

Maria Mannisto

Herttoniemen siirtolapuutarhaa koskeva järjestely

(42. ja 43. kaupunginosa, Herttoniemi, Herttoniemen siirtolapuutarha)

HEL 2019 – 006270

HEL 2021 – 008410

Tausta

Herttoniemen siirtolapuutarha-alueen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 10400 on saanut lainvoiman 20.4.2007. Asemakaavassa siirtolapuutarha on merkitty siirtolapuutarha-alueeksi (RP/s), jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavan kaakkoiskulmassa asemakaavan mukainen siirtolapuutarhan ulkoraja ei noudata puutarhan ja puutarhapalstojen vanhaa rajaa. Kaakkoiskulmassa osa palstojen 66, 178, 179, 180, 181 ja 182 alueesta on rajattu asemakaavan ulkopuolelle eikä po. alue ole siten jatkossa säilytettävää siirtolapuutarha-aluetta.

Kaupungin ja Herttoniemen Siirtolapuutarhayhdistyksen väliseen maanvuokrasopimukseen 24728, joka on astunut voimaan 1.1.1997, edellä mainitut alueet ovat sisältyneet.

Puutarhapalstoista 66, 179, 180, 181 ja 182 asemakaavaan 10400 sisältyvät alueet on merkitty siirtolapuutarhan suojavyöhykealueeksi, jota ei saa käyttää viljelyyn.

Siirtolapuutarhan kaakkoiskulmassa asemakaavan rajaus perustui kaavaa laadittaessa kaupungin tarpeeseen rakentaa rinnakkaiskatu Itäväylän viereen. Rinnakkaiskatua ei ole kuitenkaan toteutettu. Helsingin kaupunki on sittemmin hylännyt ajatuksen rinnakkaiskadusta ja on ryhtynyt suunnittelemaan baanasiltaa ja ulkoilureittiä kevyen liikenteen käyttöön Herttoniemen siirtolapuutarhan kaakkoispuolelle muun muassa sille alueelle, joka ei sisälly edellä mainittuun asemakaavaan. Baanasillan suunnittelu perustuu jo aiemmin hyväksytyyn pyöräliikenteen tavoiteverkkoon ja Itäbaanan alustavaan yleissuunnitelmaan. Maantasoon sijoittuvan ulkoilureitin suunnittelu tehdään joko osana baanasillan suunnittelua tai omana suunnitelmana.

Maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden – johtoryhmä linjasi kokouksessaan 16.6.2020, että kaupunki ei laadi Herttoniemen siirtolapuutarhaan asemakaavan muutosta, joka palauttaisi aiemmin siirtolapuutarhan kaakkoiskulmasta pois

Maria Mannisto

rajatun alueen takaisin siirtolapuutarha-alueeksi ja puutarhapalstoiksi.

Kesällä 2020 kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelu (LIKE) arvioi baanasillan rakentamisen alkavan vuonna 2022 ja kiirehti siirtolapuutarhan koilliskulmassa olevien puutarhapalstojen vapauttamista baanasiltatyömaan käyttöön. Työmaan alue on hyvin ahdas ja siksi työskentelyn kannalta varsin haasteellinen. Palstoista työmaan käyttöön saatava lisäalue on omiaan helpottamaan työnaikaisia järjestelyjä ja tuo kaupungille kustannussäästöjä.

LIKE:n ohjausryhmä linjasi 21.10.2020, että Itäbaanan rakentamista tulee edistää myös Herttoniemen keskuksen länsipuolella Kipparlahden silmukan kohdalla Herttoniemen metroaseman ja sen lähiympäristön toteuttamisaikatauluista riippumatta.

Herttoniemen siirtolapuutarhan maanvuokrasopimus

Kaupunki on vuokrannut Herttoniemen siirtolapuutarha-alueen Herttoniemen Siirtolapuutarhayhdistys ry:lle 31.12.2026 asti ulottuvalla maanvuokrasopimuksella 24728.

Maanvuokrasopimuksen 2 §:n mukaan yhdistyksellä (vuokralaisella) on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle siirtolapuutarhatarkoituksiin. Pykälässä 4 todetaan, että vuokralainen on velvollinen vuokra-ajan päättyessä omalla kustannuksellaan poistamaan alueella olevat omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet, aidat, istutukset yms. omaisuutensa sekä siistimään alueen kaupungin hyväksymään kuntoon kuuden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä.

Sopimuksen pykälässä 14 todetaan, että jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, on vuokralaisen (yhdistyksen) kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokramiehen omistama rakennus sijaitsee.

Käydyt neuvottelut

Kaupunki on neuvotellut siirtolapuutarhayhdistyksen ja yhdistyksen vuokralaisina olevien palstojen 66, 179, 180, 181 ja 182 haltijoiden kanssa kaupungin rakentamissuunnitelmien ja asemakaavan nro 10400 toteuttamiseksi tarvittavista alue- ja muista järjestelyistä.

Maria Mannisto

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on ollut päästä sopimukseen palstalaisten kanssa palstojen vapauttamisesta asemakaavan mukaiseen uuteen käyttöön jo ennen voimassa olevien maanvuokrasopimusten umpeutumista 31.12.2026. Alkukesästä 2020 aloitetuissa neuvotteluissa tavoiteaikataulun on asettanut kaupungin baanasillan aikataulu ja neuvotteluissa on pyritty aikatauluun, jossa palstojen asemakaavoittamaton alue olisi kaupungin vapaassa käytössä 1.5.2022 alkaen.

Palstalaisille on tarjottu puutarhan koilliskulmasta korvaavaa uutta puutarhapalsta ja heidän nykyisen, palstalla olevan omaisuuden lunastamista vapaaehtoisin kaupoin 27 000 euron kauppahinnalla. Vuoden 2020 syyskuussa palstalaiset olivat keskenään sopineet miten korvaavat palstat jaetaan heidän kesken.

Korvaavat palstat ovat kaupungin toimesta ja kustannuksella kunnostettu puutarhakäyttöön vuosina 2009-2010. Jo tuolloin kaupunki neuvotteli palstalaisten kanssa siirtymisestä korvaaville palstoille, mutta neuvottelut päättyivät tuloksettomina.

Palstojen 66, 181 ja 182 vuokralaisten kanssa on tehty tarvittavat sopimusmuutokset ja kaupunki on jo tehdyillä kaupoilla lunastanut itselleen näiden vuokralaisten palstoilla olevan irtaimen omaisuuden.

Nyt vuorossa on palsta 180, jonka vuokralaiselle osoitetaan korvaava palsta ja lunastetaan vuokralaisen palstalla oleva irtain omaisuus ehdoilla, joita noudatettiin aikaisemmissa palstojen 66, 181 ja 182 vuokralaisten kanssa tehdyissä sopimuksissa.

Esisopimuksen keskeinen sisältö

Kaupunki ja Herttoniemen Siirtolapuutarhayhdistys ry sitoutuvat muuttamaan 3.4.1997 ja 27.1.2021 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta 24728 korvaamalla maanvuokrasopimuksen liitekartta uudella liitekartalla 31.10.2021 mennessä. Tämän jälkeen yhdistys ja palstan 180 vuokralaiset sitoutuvat muuttamaan po. palstan maanvuokrasopimusta siten, että vuokrauksen kohde muuttuu kaupungin kunnostamaksi uudeksi palstaksi siirtolapuutarhan koilliskulmassa.

Järjestelyn seurauksena siirtolapuutarhayhdistyksen vuokra-alue pienenee 205 m², jolloin kaupungin käyttöön vapautuu siirtolapuutarhan kaakkoiskulmassa asemakaavassa nro 10400 siirtolapuutarhasta pois rajattu osa (205 m²) palstan 180 kohdalla.

Maria Mannisto

Kaupungin siirtolapuutarhayhdistykseltä perimä maanvuokra kuten yhdistyksen omalta palstan 180 vuokralaiselta perimä maanvuokra ei järjestelyn johdosta muutu. Vuokrat säilyvät nykytasolla vuoden 2026 loppuun asti.

Kaupunki sitoutuu lunastamaan/korvaamaan palstalla 180 olevan vuokralaisen puutarhamökin, rakennelmat ja istutukset maksettavalla 27 000 euron kauppahinnalla, josta 21 000 euroa maksetaan 31.3.2022 mennessä ja loppuosa, kun palstan 180 vuokralainen on täyttänyt hänelle kuuluvat velvollisuudet (mm. nykyisen ja korvaavan palstan hoitovelvollisuus sekä nykyisen palstan ja sillä olevan irtaimen omaisuuden hallintaoikeudesta luopuminen 30.4.2022 mennessä). Kaupunki sitoutuu kustannuksellaan myöhemmin purkamaan palstalle jääneen rakennuksen, rakennelmat yms.,

Siirtolapuutarhayhdistys hallinnoi siirtymäaikana 30.4.2022 asti nykyisen palstan 180 aluetta kokonaisuudessaan, ja vasta **30.4.2022** jälkeen palstan alueesta siirtyy noin 205 neliön suuruinen kaavoittamaton alue kaupungin ja baanasiltatyömaan vapaaseen käyttöön. Mikäli baanasillan ja/tai tulevan ulkoilureitin rakentamisen aloittaminen viivästyy, esisopimuksen osapuolet voivat myöhemmin sopia muutoksista esisopimuksessa sovittuun aikatauluun.

Korvaava palsta

Korvaava palsta on kaupungin toimesta saatettu soveltuvaksi puutarhakäyttöön. Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että palsta on liitettävissä kesäveteen ja sähkөөn palstan rajalla Pionitien kohdalla. Korvaava palsta luovutetaan sellaisena kuin se esisopimuksen allekirjoittamisen aikaan on eikä kaupunki toimita palstalle ruokamultaa. Sovittuun kauppahintaa sisältyy korvaus 10 m³:sta ruokamultaa.