöhykkeistä. Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelman (VISTRA II, 2016) mukaisesti Lapinlahden virkistyskäytön edistäminen ja rakennusten hyödyntäminen tavoitteen edistämiseksi on koko Helsingin viher- ja virkistysverkoston kannalta tärkeä kehittämiskohde.

Konseptikilpailun järjestäminen on hyvä tapa löytää Lapinlahden sairaala-alueelle ja rakennukselle uusi omistaja joka voi toteuttaa omia ideoitaan kaupungin määrittämien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Rakennusten myynti ja maanluovutus

Kilpailuohjelmassa pyydetään rakennusten tulevien käyttötarkoitusten lisäksi tarjousta rakennusten hinnoista sekä indikaatiivista tarjousta tulevien tonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista käyttötarkoituksittain.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lapinlahden sairaalan kilpailuohjelma 20.11.2018
- 2 Lapinlahden sairaala hankeselvitys 10.8.2018
- 3 Pöytäkirja Lapinlahden sairaala 26.10.2018 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 612

Kaupunkiympäristölautakunta 20.11.2018 § 581



§ 647

Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavaehdotus (nro 12560) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2014-000892 T 10 03 03

Hankenumero 0835_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 27.11.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen nro 12560 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 52. kaupunginosan (Suomenlinna) Vallisaarta, Kuninkaansaarta, Reimarisaarta, Pukkisaarta, Kukipaatta ja Haminasalmenpaatta sekä suojelu- ja vesialueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavaehdotuksen nro 12560 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon yhteydessä tarkastellaan erityisen tarkasti Kuninkaansaaren pohjoispuolelle suunniteltua rakentamista ja sen vaikutuksia saaren arvokkaisiin luontoarvoihin ja yleiseen virkistyskäyttöön nähtävillä olon aikana saatujen palautteiden ja lausuntojen pohjalta.

Käsittely



11.12.2018

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisäksi lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon yhteydessä tarkastellaan erityisen tarkasti Kuninkaansaaren pohjoispuolelle suunniteltua rakentamista ja sen vaikutuksia saaren arvokkaisuuteen luontoarvoihin ja yleiseen virkistyskäyttöön nähtävillä olon aikana saatujen palautteiden ja lausuntojen pohjalta.

Kannattaja: Tuomas Rantanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäksi lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon yhteydessä tarkastellaan erityisen tarkasti Kuninkaansaaren pohjoispuolelle suunniteltua rakentamista ja sen vaikutuksia saaren arvokkaisuuteen luontoarvoihin ja yleiseen virkistyskäyttöön nähtävillä olon aikana saatujen palautteiden ja lausuntojen pohjalta.

Jaa-äännet: 2

Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Leo Stranius

Poissa: 1

Osmo Soininvaara

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Mai Kivelän vastaehdotuksen äänin 10-2 (1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233

janne.prokkola(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257

jouni.heinanan(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 kartta, päivätty 27.11.2018
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 selostus, päivätty 27.11.2018
- 5 Havainnekuvat, 27.11.2018



6	Tilastotiedot
7	Vuorovaikutusraportti 27.11.2018
8	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 27.11.2018 päivätyn asemakaavaehdotuksen nro 12560 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 52. kaupunginosan (Suomenlinna) Vallisaarta, Kuninkaansaarta, Reimarisarta, Pukkisaarta, Kukipaatta ja Haminasalmenpaatta sekä suojele- ja vesialueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavaehdotuksen nro 12560 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava (kaavaratkaisu) koskee Vallisaarta ja Kuninkaansaarta sekä niiden ympärillä olevia pienempiä luotoja ja saaria. Kaavaratkaisu mahdollistaa saarten kehittämisen luonto- ja kulttuurimatkailuun sekä virkistyskäyttöön. Tavoitteena on kehittää aluetta Helsingin saariston merkittävänä luontomatkaailun kohteena siten, että alueen arvot luonnonsuojelukohteena ja arvokkaana kulttuurihistoriallisena ympäristönä eivät vaarannu.

Alueelle on suunniteltu uutta rakentamista Vallisaaren koillisosaan sekä Kuninkaansaaren pohjoisosaan. Uutta kerrosalaa on 23 010 k-m². Uuden rakentamisen on tarkoitus palvella luontomatkaailua. Alueelle voi sijoittua ravintola-, tapahtuma- ja majoituspalveluita tuottavia yrityksiä, sekä niihin liittyviä työtiloja.

Alueen pinta-ala on noin 280 ha. Keskimääräinen aluetehokkuusluku rakentamiseen osoitetuilla alueenosilla on noin $e = 0,1$. Suurin osa alueesta on luonnonsuojelualueita.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saarien arvokkaat luonto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet suojellaan ja merellisten virkistysalueiden määrä kasvaa Helsingissä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaupunkistrategian yhtenä kärkihankkeena on merellisen Helsingin kehittäminen.

Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan mukainen (kaupunginvaltuusto 26.10.2016). Siinä alue on merellisen virkistys- ja matkailun aluetta. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereen virkistys- ja viheralueisiin.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on entistä sotilasaluetta. Saarten linnoittaminen käynnistyi jo 1850-luvulla, jonka vuoksi alue on merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Alueen nykykäyttöön vaikuttaa vuonna 1937 tapahtunut räjähddeonnettomuus, jonka seurauksena ympäristössä on edelleen räjähdystarvikkeita maaperässä. Nykyisin alue on Metsähallituksen hallinnassa. Suuri osa alueesta on esitetty suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Saarilla on muinaismuistolain suojaamia arkeologisia kohteita. Myös saarta ympäröivillä vesialueilla on vedenalaisia ar-



keologisia kohteita. Saarten rakennuskanta on osin huonokuntoista, mutta kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Suomen valtio / Metsähallitus omistaa pääosan alueesta. Helsingin kaupunki omistaa vähäisen osan alueen länsireunasta. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun merkittävimmät kustannukset aiheutuvat saarten liittämisestä yhdyskuntateknisen huollon piiriin. Kustannukset ja kustannustenjakoperiaatteet määrittyvät jatkosuunnittelussa ja -neuvotteluissa. Lähtökohtaisesti muista saarten kehittämiseen liittyvistä kustannuksista vastaavat maanomistaja tai alueen toimijat.

Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Suomenlinnan hoitokunta
- Metsähallitus
- Puolustusvoimat
- Helsingin poliisilaitos
- kaupunginkanslia
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala



Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 29.4.2014.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat turvallisuuden osalta ympäröiviin merenkulun väyliin, alueella tapahtuneen räjähdeonnettomuuden aiheuttamiin riskeihin sekä yleisen turvallisuuden parantamiseen. Kaavoitettava alue on Aluevalvontalain mukaista suoja-aluetta ja sitä koskee lukuisia lupaa edellyttäviä rajoituksia.

Kulttuurihistorian ja luonnonympäristön osalta kannanotot kohdistuivat alueen suojeluarvoihin ja maailmanperintöstatukseen Suomenlinnan suojavyöhykkeenä sekä tarpeena laatia riittävällä tarkkuudella selvityksiä rakennetusta kulttuuriympäristöstä sekä arkeologiasta, myös vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä. Kaavan vaikutuksiin on syytä tarkentaa, että kulttuuriperintö käsittää sekä rakennetun kulttuuriympäristön että maassa ja vedessä olevan arkeologisen kulttuuriperinnön. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota Suomenlinnaan kohdistuviin vaikutuksiin. Suomen ICOMOS ry esitettiin lisättäväksi asiantuntijaviranomaisiin maailmanperintöasiantuntijana.

Vesihuollon ja muun infrarakentamisen tarve ja kustannukset tulee selvittää.

Mantereella veneyhteydet esitettiin sijoitettavaksi hyvien kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusi rakentaminen ja maankäyttö sijoittuu niille alueille, joissa mahdolliset haitat merenkululle, kulttuuriperinnön arvoille, turvallisuudelle on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi selostusta on täydennetty tarvittavilta osin. Infran osalta on laadittu yleissuunnitelma.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat turvallisuuden osalta merenkulun turvallisuuteen kauppamerenkulun väylillä ja merenkulun kiinteiden turvalaitteiden häiriöttömän näkyvyyden turvaamiseen tulevassa maankäytössä sekä vesiväylien huomioimiseen rantarakenteiden suunnittelussa ja uimapaikkojen ja laituripaikkojen sijainteihin suhteessa oleviin väyliin.

Luonnonympäristön osalta kannanotot kohdistuivat luonnonsuojelumääräyksien sisältöön ja kulttuurihistoriallisen alueen maisemahoitoon ja näiden yhteisvaikutukseen linnoitusrakenteiden säilyttämisessä, Haminasalmenpaasin kaavamerkintään, jonka merkinnän voisi muuttaa muotoon VR/s, jolloin lintuluodon rooli uhanalaisten lajien pesimäpaikana korostuisi sekä luonnonsuojelualuumerkinnän laajentamiseen,



luontomatkailuun liittyvien merkintöjen sisältöihin ja rajauksiin, venesatama-alueen laajuuteen, Pukkisaaren merkintöihin, Kuninkaansaaren luontomatkailun merkintöihin, huollon alueeseen sekä alueiden käyttötarkoituksiin.

Kulttuurihistoriallisten arvojen osalta kannanotot kohdistuivat yleisesti merkintöjen sisältöihin, erityisesti kulttuuriperinnön säilymisen täsmenämiseksi, muinaismuistolain soveltamiseen, uudisrakentamisen määrään ja laatuun, sekä sen ohjaamiseen; esitettiin kiinteiden muinaisjäännösten ja muiden arkeologisten kohteiden kokoamista luetteloon ja lisättäväksi kaavan liitemateriaaliksi kartalle sekä vedenalaisen kulttuuriperinnön selvityksen loppuun saattamiseen.

Lisäksi kannanotot kohdistuivat saarille kohdistuvaan tulvariskiin sekä alimpiin suositeltuihin rakentamiskorkoihin, vuoden 2016 aikana järjestettyyn ideakilpailuun, vesihuollon kehittämistarpeisiin ja HSY:n rooliin vesihuollon järjestämisessä, Santahaminan suoja-alueeseen, ampumatoiminnan melualueeseen, maastossa sijaitseviin räjähteisiin, alueella sijaitseviin mahdollisiin kaapeleihin sekä tuulivoimaloiden sijoittamiseen sekä ylemmän tason kaavojen ohjausvaikutukseen ja niistä poikkeamisen perusteluihin, kulttuuriympäristön puutteelliseen kuvaukseen, uudisrakentamisen määrän esittämiseen ja vaikutuksiin, määräyksien sisältöihin ja kehittämiseen sekä pesimäluotojen määräyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavatyön edetessä merkintöjä ja määräyksiä kehitetään annettujen kannanottojen pohjalta ja rinnakkain valmistelussa olevan luonnonsuojelualuepäätöksen kanssa. Alueelle on laadittu teknisen huollon rakentamisselvitys, jossa on tarkasteltu myös vesihuollon rakentamista.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueella aiemmin olleisiin yksityisiin omaisuuksiin, luontoarvoihin, historiallisiin arvoihin sekä kulkemisen ohjaamiseen turvallisille ja em. arvot huomioiduille alueille. Mielipiteet on otettu huomioon kaavotyössä siten, että suurin osa alueesta on merkitty suojelumerkinnöin luonto- sekä kulttuuriarvot huomioiden. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saatu mielipide kohdistui luonnonsuojelun alueen rajauksiin ja annettuihin merkintöihin. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueiden rajauksia ja merkintöjä on tarkennettu kaavatyön edetessä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Tarkemmat perustelut



11.12.2018

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Metsähallitus
- Puolustusvoimat
- Suomenlinnan hoitokunta
- Uudenmaanliitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- ICOMOS ry
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn maanomistajan kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 kartta, päivätty 27.11.32018
- 4 Asemakaavaehdotuksen nro 12560 selostus, päivätty 27.11.2018
- 5 Havainnekuvat, 27.11.2018



11.12.2018

Asia/5

6	Tilastotiedot
7	Vuorovaikutusraportti 27.11.2018
8	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola (kuulutus), Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 615

Kaupunkiympäristölautakunta 27.11.2018 § 602



§ 648

Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennus Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta

HEL 2018-008267 T 10 03 03

Hankenumero 4844_6 (HEL 2018-008324, hankenumero 4844_10)

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaisen 4.12.2018 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennuksen Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta asemakaavan muutoksen pohjaksi siten, että kaavarungon tarkennuksessa huomioidaan kentän alueen erittäin tärkeiden luontoarvojen säilyttäminen
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Käsittely

Vastaehdotus:

Atte Kaleva: Malmin lentokentän alueella on yleisesti ottaen runsas lajisto, erityisesti kanta erittäin uhanalaista viheryökköstä ja Suomessa harvinaista kimolepakkoa. Lentokentän ruohikkoalueet ovat myös erityisesti suojeltavan ja erittäin uhanalaisen heinäkurpan tärkeimpiä levähdysalueita Suomessa.

Lisätään päätösehdotuksen (1) kohtaan yksi:

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaisen 4.12.2018 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennuksen Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta asemakaavan muutoksen pohjaksi siten, että kaavarungon tarkennuksessa huomioidaan kentän alueen erittäin tärkeiden luontoarvojen säilyttäminen

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

1 äänestys



JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Malmin lentokentän alueella on yleisesti ottaen runsas lajisto, erityisesti kanta erittäin uhanalaista viheryökköstä ja Suomessa harvinaista kimolepakkoa. Lentokentän ruohikkoalueet ovat myös erityisesti suojeltavan ja erittäin uhanalaisen heinäkurpan tärkeimpiä levähdysalueita Suomessa. Lisätään päätösehdotuksen (1) kohtaan yksi: - hyväksyä liitteen (nro 3) mukaisen 4.12.2018 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennuksen Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta asemakaavan muutoksen pohjaksi siten, että kaavarungon tarkennuksessa huomioidaan kentän alueen erittäin tärkeiden luontoarvojen säilyttäminen

Jaa-äännet: 3

Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 5

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Mai Kivelä, Leo Staranius

Tyhjä: 4

Eveliina Heinäluoma, Jape Lovén, Silvia Modig, Tuomas Rantanen

Poissa: 1

Osmo Soininvaara

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Atte Kalevan vastaehdotuksen äänin 5-3 (4 tyhjää, 1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti (Nallenrinne), puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi

Salla Hoppu, arkkitehti (Lentoasemankorttelit), puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Kirsi Rantama, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi

Topi Vuorio, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennus Nallenrinteen ja



4	Lentoasemankortteleiden osalta Vuorovaikutusraportti 4.12.2018
5	Osa päätöshistoriaa (Nallenrinne)
6	Osa päätöshistoriaa (Lentoasemankortteit)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaisen 4.12.2018 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennuksen Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta asemakaavan muutoksen pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Kaavarungon tarkennuksen keskeinen sisältö

Kaavarungon tarkennuksen keskeisenä sisältönä ovat Malmin lentokentän alueelle ensimmäisenä rakennettavien Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden alueiden suunnittelun tarkennetut lähtökohdat. Alueet sijaitsevat Malmin lentokentän alueen eteläosassa, Tattariharjuntien varrella.

Kaavarungon tarkennus asettaa tavoitteet yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle sekä alueiden asemakaavoitukselle. Samalla luodaan mielikuva alueiden tulevasta luonteesta.

Tavoitteena on lisäksi hahmottaa asemakaavoituksessa huomioon otettavat reunaehdot ja selvitystarpeet. Ensimmäisinä asemakaavoitettavina Malmin lentokentän osa-alueina Nallenrinteellä ja Lentoasemankortteleilla on suuri merkitys alueen identiteetin muodostumisessa.



Tavoitteena on suunnitella alueista uuden vuosikymmenen urbaania ja kestäväää esikaupunkia, joka on toiminnoiltaan monipuolista ja jossa palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Alueet suunnitellaan raitiotie-verkkoon tukeutuviksi ja liikenneratkaisuilla tuetaan autoriippumatonta arkea. Asuntorakentamisessa tavoitellaan monipuolisuutta, uusia ratkaisuja ja asuntojen kohtuuhintaisuutta. Puistot rakennetaan osaksi lentokentän alueen monipuolista ja kattavaa puistoverkostoa.

Nallenrinteen aluetta suunnitellaan noin 2 500 asukkaalle ja Lentoasemakortteleiden aluetta noin 2 000 asukkaalle. Alueiden kokonaiskerrosala on yhteensä noin 220 000 k-m².

Kaavarungon tarkennus ohjaa myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Tavoitteena on tuoda alueiden asemakaavaehdotukset kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vuoden 2019 aikana.

Päätökset kaavarungon tarkennuksen pohjana

Kaavarungon tarkennus edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavarungon tarkennus on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukainen.

Alueelle on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 hyväksymä ja 29.11.2016 muuttama Malmin lentokentän alueen kaavarunko.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nallenrinteen alue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta puistoaluetta, jonka kasvillisuus on kaadettu matalaksi kiitoradan jatkeelta. Alueen reunoilla on täysikasvuista puustoa. Alueen pohjoisosa kuuluu lentokenttäalueeseen. Tattariharjuntien varressa on laaja asfaltoitu lumen vastaanottopaikka ja huoltoasema. Alueella on muutamia huonokuntoisia asuinrakennuksia ajalta ennen lentokenttää.

Lentoasemakortteleiden alue kuuluu miltei kokonaisuudessaan lentokenttäalueeseen ja on suurimmalta osin rakennettua ympäristöä. Alueelle sijoittuu eteläinen osa lentokenttää ja 1. kiitotietä sekä lentokentän toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Kasvillisuus varsinaisen lentokenttäalueen ulkopuolella on runsasta ja puusto täysikasvuista.

Alueiden läpi kulkee historiallisen Porvooseen johtaneen maantien linjaus, ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita sekä suosittu lentokenttää kiertävä ulkoilureitti. Alueiden poikki kulkee maakaasun runkoputki.



Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1964–1999.

Helsingin kaupunki omistaa alueen lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä, joka on yksityisomistuksessa.

Vuorovaikutus kaavarungon tarkennuksen valmisteluajana

Nähtävillälöoloaikana kaavarungon tarkennuksen otsikkona oli ”Malmin lentokentän alue, Nallenrinne ja Lentoasemankorttelit suunnitteluperiaatteet”. Valmisteluaineiston nimeä muutettiin, koska ”kaavarungon tarkennus” vastaa paremmin tämänhetkisen suunnitteluvaiheen sisältöä. Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavarungon tarkennuksen valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat vesihuoltoon, hulevesien hallintaan, johtosiirtoihin, jätteen putkikuljetukseen, jätehuoltoon, liikennetarkaisuihin, joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn, maankäyttöön, kulttuuriympäristöön ja alueen suojeluarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat otetaan huomioon kaavoituksen edetessä.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat laaja-alaisesti Malmin lentokentän rakentamiseen liittyviin näkökulmiin. Mielipiteet otetaan huomioon kaavoitustyön edetessä. Kirjallisia mielipiteitä saapui Lentoasemankortteleiden aluetta koskien 72 kpl ja Nallenrinteen aluetta koskien 21 kpl. Lisäksi nähtävillälöoloaikana kaavarungon tarkennuksesta järjestettiin verkkokysely, johon saatiin 781 mielipidettä.

Kaavarungon tarkennuksesta tulleet mielipiteet koskivat pääosin molempia alueita. Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden alueille on laadittu yhteinen vuorovaikutusraportti, jossa vastataan molempia alueita koskeviin mielipiteisiin.

Esittelijä



11.12.2018

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti (Nallenrinne), puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Salla Hoppu, arkkitehti (Lentoasemankorttelit), puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Kirsi Rantama, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Malmin lentokentän alueen kaavarungon tarkennus Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden osalta
- 4 Vuorovaikutusraportti 4.12.2018
- 5 Osa päätöshistoriaa (Nallenrinne)
- 6 Osa päätöshistoriaa (Lentoasemankorttelit)

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet (Nallenrinne)
- 2 Mieli-pidekirjeet (Lentoasemankorttelit)
- 3 Kerrokantasi -kyselyn vastausten kooste

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 616

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.9.2018



§ 649

Tuusulanbulevardi, suunnitteluperiaatteet

HEL 2018-008809 T 10 03 03

Hanke 5804_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Eeva Pirhonen, liikenneinsinööri Aleksis Räisänen ja johtava maisema-arkkitehti Anna Böhling. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 310 37319

eeva.pirhonen(a)hel.fi

Aleksis Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 31037229

aleksi.raisanen(a)hel.fi

Anna Böhling, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisema, puhelin: 310 37211

anna.bohling(a)hel.fi

Jouko Kunnas, arkkitehti, maankäyttö, yleiskaava, puhelin: 310 37070

jouko.kunnas(a)hel.fi

Markku Granholm, liikenneinsinööri, joukkoliikenne, puhelin: 310 37121

markku.granholm(a)hel.fi

Mikko Juvonen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Anna Karlsson, tiimipäällikkö, kaupalliset selvitykset, puhelin

anne.karlsson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Tuusulanbulevardin jatkosuunnittelun pohjaksi liitteen nro 2 mukaiset 11.12.2018 päivätyt suunnitteluperiaatteet.

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin suunnittelualuetta, uuden yleiskaavan osoittamaa maankäytön muutosaluetta. Alue sisältää noin 3:n kilometrin pituisen Tuusulanväylän liikennealueen reuna-alueineen, alkaen Pohjolankadun ja Mäkelänkadun risteyksestä ja ulottuen Pakilan ja Patolan pientaloalueen korkeudelle, sisältäen Käpylän asemansseudun ympäristön rata-alueineen, Metsälän toimitila-alueen, Louhenpuiston alueen, Asesepäntien ja Veturitien katualueita.

Suunnitteluperiaatteissa asetetaan tavoitteet, jotka ohjaavat alueen tarkempaa suunnittelua. Suunnitteluperiaatteilla pyritään myös hahmottamaan alueen identiteettiä ja avaamaan suunnittelualueeseen liittyviä reunaehtoja ja erityiskysymyksiä. Periaatteet toimivat myös keskustelun ja vuorovaikutuksen välineenä. Lisäksi ne tuovat esiin tulevia selvitystarpeita sekä toteuttamisen edellytyksenä olevia investointeja.

Alueelle suunnitellaan tiivistä ja monimuotoista kaupunkia noin 20 000 uudelle asukkaalle. Bulevardin varrella olevat kaupunginosat täydentyvät yhtenäiseksi kaupunkimaiseksi alueeksi. Kaupunginosien välille muodostuu uusia kulkuyhteyksiä. Nykyisen moottoritien reuna-alueista tulee selkeästi tiiviimpää ja rakennetumpaa ympäristöä, mutta merkittävimmät luontoalueet sekä viherverkoston keskeisimmät alueet säilytetään ja niiden välisiä yhteyksiä parannetaan. Bulevardikortteleiden arkkitehtuuri on vaihtelevaa ja kortteleiden olemus muotoutuu ympäröivien kaupunginosien lähtökohdista. Uusien korttelialueiden yhdistäminen olevaan rakenteeseen edellyttää alueiden historian, ominaispiirteiden sekä maisemallisten lähtökohtien tuntemusta ja huomioon ottamista. Alueen merkittävimmät maankäytön painopistealueet ovat Käpylän asemanseutu ja Käskynhaltijantien risteysalue.

Käpylän asemanseutu muuttuu läpikulkupaikasta merkittäväksi joukkoliikenteen solmukohdaksi, jonne suunnitellaan laadukas joukkoliikenteen terminaali. Alueesta suunnitellaan tehokkaasti rakennettu, omaleimainen kantakaupungin sisääntuloportti, jonka dominanttirakennukset ja eläväinen katutila muodostavat monimuotoisen, dynaamisen toimitila- ja palvelukeskittymän. Rakennusten maantasokerrokset ja niiden erilaiset palvelu- ja toimitilat avautuvat katutilaan. Kävely-ympäristö ja reitit suunnitellaan viihtyisiksi ja korkeatasoiseksi. Käskynhaltijantien



risteysalueelle suunnitellaan uusi toiminnoiltaan sekoittunut paikallis-
keskus ja joukkoliikenteen solmukohta.

Bulevardikaupungin suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota lii-
kenteestä aiheutuviin melu- ja ilmanlaatuvaikutuksiin suunnittelualueel-
la ja sen vaikutuspiirissä, jotta elinympäristöstä muodostuisi terveelli-
nen.

Liikenne

Liikenteen suurimmat muutokset koskevat kulkumuotojen monipuolistu-
mista ja liikenneympäristön muutosta. Bulevardikaupungin joukkoliiken-
ne muodostetaan tehokkaiden runkoyhteyksien varaan.

Bulevardille suunnitellaan pikaraitiotie, joka liittää alueen kantakaupun-
gin raitiotieverkkoon. Pikaraitiotie tarjoaa matkustajille vaihtoehtoisen
reitit Mäkelänkatua ja Hämeentietä pitkin Sörnäisten metroasemalle, ja
edelleen keskustaan. Raitiotielle on hahmoteltu pysäkkejä bulevardille
n. 800 - 900 metrin välein. Ratkaisut suunnitellaan yhteistyössä sidos-
ryhmien kanssa.

Käpylän asemasta kehitetään eri kulkumuodot yhteen liittävä vaihtoa-
sema, joka mahdollistaa sujuvan vaihtamisen bussi-, juna- ja raitiotielii-
kenteen kesken. Lähijunalla asemalta pääsee Helsingin keskustaan al-
le kymmenessä minuutissa ja lentoasemalle kahdessakymmenessä mi-
nuutissa. Raide-Jokeri risteää bulevardialueen kanssa Käskynhaltijan-
tien sillalla. Risteyskohtaan toteutetaan laadukas vaihtopysäkki pikarai-
tiolinjalta toiselle. Suunnittelun lähtökohtana on ollut Raide-Jokerin ris-
teäminen eritasossa bulevardin kanssa.

Mäkelänkatua rauhoitetaan ohjaamalla osa autoliikenteestä Veturitien
suuntaan nykyistä katuverkkoa käyttäen. Katuverkkoa kehitetään poik-
kileikkauksen, linjauksen ja liittymien osalta tätä tukevaksi bulevardin
haaraksi. Pääyhteys Pasilan kautta Kalasatamaan kulkee Veturitien
kautta. Pääkatujen liittymissä tutkitaan keinoja pääsuunnan liikenteen
sujuvoittamiseksi. Tontille ajoa, paikallista liikennettä sekä kävelyä ja
pyöräilyä palveleva alempi katuverkosto suunnitellaan turvallisiksi ja
viihtyisiksi. Haitallista autoliikennettä hillitään ja autoliikenteen päävir-
rat ohjataan kokooja- ja pääkaduille.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Helsingin uuden yleiskaavan 26.10.2016.
Yleiskaavassa alue on yksi kaupungin kasvun painopisteistä. Käpylän
asemansetu on alueen tärkein toiminnallinen ja liikenteellinen keskus.
Alueen runkona on uusi pääkatu, Mäkelänkadun jatke. Katu on merkitty
yleiskaavaan kaupunkibulevardi-merkinnällä, jonka mukaisesti liikenne-



väylää kehitetään osana laadukasta urbaania kaupunkiympäristöä tiivistettävässä kaupunkirakenteessa.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 8.11.2018 kumottiin osa kaavamerkinnöistä. Tuusulanbulevardin alueella kumottiin merkinnät Ilmalan varikkoalueen itäpuolella Hakamäentien, Veturitien, pääradan ja Käpylän aseman väliin osoitetun kantakaupunki C2-alueen osalta. Alueella jää voimaan Yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu eteläosassa keskustatoimintojen alueeksi ja muilta osin liikennealueeksi (LR).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.9.2017 Helsingin kaupunkistrategian vuosille 2017–2021. Strategian mukaan yleiskaavan toteuttamisen suunnittelu aloitetaan Vihdintien bulevardista ja Tuusulanbulevardin suunnittelua viedään eteenpäin. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 12.12.2017 yleiskaavan toteuttamisohjelman, jossa suunnitteluperiaatteiden kohteena olevat alueet on priorisoitu ensimmäiseen suunnitteluvaiheeseen

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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

Suunnitteluperiaatteiden taustaa

Listan liitteeseen 3 on koottu Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin suunnitteluperiaatteiden taustaa ja perusteluja.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Tuusulanbulevardin vuorovaikutustyö aloitettiin keväällä 2017, jolloin Metsälän toimitila-alueen yrittäjille järjestettiin kyselytutkimus alueen kehittämistoiveista. Tutkimuksen tulokset esiteltiin yrittäjille. Vuoden 2018 tammikuussa järjestettiin alueen kehittämisestä työpaja yhteistyössä Käpylän asemanseudun yritysten kanssa.



Tuusulanbulevardin suunnittelun etenemistä esiteltiin näyttely- ja esittelytila Laiturilla järjestettävässä näyttelyssä, joka avautui 23.11.2017. Näyttely oli avoinna heinäkuuhun 2018 asti ja aineistoa täydennettiin suunnittelutyön edetessä. Näyttelyssä esiteltiin myös muita käynnissä olevia bulevardihankkeita.

Bulevardikaupunki-näyttelyn yhteydessä järjestettiin keväällä 2018 useita työpajoja, joissa suunnittelijat kertoivat bulevardihankkeista ja kaupunkilaiset saivat tuoda esiin näkemyksiään siitä, mitä suunnittelussa tulisi huomioida. Työpajojen tulokset olivat esillä näyttelyssä. Työpajojen lisäksi Tuusulanbulevardin suunnittelun etenemistä on esitelty ja siitä on keskusteltu Maunulan aluefoorumissa.

Bulevardikaupunki-näyttelyn aikana ja sen jälkeen saatiin sekä myönteisesti että kielteisesti suhtautuvia mielipiteitä. Kielteisissä vastauksissa on korostunut huoli ajoneuvoliikenteen sujuvuudesta. On myös tuotu esiin huoli ajoneuvoliikenteen aiheuttamasta melu- ja ilmanlaatuhaitoista erityisesti niillä bulevardin osuuksilla, joissa vapaa rakentamisalue on kapea.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, maankäyttö, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 31037229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Anna Böhling, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisema, puhelin: 310 37211
anna.bohling(a)hel.fi
Jouko Kunnas, arkkitehti, maankäyttö, yleiskaava, puhelin: 310 37070
jouko.kunnas(a)hel.fi
Markku Granholm, liikenneinsinööri, joukkoliikenne, puhelin: 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi
Mikko Juvonen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi



11.12.2018

Anna Karlsson, tiimipäällikkö, kaupalliset selvitykset, puhelin
anne.karlsson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Tuusulanbulevardi - Bulevardikaupungin suunnitteluperiaatteet
- 3 Taustaa ja perusteluja
- 4 Suunnittelun eteneminen ja vuorovaikutus

Oheismateriaali

- 1 Tuusulanbulevardi - Kansainvälisen yritystoiminnan, työn ja urbaanin asumisen paikka

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 19.09.2018 § 52

Nimistötoimikunta 22.08.2018 § 42



§ 650

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
MAL 2019 -suunnitelman luonnoksesta**

HEL 2018-011786 T 10 00 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Heikki Hälvä ja tiimipäällikkö Heikki Salmikivi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Hälvä, yksikön päällikkö: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

MAL 2019 -suunnitelmaluonnos on hyvä kokonaisuus, joka on pääpiirteissään Helsingin tavoitteiden ja kaupunkistrategian mukainen. Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelu yhdessä on perusteltua, sillä niiden vaikutukset liittyvät aina kiinteästi toisiinsa. Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma on erittäin laaja kokonaisuus toisiinsa järjestelmätasolla linkittyviä toimenpiteitä, joten on tärkeää, että niitä arvioidaan yhteisesti hyväksytyjen tavoitteiden kautta. Seudullinen suunnittelu vaatii onnistuakseen yhteisesti hyväksytyyn vision ja tavoitteet.



MAL-suunnitelma on valmisteltu siten, että ensin on päätetty poliittisesti seudun tavoitteet maankäytölle, asumiselle ja liikenteelle. Tämän jälkeen suunnitelman toimenpiteet ovat jalostuneet iteratiivisesti siten, että suunnitelma toteuttaa sille asetetut tavoitteet. Vaikutusarvioinneissa ei ole lähdetty tavoitteiden mukaisuudesta, vaan arvioinnin tuloksia on verrattu tavoitteisiin. MAL-suunnitelman toteutettavuutta on arvioitu myös tällä hetkellä käytössä olevien taloudellisten resurssien puitteissa.

Työssä on tunnistettu vaikuttavimmat M+A+L -kärkikeinot, joilla seudulle päätetyt tavoitteet voidaan saavuttaa. Vaikka monet toimenpiteet vaativat vielä jatkosuunnittelua eivätkä riipu yksin Helsingin seudun toimenpiteistä, vaan vaativat esim. lainsäädännöllisiä muutoksia ja valtiovallan aktiivista otetta, on kokonaisuus hyvä. Helsingin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2035. Suunnitelman toteuttamisen kautta voidaan osoittaa Helsingin seudun edelläkävijyyttä sekä seudullisen yhteissuunnittelun että globaalin ilmastohaasteen ratkaisijana.

Arviointikehikko muodostaa kattavan paketin, jonka kautta suunnitelman vaikuttavuutta ja vaikutuksia on arvioitu. Myös työn iteratiivinen jatkuvasti parempaan suunnitelmakokonaisuuteen tähdännyt suunnitteluprosessi on ollut hyvä.

MAL-suunnitelmalle on eduksi, että se on laadittu tiiviissä yhteistyössä Uusimaa-kaavan 2050 kanssa. Menettely, jossa pitkän aikavälin hankkeisiin ja yli-maakunnallisiin yhteyksiin keskitytään maakuntakaavatyössä samaan aikaan kuin MAL-työssä on keskitytty pääosin lähitulevaisuuteen, on perusteltu. Suunnitelmassa on huomioitu Helsingin yleiskaavan tavoitteet ja yleiskaavan toteuttamishjelmassa esitetty aluekokonaisuuksien toteutusjärjestys.

Helsingin seudun merkitys koko Suomen kilpailukyvyllä on merkittävä – samoin Helsingin merkitys Helsingin seudulle. Onkin tärkeää, että Helsinkiin kohdistetaan riittävästi investointeja, jotta voidaan varmistaa koko seudun kilpailukyky verrattuna kansainvälisiin verrokkikaupunkeihin. Valtion rahoitusosuutta seudun liikenneinvestoinneista tulee kasvattaa, kun seudun väestönkasvu on historiallisen korkealla tasolla. Pissaratat on nostettava työssä ennen vuotta 2030 toteutettavien hankkeiden listalle. Hankkeella on myös seudullisia vaikutuksia, vaikka sen rooli on olennainen ensisijaisesti valtakunnallisen raideverkon kapasiteetin lisäämisessä. Hankkeen toteuttaminen on edellytys esimerkiksi lentoradan toteuttamiselle.

MAL-suunnitelman päästövähennykset on kohdistettu liikenteeseen. Päästövähennystavoitteet ovat saman suuruiset kuin, mitä Helsingin kaupunki on asettanut omissa päästövähennystavoitteissaan. Tavoittei-



den saavuttaminen edellyttää kaikkien vähennystoimenpiteiden edistämistä ja toteuttamista. Jatkossa tulisi panostaa myös rakennuskannan energiatehokkuuden huomioimiseen seudullisessa tavoitteiden asettamisessa. Helsinki on huomionnut rakennuskannan energiatehokkuuden Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmassaan ja aikoo osaltaan edistää myös tätä puolta lähivuosina. Jatkossa seudun yhteiset tavoitteet sekä uuden että peruskorjattavan rakennuskannan energiatehokkuuden osalta tukisivat kaikkia seudun kuntia päästövähennystavoitteiden asettamisessa myös rakennuskannan osalta.

Maankäyttö

MAL 2019 -suunnitelman maankäytön kokonaisuus on perusteltu. Maankäytön kasvu on tarkoituksenmukaista ohjata seudun ensisijaisesti kehitettäville vyöhykkeille. Nämä ensisijaiset maankäytön kehittämisvyöhykkeet ohjaavat maankäyttöä perustellusti hyvin saavutettaville alueille ja keskuksiin. Yhteiskuntarakenteen laajenemissuunnat on hyvä kytkeä liikennejärjestelmän laajennusinvestointeihin. Pelkkään yksityisautoiluun tukeutuvien alueiden laajentaminen ei ole tavoitteiden valossa perusteltua.

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin yleiskaavan toteuttamisohjelman ensimmäisen vaiheen mukainen. Suunnitelmaan sisältyvät kaupunkistrategiassa esiin nostetut Vihdinbulevardi ja Tuusulanbulevardi pikaraitiotieineen sekä Viikin–Malmin pikaraitiotie ja siihen kytkeytyvä maankäyttö mm. Malmin lentokentällä. Suunnittelun lähtökohtana ovat olleet jo päätetyt liikennehankkeet, kuten Raide-Jokeri, Kruunusillat ja kanta-kaupungin raitiotieverkon laajennus.

Suunnitelmassa tehdyt maankäytön ratkaisut mahdollistavat asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen. Mitä enemmän maankäyttö tiivistyy hyviin sijaiteihin, sitä paremmin maankäyttö toteuttaa MAL-suunnitelman tavoitteita. Valtion eri viranomaisten tulee toiminnallaan sitoutua Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun kasvun mahdollistamiseen ja tukea kaavallisten edellytysten luomista asuntorakentamista varten. Lain-säädännölliset esteet tulisi raivata ja arvioida tehtävien päätösten vaikutukset asuntorakentamisen edellytyksiin.

Uuden maankäytön sijoittaminen erityisesti kestävästi hyvin saavutettaville alueille ja täydennysrakentamisen roolin korostaminen ovat keskeisiä toimenpiteitä, joilla kaupunkiseudun maankäyttöä kehitetään. Tämä on myös Helsingin oma tavoite ja keskuskaupungin näkökulmasta tavoiteltava suunta seudulla.

Asemanseutujen kehittämisen nostaminen kärkitoimenpiteeksi on perusteltua, sillä asemanseuduilla on mahdollista tarjota vaihtoehto kulkea matka kestäväillä kulkutavoilla. Valtion tulee luopua tarpeettomista



liikennealuevarauksista asemanseuduilla ja toimia aktiivisesti edistääkseen valtion toimijoiden omistuksessa tai hallinnassa olevan maankäytötpotentiaalin käyttöön ottamista.

Östersundomin alueen toteuttamisen ja siihen liittyvän metroyhteyden suunnittelua tulee jatkaa. Tavoitteena tulee olla metron jatkeen toteuttamispäätöksen tekeminen 2020-luvun puolessa välissä. Uusien liikenneinvestointien ja niihin kytkeytyvien ensisijaisten maankäytön kehittämisalueiden toteuttamisjärjestystä tulee tarkastella seudullisesti yhteinäisillä kriteereillä alueiden asuntorakentamisen kokonaispotentiaali huomioiden.

Asuminen

MAL-suunnitelmassa on hyvin huomioitu asuntomarkkinoiden seudullinen kokonaisuus ja tunnistettu asuntopoliittisesti ajankohtaiset ja kriittiset kärkikeinot, joilla suunnitelman tavoitteet voidaan saavuttaa.

Helsingin seudun asuntotuotannon taso on tärkeä pitää riittävän korkeana myös tulevaisuudessa. Riittävä tuotannon taso etenkin seudun ydinalueilla vastaa parhaiten asuntokysyntään ja hillitsee hintojen nousua seudun kalleimmilla alueilla. MAL-sopimuksen vuoden 2019 asuntotuotannon tavoitetaso 16 500 asuntoa vuodessa on perusteltua säilyttää. Helsingin tavoitetasoksi määritelty 6 600 asuntoa vuodessa on samansuuntainen kaupunkistrategian kanssa ja siten tarkoituksenmukainen. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää tuotantoedellytysten luomista, minkä tulee olla kuntien ja valtion yhteinen tehtävä.

Suunnitelman tavoite kohtuuhintaiselle eli omakustanteiselle ja pitkäaikaisesti kohtuuhintaiselle tuotannolle on erittäin hyvä ja perusteltu. Tavoitteella turvataan eri puolilla seutua monipuolinen asuntokanta ja mahdollistetaan asumisen polun alkuvaiheessa olevien, esimerkiksi nuorten, pääsy asuntomarkkinoille. Monipuolinen asuntokanta helpottaa myös asuntokuntien liikkumista asuntomarkkinoilla elämäntilanteiden muuttuessa. Se, että tavoite on edelliseen suunnitelmaan verrattuna joustavampi, on hyvä asia. Helsingin tavoite 30 % vuotuisesta tuotannosta on tarkoituksenmukainen, kuten muut kunnittaiset painotukset (PKS 30 % / KUUMA 20 %). Kuntien tulee suunnitelmaa toteutettaessa aktiivisesti huolehtia kohtuuhintaisen tuotannon edellytyksistä, ja valtion tulee huolehtia tukemiensa omakustanteisten asumisen rahoitusmuotojen kilpailukykyisyydestä. Pitkäaikaisesti kohtuuhintainen asuminen on Helsingille erityisen tärkeää, jotta myös heikommin toimeentulevien asuntokuntien asuminen on mahdollista seudun keskuskaupungissa ja jotta monipuolisia asuinalueita voidaan toteuttaa. Huomiota monipuolisten rahoitus- ja hallintamuotojen ohella tulee kiinnittää tasapainoiseen asuntojen huoneistotyyppi- ja kokojakaumaan seudun eri osissa. Tätä



voisi suunnitelmassa painokkaaminkin tuoda esiin ja esittää konkreettisia keinoja.

Elinympäristön laadun varmistamisessa on erittäin tärkeää seudun heikoimpien alueiden elinvoimasta huolehtiminen, mikä on jo suunnitelman tavoitteenasettelussa hyvin huomioitu. Segregaation ehkäisy tulee nostaa merkitykselliseen asemaan suunnitelman toteuttamisessa. Segregaatiokysymys on nimenomaan urbaanien alueiden erityiskysymyksiin ja haasteisiin vastaamista, mikä tulee näkyä mm. suunnitelmassa mainitun myönteisen erityiskohtelun ohjelman valmistelussa ja toteuttamisessa. Myös asuntokannan laadusta huolehtiminen on segregaation ja alueiden vetovoimaisuuden näkökulmasta tärkeää. Tavoitteen saavuttamiseksi tarvitaan kuntien ohella myös muiden instituutioiden vuokranantajien ja asunto-osakeyhtiöiden panosta, mitä voisi suunnitelmassa enemmän tuoda esiin samoin kuin ratkaisukeinoja näiden muiden sidosryhmien osallistamiseksi.

Rakennuskannan energiatehokkuuden näkökulma on nostettu suunnitelmassa esiin, mutta sille ei ole asetettu varsinaisia tavoitteita, kuten liikenteelle on. Helsinki on huomionnut rakennuskannan energiatehokkuuden Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmassaan ja aikoo osallistua edistää asiaa lähivuosina. Tulevaisuuden haasteita seudulla on erityisesti jo olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuuden parantaminen. Lisäksi tarvitaan uusia avauksia hiilineutraalin asuntorakentamisen kehittämiseen.

Valtion rooli MAL-suunnitelman asumisen kokonaisuuden toteutumisessa on erittäin keskeinen. Valtion tulee kaikin keinoin tukea seudun keskuskaupungin kasvua monipuolisen asuntotuotannon edellytyksiä luomalla ja mm. täydennysrakentamisen esteitä poistamalla. Täydennysrakentaminen ja purkava lisärakentaminen ovat keskeisiä keinoja myös alueellisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman tasapainottamisessa. Valtion maaomaisuuden valjastaminen seudun kasvuun on myös tärkeää. Valtioon sopimuskumppanina tulee voida luottaa ja valtion asuntopolitiikan tulee olla pitkäjänteistä. On tärkeää, että liikenneinvestoinnit ovat riittäviä, jotta ne tukevat asuntotuotannon käynnistymistä ja tarjoavat uusille asukkaille kilpailukykyiset liikkumisen mahdollisuudet.

Liikenne

On hyvä, että MAL-työssä on lähdetty suunnittelemaan ja kehittämään seudun liikennejärjestelmää ja maankäyttöä peilaten vahvasti asetettuihin tavoitteisiin. Tässä on nähtävissä selvää edistystä verrattuna aiempiin HLJ-suunnitelmiin. Tavoitelähtöisyys näkyy suunnitelmassa mm. siten, että seudulle aidosti suunnitellaan nykyistä kestävämpään liikku-



miseen painottuvaa liikennejärjestelmää ja esitetään toimenpiteitä, jotka tehokkaimmin edistävät asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Suunnitelman on myös arvioitu olevan toteutettavissa käytössä olevien taloudellisten resurssien puitteissa, sillä suunnitelman investointikustannukset jyvitettyinä vuositason tasolle eivät poikkea nykyisestä seudun investointitasosta.

Seudun kasvu edellyttää myös jatkossa suuria investointeja liikennehankkeisiin sekä kunnilta että valtiolta. Helsingin seudun merkitys koko maan kansantaloudelle on niin merkittävä, että myös valtion tulisi tunnistaa, että Helsingin seudun liikennejärjestelmästä huolehtiminen on seudun ja maan kilpailukyvyyn turvaamisen edellytys. Valtio hyötyy myös taloudellisesti seudun kasvusta, joten sen rooli suunnitelmassa esitettyjen liikenneinvestointien rahoittamisessa tulisi olla nykyistä suurempi.

Suunnitelman vaikutustarkastelut

Työn aikana on päivitetty seudulla käytettävä liikenne-ennustemalli (Helmet), jolla on arvioitu MAL-työn liikennejärjestelmävaikutuksia. Päivitetyllä Helmet 3 -mallilla tullaan jatkossa tekemään Helsingin erilaisten maankäyttöhankkeiden sekä erillisten liikennehankkeiden liikennejärjestelmävaikutustarkasteluja. Päivitettyä Helmet-mallia tullaan käyttämään mm. liikenteen hankearviointeihin ja melulaskentojen lähtötietojen tuottamiseen. Hankearviointia ja vaikutustarkasteluja on haasteellista tehdä pelkästään noin kymmenen vuoden päähän, sillä investointikonaisuus, joita liikennemallilla tutkitaan, edellyttää pidemmän aikavälin toteutuakseen. Sen vuoksi olisi tärkeää, että seudun maankäyttöön liittyvien hankkeiden arviointiin olisi käytettävissä myös pidemmälle tulevaisuuteen sovittu malli liikennejärjestelmiseen ja maankäyttöineen. Tähän näkökulmaan liittyen Helsinki esittää, että MAL-työssä tuotetaan liikenne-ennustemallilla tehtävien tarkastelujen pohjaksi maankäyttöprojektiot myös pidemmälle tulevaisuuteen, joissa huomioidaan nykyisen asuntotuotantoennusteen ohella myös jo nyt suunnittelussa olevia alueita (esim. vuosille 2040 tai 2050) ja lisäksi siihen sopiva liikenneverkko.

Joukkoliikenteen edistäminen

Pisaratara

Suunnitelmaluonnoksessa todetaan, että Helsinki–Pasila -välin rautatiejärjestelmää tulee kehittää. Se esitetään tehtäväksi uudistamalla toimintamalleja ja tekemällä pieniä infratoimenpiteitä. Lisäksi todetaan, että uuden kulunvalvonnan ja seisontavarikoiden (päärata ja rantarata) suunnittelu ja niiden tuomat muutokset liikennöintisuunnitelmiin tulee käynnistää välittömästi. Samalla Pisaratara liikennöintisuunnitelma ja



ratasuunnitelma tulee tarkistaa niiden mukaiseksi. Ratapihan kapasiteettia lisäävä ja juna- ja metrojärjestelmien integrointia parantava Pisararadan investointi toteutetaan ennen kuin linjaraiteiden kapasiteettia ja junatarjontaa Pasilasta pohjoiseen lisätään merkittävästi toteuttamalla Lentorata. Pisaran oletetaan valmistuvan vuoden 2030 jälkeen.

Pisarrata varmistaa tehokkaan rautatieliikenteen laajalla alueella. Myös junavuorojen yleinen lisääminen on mahdollista, koska Helsingin ja Pasilan väliselle rataosuudelle vapautuu lisää tilaa. Liikenneviraston selvitysten mukaan Etelä-Suomen rautatieverkon ruuhkautuminen on kestänyt viimeistään vuonna 2035, ellei kehittämistoimia toteuteta. Pisaran ennakoitu rakentamisaika on 10 vuotta, joten on tärkeää, että päätöstä kapasiteettiongelmien ratkaisemiseksi ei lykätä. Pisararadan suunnitteluvaihe on valmistunut keväällä 2017, kun asemakaava ja rata- ja rakentamissuunnitelmat hyväksyttiin. Pisara mahdollistaa merkittävän kapasiteetin kasvattamisen koko Etelä-Suomen rataverkolla ja mm. Lentoradan rakentamisen. Korkeimman hallinto-oikeuden 8.11.2018 tekemä päätös olla vahvistamatta osia Helsingin uudesta yleiskaavasta ohjaa tulevaisuuden maankäyttöä vielä suunniteltuakin enemmän täydennysrakentamiseen ja asemanseuduille, joten Pisararadan merkitys korostuu tulevaisuudessa entisestään myös maankäytön näkökulmasta.

Nykytilanteessa Suomen kahden vilkkaimmin liikennöidyn joukkoliikennejärjestelmän, metron (300 000 matk/päivä) ja lähijunien (200 000 matk/päivä), välinen vaihtoyhteys on heikko. Lisäksi rautatieaseman kattamattomat lähijunalaiturit ovat kaukana vaihtoyhteyksistä ja laatutasoltaan vaatimattomia. Pisarrata kytkee nyt toisistaan erilliset lähijuna- ja metrojärjestelmät toisiinsa huomattavasti nykyistä paremmin ja integroi ne toisiinsa kytkeytyväksi kokonaisuudeksi. Pisararadan toteuttaminen mahdollistaa kaupunkiradoilla liikennöitävien lähijunien kytkemisen toiminnallisesti lähemmäksi metroa.

Pisarrata parantaa ydinkeskustan työpaikkojen saavutettavuutta merkittävästi, minkä lisäksi keskustan liikekiinteistöt integroidaan huomattavasti nykyistä paremmin asemaan. Kolmen kantakaupungin aseman ympäristössä (1,5 km etäisyys asemasta) on nykytilanteessa yht. 107 000 asukasta ja 175 000 työpaikkaa. Pisarrata tuo lähes 70 000 työpaikkaa ja lähes 50 000 asukasta kaupunkirataliikenteen palvelualueelle. Näitä hyötyjä ei saavuteta ratkaisulla, joilla ei tule uusia asemia kantakaupunkiin. Pisarrata vapauttaa kapasiteettia Helsingin ja Pasilan välillä ja sujuvoittaa sekä lähi- että kaukojunien kulkua mahdollistaen molemmille omat raiteet. Se vapauttaa kahdeksan laituriraiteen ja neljän linjaraiteen verran kapasiteettia ruuhkautuneella päärautatieasemalla. Tämä puolestaan mahdollistaa kaukojunaliikenteen lisäämisen ja edelleen ratakäytävien maankäytön kehittämisen.



Koska pääkaupunkiseudun ja Helsingin asuntotuotanto on historiallisen korkealla tasolla, on valtion perusteltua osallistua myös jatkossa raskaan raideliikenteen infrastruktuurin rahoittamiseen seudulla. Viimeisen kymmenen vuoden aikana selvästi pienin osa valtion pääkaupunkiseudulle kohdistuneista raskaan raideliikenteen investoinneista on tullut Helsinkiin. Investoinnit ovat pääosin kohdistuneet Vantaalle (kehärata) ja Espooseen (länsimetro).

Valtakunnallisen rautatieliikenteen kapasiteetin kasvattamiseksi, asuntotuotannon vauhdittamiseksi ja rautatie- sekä metrojärjestelmien yhteen kytkemiseksi tulee Pisararadan toteuttaminen aikatauluttaa ennen vuotta 2030.

Pikaraitiotiehankkeet

Helsingin maankäytön kehittämisen kannalta on erittäin tärkeää, että uuden yleiskaavan toteuttamisohjelman ensimmäiseen vaiheeseen aikataulutetut kolme uutta pikaraitiotiehanketta (Vihdinbulevardin pikaraitiotie, Viikin–Malmin pikaraitiotie ja Tuusulanbulevardin pikaraitiotie) ovat mukana ensimmäisen vaiheen toteutusohjelmassa. On myös perusteltua edistää seudun muita pikaraitiotiehankkeita, mutta samalla on huolehdittava siitä, että esitettyjen raitiolinjojen matkustajakysyntä on raitiotieinvestoinnin kannattavuuden edellyttämällä tasolla. Siten on perusteltua rakentaa seudun pikaraitiotieverkosto laajentaen maankäytöllään tiiviissä ytimessä olevaa kantakaupungin raitiotieverkkoa hyödyntäen myös olemassa olevaa infraa.

Jo päätettyihin joukkoliikennehankkeisiin (Ve 0) tulee lisätä Kalasataman raitiotie (Kalasatama-Pasila) ja HSL:n raitioliikenteen linjasto suunnitelman (Raili) raitiotiehankkeet.

Vaikutustenarviointiluonnoksessa esitetty isojen hankkeiden lipunhinta-vaikutusten arviointi on oikea askel seudullisten hankkeiden keskinäisen vertailun kehittämisessä sekä suunnittelu- ja toteutusaikataulultaan useita vuosia kestävien hankkeiden vaikutusten arvioinnissa. Työtä tulee jatkaa ja arvioita päivittää suunnittelutiedon lisääntyessä. Helsinki ei pidä realistisena eikä kestäväenä ratkaisuna lipunhintojen voimakasta nostamista infrakustannuksista johtuvien kustannusten kattamiseksi. Kohtuuttoman suuret lipunhintojen korotukset väistämättä johtavat joukkoliikenteen osuuden pienenemiseen ja siten vievät pohjaa suurten joukkoliikenneinvestointien mielekkyydeltä.

Raitiotiehankkeet ovat keskeisessä roolissa myös koko pääkaupunkiseudun maankäytön kehittämisessä, kestäväen liikkumisen edistämässä ja alueiden saavutettavuuden parantamisessa. Helsingin pikaraitiotiehankkeet ovat osa seudullista raideliikennejärjestelmää, joten valtion



osallistuminen hankkeiden suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin on tärkeää.

Metron kapasiteetin varmistaminen

MAL-suunnitelmassa on myös esitetty investointeja, jotka parantavat nykyisen järjestelmän palvelutasoa. Tästä hyvä esimerkki on metron automatisointi, joka on tärkeä toteuttaa valtion kanssa yhteishankkeena seuraavan vuosikymmenen aikana. On hyvä, että MAL-suunnitelmassa on tuotu esiin tarve Matinkylän kääntöraiteista Länsimetron jatkeen rakentamisen yhteydessä. Matinkylän kääntöraiteiden tarvetta tulee selvittää mahdollisimman pian, koska raiteen rakentamatta jättämisellä on arvioitu olevan vaikutusta metron liikennöinnin sujuvuuteen, Sammalvuoren varikkokapasiteetin hyödyntämiseen sekä metron häiriöherkkyyteen koko metrolinjastolla.

Bussiliikenteen kehittäminen

Bussiliikenteen kehittämistä kannattaa jatkaa tiheästi liikennöitäviin runkolinjoihin ja niitä täydentäviin liityntälinjoihin perustuen. On hyvä, että MAL-suunnittelussa on nostettu esille tarve erillisen bussiliikenteen kehittämisohjelman laatimiselle. Päästövähennysten osalta tulee kehittämisohjelmassa ottaa huomioon myös bussiliikenteen sähköistämisen vaikutukset linjastoon ja aikatauluihin, jotta bussiliikenteen sähköistys ei nostaisi tämän osalta turhaan operointikustannuksia.

Pyöräliikenteen edistäminen ja siihen liittyvät hankkeet

Suunnitelmassa on esitetty erinomaisia ehdotuksia pyöräliikenteen kehittämiseksi ja on hyvä, että pyöräliikenne nähdään aidosti omana liikennemuotonaan liikennejärjestelmässä. Pyöräliikenteen edistämisen kannalta on erittäin hyvä asia, että uusi maankäyttö keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja erityisesti raideliikenteen varteen. Tämä mahdollistaa myös pyörä- ja joukkoliikennematkojen yhdistämisen. On myös kannatettavaa, että suunnitelmassa seudulle esitetään kansainvälisen mallin mukaan koordinoitihenkilöä pyöräliikenteen edistämiseen.

Kaupunkipyöräjärjestelmän laajentaminen seudulla siten, että eri kuntien järjestelmät ovat täysin yhteensopivia, on käytännössä vaikeaa johtuen mm. nykyisen hankintasopimuksen rajoitteista. Täysimittaisesti nykyisten järjestelmien kattavuutta ja toimintaa voidaan uudistaa nykyisen sopimuskauden päätyttyä vuonna 2025.

Suunnitelmaluonnoksen karttaesityksistä puuttuvat pääsääntöisesti merkinnät seudullisesti merkittävästä pyöräliikenteen verkostosta ja



päätöksistä sekä tulevista investoinneista. Näiden esittämistä päätöksillä tulisi vakavasti harkita.

Joukkoliikenneyhteyksien ja matkaketjujen kehittäminen

Kestävien liikkumismuotojen osuuden kasvattaminen suunnittelualueella on edellytys alueen kestäväälle kasvuille. Vaihdollisten matkojen kasvussa on hyvä, että suunnitelman toimenpiteissä on huomioitu matkaketjujen sujuvuus ja vaihtovastuksen pienentäminen. Tässä sekä pyöritetään autojen liityntäpysäköinnin kehittäminen on keskeistä. Helsinki haluaa korostaa, että alueiden toteuttamisen esteenä olleet rahoituksen pullonkaulat tulisi ratkaista etupainotteisesti jo MAL-sopimusvaiheessa niin, että sovittua kustannusvastuunjakoa kuntien ja valtion välillä noudatetaan.

Seudun liikennejärjestelmän rahoitus

Helsingin seutu vastaa merkittävästä osasta koko valtakunnan uudistuotannosta. Kasvusta johtuvat kunnille kohdistuvat investointitarpeet ovat merkittäviä. Investoinnit raideliikenteeseen takaavat paremman työmarkkinoiden toimivuuden ja mahdollistavat kaupunkiseutujen kasvupotentiaalin hyödyntämisen. Ne ovat lisäksi tärkeitä talouskasvun kiihdyttämiseksi ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Viesti valtion toimijoiden suuntaan on oltava nyt esitettyä selkeämpi: valtion investointeja Helsingin seudun liikennejärjestelmään ei tule vähentää, vaan kaupunkiseudun ja koko maan kilpailukyvyyn turvaamiseksi valtion investoinnit tulee kasvattaa vähintään sille suhteelliselle tasolle, jossa ne ovat olleet kuluvan vuosikymmenen vaihteen aikaan.

MAL-suunnitelmaluonnoksessa yhdeksi keskeiseksi toimenpiteeksi on nostettu liikenteen hinnoittelu. Jos valtakunnallisesti luodaan kaupunkiseutujen tienkäyttömaksuille lainsäädännölliset edellytykset ja maksuja otetaan käyttöön, on Helsingin seudun maksutulojen kohdennettava lisäresurssina seudun liikennejärjestelmän kehittämiseen eivätkä ne saa syrjäyttää valtion rahoitusta. Tienkäyttömaksut ovat selvitysten perusteella vaikuttava keino tehostaa liikenneverkon käyttöä, ohjata kulkupavalintoja, vähentää päästöjä ja saada lisärahoitusta järkeviin liikennehankkeisiin.

Tieliikenneverkon kehittäminen

Kehä I:llä on koko maantieverkon suurimmat liikennemäärät ja se palvelee oleellisesti myös seudullista liikkumista. MAL-suunnitelman hankelistalle tulee nostaa Kehä I:ltä Myllypuron ja Itäväylän eritasoliittymät sekä Koivusaaren eritasoliittymä Länsiväylällä, joiden toteuttamiseen Helsinki on varautunut 10 vuoden investointiohjelmassa. Kehä I:n liittymien parantaminen edistäisi merkittävästi liikenneturvallisuutta, ja mo-



lempiin liittyy myös maankäytön kehittämistä. Koivusaaren uusi liittymä mahdollistaa alueen maankäytön toteuttamisen. Helsingin maantieverkon kehittämishankkeista suunnitelmassa on tällä hetkellä mainittu vain Kuninkaantammen ja Ilmasillan (ent. Tattarisilta) eritasoliittymät, jotka molemmat liittyvät jo päätettyihin merkittäviin maankäytön kehittämishankkeisiin.

Raskaan liikenteen taukopaikoista on valmistumassa selvitys, jonka tavoitteina on aikaansaada raskaan liikenteen taukopaikkojen toteuttamisen kustannus- ja vastuunjakomalli Helsingin seudun alueelle, kuntien ja valtion yhteinen sitoutuminen kustannus- ja vastuunjakomalliin MAL-sopimukseen kirjattavaksi sekä etsiä liiketaloudellisesti kannattava toteutuskonsepti palvelukokonaisuudelle. Selvityksessä esitetyt toimenpiteet tulee sisällyttää MAL 2019 -suunnitelmaan. Erityisesti valtion rahoitusosuuden turvaamiseksi tulee MAL-suunnitelmaan saada kirjaus valtiolta seuraavalla MAL-sopimuskaudella tarvittavan rahoitusosuuden suuruudesta. Seudulla ei ole viime aikoina toteutunut yhtään raskaan liikenteen taukopaikkaa ja tehdyn selvityksen perusteella näyttäisi siltä, ettei mikään kunta olisi erityisen innokas ottamaan taukopaikkaa alueelleen. Taukopaikkojen toteuttaminen tulisi olla ensisijaisesti valtion vastuulla ja tämän tulisi käydä ilmi suunnitelmaluonnoksesta.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016–2019 sovittiin kustannusjaosta liityntäpysäköinti-investointien toteuttamisessa. Tämän myötä useat kunnat ovat käynnistäneet neuvotteluja liityntäpysäköintikohteiden kustannusten jaosta sopimiseksi, mutta neuvotteluissa ei ole päästy ratkaisuun, jossa valtio osallistuisi hankkeiden toteutukseen. Siten myös toteutettavien liityntäpysäköintipaikkojen osalta MAL-suunnitelmaluonnoksessa tulisi käydä selkeästi ilmi valtiolta seuraavalla sopimuskaudella tarvittavan rahoitusosuuden suuruus. Rahoitettavissa kohteissa tulisi olla mukana Helsingin alueella sijaitseva, syksyllä 2018 avattu noin 300 auto-paikan liityntäpysäköintikohde Kalasatamassa.

MAL-suunnitelmassa ja sen hankkeissa tulee huomioida Helsingin Sataman kuljetusten ja liikenteen tarpeet, sillä se on Euroopan vilkkain matkustajasatama ja Suomen johtava ulkomaanliikenteen ja -kaupan yleissatama. Vuonna 2017 Helsingin Sataman kautta kulki 12,3 miljoonaa matkustajaa ja tavaraa yhteensä 14,3 miljoonaa tonnia. Sataman vaikutukset seudun talouteen sekä pääkaupunkiseudun matkailupalveluihin, paikallis- ja kaukoliikenteeseen ja vähittäiskauppaan ovat merkittäviä. Helsingin kaupunkistrategiassa tavoitellaan kaksoiskaupunkikonseptiä Helsingin ja Tallinnan välille. Strategiassa edellytetään myös aktiivista kehittämistä liike-elämän logistiin yhteyksiin ja elinkeinoelämän kilpailukykyä parantaviin liikennejärjestelyihin.



Kasvavan seudun tie- ja katuverkon liikenteellinen palvelutaso on hyvä MAL-suunnitelman toimenpiteiden vaikutusarvioinneissa, kun arvioinnissa huomioidaan myös seudullisen tiemaksujärjestelmän positiiviset vaikutukset autoliikenteen sujuvuuteen. Toteutuessaan tiemaksujen tulee ottaa huomioon elinkeinoelämän kuljetusten tarpeet eli jakeluliikenteen ei tule liikaa häiriintyä seudullisista tiemaksuista.

Liikenteen hiilidioksidipäästöjen vähentäminen

Helsingin kaupunki on valmistellut vuoden 2018 aikana Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman, jossa liikenteen osalta lasketut toimenpidekohtaiset päästövähennykset ovat suuruusluokatasoltaan samansuuntaiset MAL 2019 -suunnitelman päästölaskennan kanssa. Joiltain osin keinojen ryhmittelyssä on poikkeavuuksia. Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmassa tehokkaimmiksi liikenteen keinoiksi päästövähennyksien osalta osoittautuivat suuruusjärjestyksessä sähköautokannan kasvu, raskaan liikenteen ajoneuvoteknologia ja ajoneuvo-liikenteen hinnoittelu.

Autokannan käyttövoiman ja muiden ajoneuvoteknologioiden muutokset ovat merkittävässä roolissa tieliikenteen päästöjen vähentämisessä. Vaikutustarkasteluissa ei ole kuitenkaan otettu huomioon näiden muutosten toteutumisen edellytyksiä tai kustannusvaikutuksia.

Helsingin kaupungin teettämässä selvityksessä on tarkasteltu Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmaan ja Helsingin kaupungin ilmansuojelusuunnitelmaan (2017–2024) kirjattuja liikennettä koskevia toimenpiteitä ja niiden vaikuttavuutta. Arvioinnin painopiste oli ajoneuvoteknologiassa ja sen kehityksessä. Selvityksen mukaan Helsingin toimenpideohjelman laskelmissa käytetty 30 % sähköauto-osuus Helsingissä saattaa tuoreimpien ennusteiden mukaan olla hyvinkin mahdollinen, samoin raskaan ajokaluston päästövähennystavoite, jos laadukasta uusiutuvaa polttoainetta on saatavilla riittävän edullisesti. Lisäksi on todettava, että tavoitteeseen pääsy edellyttää päästöttömän ajoneuvon hankintahintaan merkittäviä taloudellisia tukia tai muita verohelpotuksia. Muuten tavoitteeseen nähden nykyinen liian hidas päästöttömien tai vähäpäästöisten ajoneuvojen osuuden kasvu ei nopeudu. MAL-suunnitelman toimenpiteissä ja vaikutusarvioinneissa voisi korostaa jatkossa entistä vahvemmin ilmansuojelua ja meluntorjuntaa, sillä kasvavalla seudulla nämä tekijät korostuvat ja vaikuttavat myös maankäytön kehittymiseen.

Ilmastonmuutoksen torjuntaan liittyvät haasteet ovat vaikutusmekanismeiltaan monimutkaisia. MAL 2019 -suunnittelussa asetettu liikenteen päästövähennys on haastava, mutta mahdollinen saavuttaa. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttää kaikkien vähennystoimenpiteiden edistä-



mistä ja toteuttamista. Tiemaksuilla on arvioitu olevan kerrannaisvaikutuksia myös muihin liikenteen päästöjä vähentäviin toimenpiteisiin. Käytettävät teknologiat kehittyvät jatkuvasti ja tutkimustiedon lisääntyessä myös itse päästölaskenta kehittyi. Tämän vuoksi myös päästölaskenta edellyttää aktiivista seuranta ja päivittämistä. Liikenteen päästövähennemän osalta on huomioitava, että esitetyt toimenpiteet voivat muodostaa ristiriidan seudun MAL-suunnittelussa muiden strategisten tavoitteiden kanssa. Kuitenkin MAL-suunnitelmassa esitetyillä toimenpiteillä on arvioinneissa osoitettu saavutettavan kaikki neljä päätavoitetta, jotka liittyvät liikenteen päästöjen vähentämiseen, työvoiman saavutettavuuden paranemiseen, alueiden välisten erojen pienentymiseen ja yhteiskuntataloudelliseen tehokkuuteen. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tehdä riittävät vaihtoehtoistarkastelut ja vaikutusten arvioinnit kulloinkin tarkoituksenmukaisimpien toimenpiteiden tunnistamiseksi ja osatavoitteiden asettamiseksi.

KUHA-hankeohjelma

KUHA-hankeohjelmaan esitetään suunnitelmassa paljon hankkeita, joiden kokonaiskustannukset nousevat korkeiksi. Tämän johdosta KUHA-ohjelman kokonaisrahoitusta tulee lisätä merkittävästi sekä kuntien että valtion taholla ja varautua hankkeiden suunnitteluvalmiuden nostoon. Muuten KUHA-hankkeiden toteuttaminen etenee Helsingin näkökulmasta aivan liian hitaasti. KUHA-hankkeista osan pitäisi oikeastaan kuulua normaaliin ELY-keskuksen tienpidon piiriin, kuten esimerkiksi maanteiden melusteiden rakentaminen ja parantaminen, ja näille pitäisi taata rahoitus ELY-keskuksen toimintamenoissa. Helsinki on investiohjelmassaan varautunut näiden yhteishankkeiden toteuttamiseen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 18.12.2018 mennessä.

Helsingin seudun 14 kunnan maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteinen MAL 2019 -suunnitelma muodostaa yleispiirteisen näkemyksen Helsingin metropolialueen tulevasta yhdyskuntarakenteesta, asumisesta ja liikennejärjestelmästä. Samalla suunnitelma on seudun lakisääteinen liikennejärjestelmäsuunnitelma ja sitä koskee viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetussa laissa (200/2005) ja asetuksessa (347/2005) tarkoitettu velvoite laatia suunnitelmasta ympäristöarviointi.



Suunnitelmaluonnos on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä ja siitä ovat vastanneet alueen kunnat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, Järvenpää, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Mäntsälä, Pornainen, Hyvinkää, Kirkkonummi, Vihti ja Sipoo sekä HSL, HSY, Uudenmaan liitto sekä valtion liikenne- ja ympäristöviranomaiset.

MAL 2019 -suunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet sekä tavoitetasot hyväksyttiin HSL:n hallituksessa 13.2.2018, KUUMA-johtokunnassa 14.3.2018 sekä Helsingin seudun yhteistyökokouksessa HSYK:ssa 24.4.2018. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Velvoittavaksi tavoitetasoksi hyväksyttiin, että liikenteen kasvihuonekaasujen päästövähennys on vähintään 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Tavoitetasojen avulla on seurattu suunnitelmaratkaisujen ja toimenpiteiden riittävyttä. Suunnitelman mukaan asetetut tavoitteet saavutetaan monipuolisella, tehokkaalla ja konkreettisella kokonaisuudella. Suunnitelman pääsisältö on:

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille
- Seudulle rakennetaan vuosittain n. 16 500 uutta asuntoa ja asutuskannan sekä elinympäristön laadusta huolehditaan
- Raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset, tieliikennettä kehitetään tavara- ja joukkoliikennelähtöisesti
- Päästöjä vähennetään useilla liikennesuoritetta pienentävillä keinoilla, mm. tiemaksuilla sekä ajoneuvokantaa energiatehokkaammaksi ja hiilineutraalimmaksi uudistaen.

Suunnitelmassa on osoitettu konkreettiset toimet, joilla tavoitteisiin päästään 2030 mennessä. Näitä ovat muun muassa seudullisesti määritellyt maankäytön ensisijaiset kehittämissuunnitelmat, kuntakohtaiset asuntorakentamisennusteet ja asemakaavatavoitteet sekä ennen vuotta 2030 aloitettavat liikennehankkeet ja -toimenpiteet.

Luonnosvaiheen aineisto koostuu MAL 2019 -suunnitelmasta ja sen arviointiselostuksesta, joka on SOVA-laissa tarkoitettu ympäristöselostus. Lausunnonantajilla on mahdollisuus antaa palautetta myös muista luonnosvaiheen taustaselvityksistä.

Kaupunkiympäristölautakunnalle on valmisteltu lausuntoehdotus yhteistyössä Kaupunkiympäristötoimialan, Kanslian, HKL-liikelaitoksen ja Helsingin Sataman asiantuntijoiden kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



11.12.2018

Lisätiedot

Heikki Hälvä, yksikön päällikkö: 310 37142

heikki.halva(a)hel.fi

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37483

heikki.salmikivi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 14.11.2018
- 2 MAL 2019 suunnitelmaluonnos
- 3 MAL 2019 toimenpidekortit
- 4 MAL 2019 vaikutusten arviointiselostusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 651

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
Helen Oy:n Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten
arviointiselostuksesta**

HEL 2018-002081 T 11 01 05

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta on antanut kaupunginhallitukselle 27.3.2018 lausunnon Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lautakunta piti tärkeänä mm. liikenteellisten vaikutusten huolellista arviointia suhteellisen pienestä liikennemäärän lisäyksestä huolimatta ja edellytti, että Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien oletetut positiiviset liikenteelliset vaikutukset arvioidaan. Lautakunta korosti myös ihmisiin kohdistuvien terveysvaikutusten ja maisemallisten vaikutusten laadukasta arviointia ja vuorovaikutus- ja osallistumismahdollisuuksien kattavuutta.

Nyt valmistuneessa arviointiselostuksessa on pääosin otettu huomioon lautakunnan ohjelmasta antaman lausunnon näkökohdat. On tärkeää, että arviointia on täydennetty lisävaihtoehdolla ohjelmavaiheessa saadun palautteen perusteella. Hankkeesta on arviointiselostuksen liitemateriaalin perusteella saapunut paljon palautetta lähiympäristön asukkailta ja muilta toimijoilta, mikä on omiaan edesauttamaan sitä, että etenkin ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen vaikuttavat tekijät on saatu hyvin tunnistettua arvioinnissa. Myös lisävaihtoehdon saamista arviointiin voi osaltaan pitää osoituksena hyvin toimineesta vuorovaikutuksesta.

Arviointiselostukseen on lisätty kuvaus siitä, miten hankkeen tarkasteltavat sijainnit ovat valikoituneet. Selostuksessa on todettu, että muita koillisen Helsingin sijaintipaikkoja on pyritty löytämään Kivikon teollisuusalueelta, mutta siellä ei ole ollut käytettävissä Helen Oy:n biolämpökeskuksen tarpeisiin riittävää aluetta. On tärkeää, että merkittävien hankkeiden sijaintipaikkojen muotoutuminen ja niitä koskevat vaiheet on tuotu selkeästi esille.

On huomattava, että vaihtoehto VE0 on vertailussa esitetty vaikutuksettomana. Hankkeen toteuttamatta jättäminen Tattarisuolla merkitsisi kuitenkin, että pääosin samankaltaiset vaikutukset kohdistuisivat johonkin muuhun paikkaan Helsingissä, mikäli hanke päätettäisiin toteuttaa vaihtoehdon VE0 mukaisesti.



Arviointi on selostuksen perusteella toteutettu varsin kattavasti ja huolella, mutta tärkeät yhteenveto- ja vertailuosiot taulukoineen on esitetty suppeasti ja osin epäjohdonmukaisesti niin, ettei vertailun sisältö avaudu riittävästi pelkästään niiden pohjalta. Vaikutukset ja niiden merkittävyys ovat kuitenkin riittävästi kuvattu toisaalla arviointiselostuksessa.

Arviointiselostuksen laatimisen aikana on valmistunut Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden liito-oravaselvitys. Sen alustavat tiedot ovat olleet ympäristövaikutusten arvioinnin lähtötietoina. Luontoon kohdistuvat vaikutukset on arvioitava ja täydennettävä liito-oravan osalta uusimmilla tiedoilla tuoreen raportin mukaisesti hankkeen mahdollisessa jatkosuunnittelussa ja lupamenettelyissä.

Ilmastovaikutukset on arvioitu varsin suppeasti laitoksen ja kuljetusten hiilidioksidipäästöjen perusteella. Lautakunta totesi ohjelmavaiheessa, että vaikutuksia luonnonvaroihin tulisi fossiilisten, uusiutuvien ja kierrätyspolttoaineiden osalta verrata selkeäsi koko ketjun osalta. Arviointiselostuksessa on tarkasteltu polttoaineiden vaikutuksia, mutta varsinaisia koko ketjun kattavia laskelmia ei ole esitetty. Polttoaineiden ja laitoksen ilmastovaikutuksia on tärkeätä arvioida laajemmin ennen mahdollisia toteutus päätöksiä Tattarisuon laitoksen kaltaisessa merkittävässä ja pitkäaikaisessa energiahankkeessa. Lautakunta painottaa, että mahdollisen voimalaitoksen polttoaineiden ilmastovaikutukset tulee arvioida huolellisesti ja uusimman tutkimustiedon valossa. Molemmat hankevaihtoehdot edistävät kivihiiilen käytöstä luopumista, mikä on Helen Oy:n kehitysohjelman ja kaupungin tavoitteiden mukaista.

Arviointiselostuksen perusteella Tattarisuon eteläisen ja pohjoisen vaihtoehdon vaikutukset ovat kokonaisuutena hyvin samankaltaiset, mutta erityyppiset osavaikutukset painoutuivat eri tavoin sijaintipaikan olosuhteiden mukaisesti. Eroja on erityisesti vaikutuksissa maankäyttöön ja maisemaan, kulttuuriympäristöön sekä ihmisten elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen.

Pohjoisessa vaihtoehdossa on ihmisten elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen kohdistuvat vaikutukset arvioitu suuriksi. Laitosalueen lähellä ja kuljetusreittien varrella on runsaasti nykyistä asutusta ja herkkiä kohteita, kuten päiväkotia, kouluja ja palvelutaloja. Potentiaalisten haitankärsijöiden määrä on arvioinnissa todettu pohjoisessa suuremmaksi kuin eteläisessä vaihtoehdossa. Eteläisellä alueella on vähemmän nykyisiä asukkaita laitosalueen lähellä ja liikenneyhteydet raskaalle liikenteelle ovat etenkin Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillan tien toteuduttua huomattavasti paremmat.

Laitostoiminnan ja asutuksen yhteensovittaminen ja hyvää ympäristöä tukevien suunnitteluratkaisujen muodostaminen on eteläisessä vaih-



toehdossa todennäköisesti paremmin toteutettavissa, sillä suunnittelulla voidaan vielä vaikuttaa molempiin. Sosiaalinen toteutuskelpoisuus on pohjoisessa vaihtoehdossa todettu selvästi heikommaksi, vaikka kummassakaan vaihtoehdossa ei todettu esimerkiksi ihmisten terveyteen vaikuttavia päästöjä. Välillisiä, ei raja-arvoina mitattavia vaikutuksia ihmisten elinympäristöön ja viihtyvyyteen kuitenkin aiheutuu varsinkin pohjoisessa vaihtoehdossa. Näitä haittoja aiheutuisi etenkin raskaasta liikenteestä. Liikenteen vaikutukset ovat luonteeltaan jatkuvia ja pitkäaikaisia, joten haittoja tulisi mahdollisuuksien mukaan torjua ennakolta maankäyttö- ja suunnitteluvalinnoin.

Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien toteutuminen on laitoksen raskaaseen liikenteeseen kytkettyjen vaikutusten hallinnassa erittäin merkityksellinen. Kaupunkiympäristölautakunta on 12.6.2018 hyväksynyt Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien mahdollistavan asemakaavamuutoksen nro 12480, minkä jälkeen kaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.11.2018.

Korkein hallinto-oikeus (KHO) kumosi valitukset koskien Helsingin yleiskaavaa Malmin lentokentän osalta ja katsoi päätöksessään 8.11.2018, että edellytykset alueen osoittamiselle yleiskaavan mukaiselle rakentamiselle ovat olemassa. Molemmat tutkitut vaihtoehdot ovat yleiskaavan mukaisia. Maakuntakaavan kulttuuriympäristön vaalimista koskeva ominaisuusmerkintä (RKY 2009) ei ole esteenä alueen rakentamiselle yleiskaavassa esitetyllä tavalla. Hankkeen kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät estä kummankaan vaihtoehdon toteuttamista.

Vaihtoehtojen merkittävyydeltään suuriksi arvioidut vaikutukset olivat eteläisessä vaihtoehdossa maankäyttövaikutukset Malmin lentokentän alueen kaavarunkoon ja kulttuuriympäristövaikutukset käytön alkuvaiheessa, kun lentokentän alue muutoin on vielä rakentamaton. Pohjoisessa vaihtoehdossa suuriksi arvioidut vaikutukset kohdistuvat ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen.

Ympäristövaikutusten arviointiprosessissa ei päätetä hankkeiden toteuttamisesta eikä valita vaihtoehtoja. Mikäli YVA-prosessin päätteeksi yhteysviranomaisen toteama hankevaihtoehdot toteutuskelpoisiksi ja Helen Oy päättää edistää Tattarisuon biolämpölaitosta, on valinnoissa ja päätöksissä syytä antaa riittävä painoarvo merkitykseltään suuriksi todetuille ihmisiin kohdistuvilla vaikutuksilla. Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten, liikenteen järjestämisen ja maankäytön suunnittelun mahdollisuuksien kannalta tulisi ensisijaisesti tutkia eteläistä vaihtoehtoa.

Mahdollisessa jatkosuunnittelussa ja asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ihmiseen ja luontoon kohdistuvien haitallisten



vaikutusten torjuntaan, maisemallisesti korkealaatuisiin ratkaisuihin, liikennevaikutusten vähentämiseen suunnittelemalla Malmin lentokentän alue raitiotieverkkoon tukeutuvaksi sekä laajaan ja laadukkaaseen vuorovaikutukseen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Kaarina Laakso. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kappaleeseen 8, toiseksi viimeinen lause: Lautakunta painottaa, että mahdollisen voimalaitoksen polttoaineiden ilmastovaikutukset tulee arvioida huolellisesti ja uusimman tutkimustiedon valossa.

Kannattaja: Sirpa Asko-Seljavaara

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostus
- 2 Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksen liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta on antanut kaupunginhallitukselle 27.3.2018 lausunnon Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lautakunta piti tärkeänä mm. liikenteellisten vaikutusten huolellista arviointia suhteellisen pienestä liikennemäärän lisäyksestä huolimatta ja edellytti, että Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien oletetut positiiviset liikenteelliset vaikutukset arvioidaan. Lautakunta korosti myös ihmisiin kohdistuvien terveystaivaikutusten ja



maisemallisten vaikutusten laadukasta arviointia ja vuorovaikutus- ja osallistumismahdollisuuksien kattavuutta.

Nyt valmistuneessa arviointiselostuksessa on pääosin otettu huomioon lautakunnan ohjelmasta antaman lausunnon näkökohdat. On tärkeää, että arviointia on täydennetty lisävaihtoehdolla ohjelmavaiheessa saadun palautteen perusteella. Hankkeesta on arviointiselostuksen liitemateriaalin perusteella saapunut paljon palautetta lähiympäristön asukkailta ja muilta toimijoilta, mikä on omiaan edesauttamaan sitä, että etenkin ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen vaikuttavat tekijät on saatu hyvin tunnistettua arvioinnissa. Myös lisävaihtoehdon saamista arviointiin voi osaltaan pitää osoituksena hyvin toimineesta vuorovaikutuksesta.

Arviointiselostukseen on lisätty kuvaus siitä, miten hankkeen tarkasteltavat sijainnit ovat valikoituneet. Selostuksessa on todettu, että muita koillisen Helsingin sijaintipaikkoja on pyritty löytämään Kivikon teollisuusalueelta, mutta siellä ei ole ollut käytettävissä Helen Oy:n biolämpökeskuksen tarpeisiin riittävää aluetta. On tärkeää, että merkittävien hankkeiden sijaintipaikkojen muotoutuminen ja niitä koskevat vaiheet on tuotu selkeästi esille.

On huomattava, että vaihtoehto VE0 on vertailussa esitetty vaikutuksettomana. Hankkeen toteuttamatta jättäminen Tattarisuolla merkitsisi kuitenkin, että pääosin samankaltaiset vaikutukset kohdistuisivat johonkin muuhun paikkaan Helsingissä, mikäli hanke päätettäisiin toteuttaa vaihtoehdon VE0 mukaisesti.

Arviointi on selostuksen perusteella toteutettu varsin kattavasti ja huolella, mutta tärkeät yhteenveto- ja vertailuosiot taulukoineen on esitetty suppeasti ja osin epäjohdonmukaisesti niin, ettei vertailun sisältö avaudu riittävästi pelkästään niiden pohjalta. Vaikutukset ja niiden merkittävyys ovat kuitenkin riittävästi kuvattu toisaalla arviointiselostuksessa.

Arviointiselostuksen laatimisen aikana on valmistunut Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden liito-oravaselvitys. Sen alustavat tiedot ovat olleet ympäristövaikutusten arvioinnin lähtötietoina. Luontoon kohdistuvat vaikutukset on arvioitava ja täydennettävä liito-oravan osalta uusimmilla tiedoilla tuoreen raportin mukaisesti hankkeen mahdollisessa jatkosuunnittelussa ja lupamenettelyissä.

Ilmastovaikutukset on arvioitu varsin suppeasti laitoksen ja kuljetusten hiilidioksidipäästöjen perusteella. Lautakunta totesi ohjelmavaiheessa, että vaikutuksia luonnonvaroihin tulisi fossiilisten, uusiutuvien ja kierrätyspolttoaineiden osalta verrata selkeästi koko ketjun osalta. Arviointiselostuksessa on tarkasteltu polttoaineiden vaikutuksia, mutta varsinaisia koko ketjun kattavia laskelmia ei ole esitetty. Polttoaineiden ja laitoksen ilmastovaikutuksia on tärkeätä arvioida laajemmin ennen mahdollisia



toteutus päätöksiä Tattarisuon laitoksen kaltaisessa merkittävässä ja pitkäaikaisessa energiahankkeessa. Molemmat hankevaihtoehdot edistävät kivihiihen käytöstä luopumista, mikä on Helen Oy:n kehitysohjelman ja kaupungin tavoitteiden mukaista.

Arviointiselostuksen perusteella Tattarisuon eteläisen ja pohjoisen vaihtoehdon vaikutukset ovat kokonaisuutena hyvin samankaltaiset, mutta erityyppiset osavaikutukset painottuivat eri tavoin sijaintipaikan olosuhteiden mukaisesti. Eroja on erityisesti vaikutuksissa maankäyttöön ja maisemaan, kulttuuriympäristöön sekä ihmisten elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen.

Pohjoisessa vaihtoehdossa on ihmisten elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen kohdistuvat vaikutukset arvioitu suuriksi. Laitosalueen lähellä ja kuljetusreittien varrella on runsaasti nykyistä asutusta ja herkkiä kohteita, kuten päiväkotia, kouluja ja palvelutaloja. Potentiaalisten haitankärsijöiden määrä on arvioinnissa todettu pohjoisessa suuremmaksi kuin eteläisessä vaihtoehdossa. Eteläisellä alueella on vähemmän nykyisiä asukkaita laitosalueen lähellä ja liikenneyhteydet raskaalle liikenteelle ovat etenkin Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien toteuduttua huomattavasti paremmat.

Laitostoiminnan ja asutuksen yhteensovittaminen ja hyvää ympäristöä tukevien suunnitteluratkaisujen muodostaminen on eteläisessä vaihtoehdossa todennäköisesti paremmin toteutettavissa, sillä suunnittelulla voidaan vielä vaikuttaa molempiin. Sosiaalinen toteutuskelpoisuus on pohjoisessa vaihtoehdossa todettu selvästi heikommaksi, vaikka kummassakaan vaihtoehdossa ei todettu esimerkiksi ihmisten terveyteen vaikuttavia päästöjä. Välillisiä, ei raja-arvoina mitattavia vaikutuksia ihmisten elinympäristöön ja viihtyvyyteen kuitenkin aiheutuu varsinkin pohjoisessa vaihtoehdossa. Näitä haittoja aiheutuisi etenkin raskaasta liikenteestä. Liikenteen vaikutukset ovat luonteeltaan jatkuvia ja pitkäaikaisia, joten haittoja tulisi mahdollisuuksien mukaan torjua ennakolta maankäyttö- ja suunnitteluvalinnoin.

Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien toteutuminen on laitoksen raskaaseen liikenteeseen kytkeytyvien vaikutusten hallinnassa erittäin merkityksellinen. Kaupunkiympäristölautakunta on 12.6.2018 hyväksynyt Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien mahdollistavan asema-kaavamuutoksen nro 12480, minkä jälkeen kaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.11.2018.

Korkein hallinto-oikeus (KHO) kumosi valitukset koskien Helsingin yleiskaavaa Malmin lentokentän osalta ja katsoi päätöksessään 8.11.2018, että edellytykset alueen osoittamiselle yleiskaavan mukaiselle rakentamiselle ovat olemassa. Molemmat tutkitut vaihtoehdot ovat



yleiskaavan mukaisia. Maakuntakaavan kulttuuriympäristön vaalimista koskeva ominaisuusmerkintä (RKY 2009) ei ole esteenä alueen rakentamiselle yleiskaavassa esitetyllä tavalla. Hankkeen kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät estä kummankaan vaihtoehdon toteuttamista.

Vaihtoehtojen merkittävyydeltään suuriksi arvioidut vaikutukset olivat eteläisessä vaihtoehdossa maankäyttövaikutukset Malmin lentokentän alueen kaavarunkoon ja kulttuuriympäristövaikutukset käytön alkuvaiheessa, kun lentokentän alue muutoin on vielä rakentamaton. Pohjoisessa vaihtoehdossa suuriksi arvioidut vaikutukset kohdistuvat ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen.

Ympäristövaikutusten arviointiprosessissa ei päätetä hankkeiden toteuttamisesta eikä valita vaihtoehtoja. Mikäli YVA-prosessin päätteeksi yhteysviranomainen toteaa hankevaihtoehdot toteutuskelpoisiksi ja Helen Oy päättää edistää Tattarisuon biolämpölaitosta, on valinnoissa ja päätöksissä syytä antaa riittävä painoarvo merkitykseltään suuriksi todetuille ihmisiin kohdistuville vaikutuksille. Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten, liikenteen järjestämisen ja maankäytön suunnittelun mahdollisuuksien kannalta tulisi ensisijaisesti tutkia eteläistä vaihtoehtoa.

Mahdollisessa jatkosuunnittelussa ja asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ihmiseen ja luontoon kohdistuvien haitallisten vaikutusten torjuntaan, maisemallisesti korkealaatuisiin ratkaisuihin, liikennevaikutusten vähentämiseen suunnittelemalla Malmin lentokentän alue raitiotieverkkoon tukeutuvaksi sekä laajaan ja laadukkaaseen vuorovaikutukseen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta

Helen Oy varautuu kehitysohjelmansa mukaisesti korvaamaan kivihiltä energiantuotannossaan. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti kehitysohjelmasta vuonna 2015. Helen Oy:llä on parhaillaan suunnitteilla kolmen biolämpölaitoksen toteuttaminen Helsinkiin. Tutkittavat laitospaikat ovat Tattarisuo, Patola ja Vuosaari. Hankkeet eivät ole keskenään vaihtoehtoisia, vaan niillä varaudutaan uusiutuvan energian osuuden kasvattamiseen ja tulevaisuuden lämmöntuotantotarpeeseen.

Laitosten toteuttamista ei Helen Oy ole vielä päättänyt, eikä myöskään niiden keskinäistä toteutusjärjestystä. Yksi laitoksista on tarpeen saada toimintaan vuoden 2025 alusta, jolloin Hanasaaren voimalaitoksen toiminnan on määrä olla päättynyt kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.



Koillis-Helsinki on valikoitunut yhdeksi sijaintipaikaksi, sillä siellä on paljon lämmönkulutusta, mutta vähän tuotantoa. Helen Oy tutki sijaintivaihtoehtoja Tattarisuon ohella Kivikon teollisuusalueelta, mutta riittävän laajaa-aluetta ei siellä ollut käytettävissä. Tattarisuolla on kaksi tutkittavaa vaihtoehtoa sijaintipaikkaa: teollisuusalueen pohjoispuolella ja teollisuusalueen eteläpuolella. Laitoksella tuotettaisiin lämpöä polttoaineteholla 120 MW. Kyseessä on lämpökeskus, ei sähköä tuottava voimalaitos.

Ympäristövaikutusten arviointi

Helen Oy on käynnistänyt Tattarisuon biolämpölaitoksen hankkeesta ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA:n) 5.3.2018, jolloin arviointiohjelma tuli nähtäville ja lausunnoille. YVA-hankkeen yhteysviranomaisena Uudenmaan Ely-keskus antoi ohjelmasta lausuntonsa 23.5.2018. Helen Oy täydensi arviointiohjelmaansa lausunnon perusteella. Merkittävä täydennys on uusi sijaintivaihtoehto Tattarisuon teollisuusalueen eteläpuolella. Täydennetyt ohjelman mukaisesti arvioidut hankkeen vaikutukset on koottu arviointiselostukseen, joka on tullut nähtäville kahden kuukauden ajaksi 14.1.2019 saakka.

Ympäristövaikutusten arviointiselostuksessa on tarkasteltu Tattarisuon vaihtoehtoina pohjoinen ja eteläinen sijaintivaihtoehto ja molemmista alavaihtoehdot, joissa toisessa on energialähteenä pelkkä biomassa ja toisessa biomassa ja jäteperäinen kierrätyspolttoaine, kuten purkupuu. Vertailuvaihtoehto on, että hanketta ei toteuteta kohdealueelle, vaan jonnekin muualle Helsinkiin ja silloin vaikutukset tutkitaan erikseen.

Laitoksen mahdollisista vaikutuksista on arvioitu vaikutukset maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja kulttuuriympäristöön, ilmanlaatuun, ilmastoon, maaperään ja pohjaveteen, pintavesiin ja kalastoon, kasvillisuuteen ja luonnon monimuotoisuuteen, liikenteeseen, meluun sekä ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen. Vaikutusten merkittävyyttä on arvioitu ottamalla huomioon muutoksen suuruus ja kohteen herkkyys. Muutoksen suuruutta arvioidaan maantieteellisellä laajuudella, ajallisella kestolla ja voimakkuudella. Kohteen herkkyyttä arvioidaan sen kyvyllä vastaanottaa, kestää tai sietää aiheutuvaa muutosta ja kohteen yhdyskunnallisella arvolla.

Arvioinnin laatimisessa on otettu nykytilan lisäksi huomioon, että hankkeen vaikutusalueelle on tarkoitus tulevaisuudessa muodostaa uusi asuinalue ja toimitiloja. Vaikutuksia on arvioitu tilanteessa, jossa laitos olisi otettu käyttöön vuonna 2025 ja tilanteessa, jossa Malmin lentokentän alueelle suunniteltu rakentaminen olisi toteutunut. Myös rakentamisen aikaiset vaikutukset on arvioitu. Arviointiselostuksessa on vertailtu hankevaihtoehdot ja esitetty vaihtoehtojen toteutuskelpoisuusarviot.



Arvioidut vaikutukset, merkittävyys ja toteutuskelpoisuus

Maankäyttöön kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu laitoksen käyttöön oton alkuvaiheessa noin vuonna 2025 ja käytön aikana, jolloin lähiympäristön suunniteltu maankäyttö olisi toteutunut. Molemmat vaihtoehdot pienentävät nykyisiä virkistysalueita aiheuttaen lisääntyvää käyttöpainetta ja aiheuttavat virkistysreittien uudelleen linjaamistarpeita. Tilanteessa, jossa oletetaan Malmin lentokentän kaavarungon mukainen maankäyttö toteutuneeksi, on arvioinnissa tunnistettu eteläisen vaihtoehdon lähimmissä kaavarungon asuinkortteleissa muutostarpeita vähemmän herkkään käyttöön. Eteläisen vaihtoehdon maankäyttövaikutukset on arvioitu suuriksi. Pohjoisen vaihtoehdon vaikutukset maankäyttöön on arvioitu kohtalaisiksi.

Maisemavaikutukset on arvioitu kokonaisuutena kohtalaisiksi molemmissa vaihtoehdoissa. Laitoskokonaisuus on nykyistä ympäristöään selvästi korkeampi. Pohjoisessa vaihtoehdossa maisemavaikutus on suuri Alppikylän huipun virkistysalueella laitoksen lähellä. Laitoksen piippu näkyy paikoin Alppikylän asuinalueelle, ja vaikutus on arvioitu kohtalaiseksi. Eteläisessä vaihtoehdossa laitos sijaitsee avarassa paikassa ja näkyy hyvin useaan suuntaan käytön alkuvaiheessa, jolloin muuta uutta rakentamista ei vielä juurikaan ole. Alppikylän asuinalueen eteläosaan laitos näkyy kerrostalojen ylimmistä kerroksista. Maisemavaikutukset eteläisen vaihtoehdon läheisillä virkistysreiteillä ovat kohtalaisia.

Kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset on arvioitu suuriksi eteläisessä vaihtoehdossa laitoksen käytön alkuvaiheessa, jolloin biolämpölaitos olisi hallitseva elementti lentokentän rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009), jossa muuta uutta rakentamista ei vielä juurikaan olisi. Pohjoisen vaihtoehdon vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön on arvioitu vähäisiksi.

Ilmanlaatuun, maa- ja kallioperään sekä pohjaveteen kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä molemmissa vaihtoehdoissa. Ilmanlaatua on arvioitu laitoksille asetettujen enimmäispäästörajoiden pohjalta leviämismallilaskelmin. Pohjavesivaikutukset on arvioitu vähäisiksi, sillä laitoksen toiminnalla ei ole pohjavesiin kohdistuvia normaalityönnön päästöjä ja pohjavesi virtaa pois päin pohjavesialueesta. Maa- ja kallioperään kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä. Pohjoisella alueella ei ole erityisiä geologisia arvoja ja etelässä on paikallinen kohtalaisen arvokas turve-esiintymä. Molemmat alueet ovat osin muokattuja ja osin luonnontilaisia. Pohjoisessa muokkaus on paikoin voimakasta.

Pintavesiin ja kalastoon molemmilla vaihtoehdoilla on kohtalainen vaikutus, sillä vaikka vaikutus vedenlaatuun on arvioitu vähäiseksi, lähellä



11.12.2018

on vaikutuksille herkkiä kohteita kuten Longinoja ja sen kunnostetut taimenien lisääntymisalueet.

Kasveihin, eliöihin ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat merkittävimmät vaikutukset aiheutuvat rakentamisesta. Rakentaminen edellyttää alueen puuston ja kasvillisuuden poistamista. Pohjoisen vaihtoehdon alueella ei ole arviointiselostuksen mukaan uhanalaisia lajeja, direktiivilajeja, tai uhanalaisia luontotyyppejä. Pohjoisen vaihtoehdon vaikutus on arvioitu merkittävydeltään vähäiseksi kielteiseksi kasvillisuuden poistumisen ja heikentyväksi arvioidun ekologisen yhteyden takia. Eteläisen vaihtoehdon hankealue on paikallisesti arvokas linnusto- ja metsäalue. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten perhosen tärkeitä lisääntymisalueita, vaikka perhosia on tavattu alueella. Eteläisen alueen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen on arvioitu kohtalaisiksi. Arviointiselostuksen laatimisen aikana on valmistunut Helsingin ympäristöpalveluiden liito-oravaselvitys, jonka alustavat tiedot ovat olleet arvioinnin lähtötietoina. Liito-oravatiedot ovat sittemmin jossain määrin täydentyneet, eivätkä kaikki tuoreimmat tiedot ole olleet arviointivaiheessa mukana.

Liikenteellisten vaikutusten suuruuden arvioinnin pohja on raskaan liikenteen määrän muutos, vaikutukset liikenneturvallisuuteen, jalankulkuun ja pyöräilyyn, sekä vaikutukset liikenteen sujuvuuteen. Herkkyyteen vaikuttavat mm. asutuksen määrä sekä herkkien kohteiden, kuten koulujen ja päiväkotien sijainti. Liikenteen muutos on käytönaikana molemmissa vaihtoehdoissa hyvin pieni alueiden liikennemääriin verrattuna. Laitoksen käytön aikaiset polttoainekuljetukset ovat noin 40 edestakaista käyntiä vuorokaudessa. Ennen Ilmasillan eritasoliittymän ja Ilmasillantien valmistumista kuljetukset kulkisivat Heikinlaakson ja Sepänmäen asuinalueiden läpi pääkatuja pitkin. Suuri kuljetuskalusto voi heikentää liikenteen sujuvuutta ahtaissa liittymissä. Ilmasillan eritasoliittymän valmistuttua pohjoisen vaihtoehdon kuljetukset vähenevät asuinalueiden läheltä valtateille. Eteläisen vaihtoehdon vaikutukset liikenneturvallisuuteen ja sujuvuuteen ovat pohjoista vaihtoehtoa pienemmät, sillä katuverkossa kuljettava matka on lyhyempi. Molempien vaihtoehtojen suorat liikenteelliset vaikutukset on arvioitu vähäisiksi.

Meluvaikutukset on arvioitu laitoksen toiminnan ja liikenteen melua mallintamalla. Pohjoisen vaihtoehdon toiminta liikenne mukaan lukien kasvattaa Puistolän asuinalueen lähimpien asuinrakennusten melutasoa noin 0,5 dB päivällä ja 2,5 dB yöllä. Muilla suunnilla meluvaikutus on pienempi. Eteläisen vaihtoehdon meluvaikutus kasvaa 0,5 dB Alppikylän puolella. Kummankaan vaihtoehdon melu ei ylitä ohjearvoja nykyisten asuinalueiden kohdalla. Ympäristön herkkyyden arviointiin molem-



missa kohtalaisiksi. Vaikutukset on arvioitu kohtalaisiksi molemmissa vaihtoehdoissa.

Ihmisten elinolosuhteisiin ja viihtyvyyteen kohdistuvat vaikutukset on arvioitu pohjoisella vaihtoehdolla suuriksi ja eteläisellä vaihtoehdolla kohtalaisiksi. Vaikutukset aiheutuvat virkistysalueen ja -reitistön käyttöarvon heikentymisestä, raskaan liikenteen lisääntymisestä ja toiminnan ja liikenteen aiheuttamasta melusta. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti lähiasukkaiden virkistymiseen, asumisviihtyvyyteen ja liikkumisen turvallisuuteen. Pohjoisen vaihtoehdon vaikutusalueella on runsaasti asutusta ja herkkiä kohteita, kuten kouluja ja päiväkotia. Vaikutukset kohdistuisivat myös lapsiin. Potentiaalisten haitankärsijöiden määrä arvioidaan pohjoisessa vaihtoehdossa suuremmaksi.

Ihmisten terveyteen kohdistuvina vaikutuksina on arvioitu ne laitoksen toiminnan, polttoaineen käsittelyn ja kuljetusten päästöt, joille on annettu terveysperusteisia ohje- ja raja-arvoja. Näitä ovat melu- ja savukaasupäästöt, joiden leviämistä ja suuruutta on arvioitu mallintamalla. Savukaasu- ja melupäästöt eivät kummassakaan vaihtoehdossa ylitä terveysperusteisia arvoja. Melu- ja savukaasupäästöjen ei arvioida aiheuttavan haitallisia terveysvaikutuksia kummassakaan vaihtoehdossa.

Ilmatoon kohdistuvina vaikutuksina arvioitiin lämpökeskuksen polttoprosessista ja polttoaineen kuljetuksista aiheutuvat päästöt. Sijoituspaiikat eivät vaikuta laitoksen toiminnan päästöihin.

Toteutusvaihtoehdossa, jossa poltetaan biomassaa käyttöajalla 7 000 h, lämpökeskuksen hiilidioksidipäästöiksi on arvioitu 302 kilotonnia vuodessa. Biomassan osuus on 299 kilotonnia ja fossiilisen 3 kilotonnia. Vaihtoehdossa, jossa poltetaan biomassaa ja kierrätyspolttoainetta päästömäärä on 317 kilotonnia vuodessa. Biopolttoaineen osuus on 156 kilotonnia, fossiilisen 5 kilotonnia ja kierrätyspolttoaineen 156 kilotonnia. Yleisesti hiilineutraaliudella tarkoitetaan, että tuotetaan vain sen verran hiilidioksidipäästöjä kuin niitä pystytään sitomaan. Puun hiilineutraalisuuden oletuksella ei polttoprosessista eri toteutusvaihtoehdoissa synny merkittäviä ilmastovaikutuksia. Kuljetusten päästöt ovat pieniä polttoon verrattuna. Ilmastovaikutuksiltaan pelkän biomassan ja biomassan ja kierrätysmateriaalin sekapoltoilla ei ole merkittävää eroa. Hankkeella arvioidaan olevan vähäinen myönteinen vaikutus ilmatoon, sillä hanke korvaisi osaltaan Hanasaressa poltettavaa kivihiihtä.

Hankkeen vaikutukset elinkeinoelämään eivät ole sidoksissa sijaintivaihtoehtoihin. Arvioidut kerrannaisvaikutukset kokonaistuotukseen ovat yhteensä noin 28 miljoonaa euroa, josta 32 % kohdistuu Helsinkiin, 22 % muualle Uudellemaalle ja 47 % muualle Suomeen. Hankkeen elinkeinovaikutukset on arvioitu merkittävän positiivisiksi.



11.12.2018

Arviointiselostuksessa molemmat Tattarisuon sijaintivaihtoehdot on ympäristövaikutustensa perustella arvioitu toteutuskelpoisiksi. Molemmat arvioidut vaihtoehdot edellyttävät haitallisten vaikutusten lieventämiskeinojen suunnittelua ja käyttöönottoa.

Lausuntopyyntö

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan tai kaupunkiympäristön toimialan lausuntoa Helen Oy:n Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta 5.12.2018 mennessä. Lausunnonle on saatu lisää aikaa siten, että se voidaan käsitellä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 11.12.2018.

Hankeen yhteysviranomaisen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on asettanut arviointiselostuksen nähtäville ajaksi 14.11.2018-14.1.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostus
- 2 Tattarisuon biolämpölaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksen liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 652
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 26.11.2018 § 773

Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Helsingin Ilmalankatu 2:n kanssa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen 12374

HEL 2018-006078 T 10 01 00

[Pöytäkirja 26.11.2018](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



11.12.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 630, 631, 632, 633, 634, 635, 637, 638, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651 ja 652 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 634 § (Kustannusten osalta):.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



11.12.2018

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 muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- 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

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



11.12.2018

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 636 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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



11.12.2018

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta



11.12.2018

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 639 §.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



11.12.2018

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

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



11.12.2018

- 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.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 640 §.

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



11.12.2018

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 250 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



11.12.2018

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

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 641 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 146 §



11.12.2018

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja
630-644 §

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
645-652 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Tuomas Rantanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.01.2019.