



15.03.2022

Kokousaika 15.03.2022 15:30 - 18:10

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto varapuheenjohtaja
Borgarsdottir Sandelin, Silja
Haglund, Mia
Heinäluoma, Eveliina
Kivekäs, Otso
Kuusela, Sami
Nevanlinna, Tuomas
Raatikainen, Mika
Rissanen, Laura
Penttinen, Katri varajäsen

Muut

Hyvärinen, Silja vs. toimialajohtaja
Pudas, Kari tekninen johtaja
Haapanen, Sami tonttipäällikkö
Piimies, Marja asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Rajala, Pasi yleiskaavapäällikkö
Santaoja, Tero vs. kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
Tähtinen, Kaisu vs. hallintojohtaja
Mäntymäki, Heikki viestintäpäällikkö
Lawrence, Sanna hallintosihteeri
Rangdell, Katriina lakimies
Ahonen, Pertti it-tuki
Kajan Mia, erityisasiantuntija
asiantuntija
läsnä § 156
Leppälä Petri, arkkitehti
asiantuntija
läsnä § 156
Linnas, Tuukka tiimipäällikkö
asiantuntija
läsnä § 154
Mentula, Antti arkkitehti



15.03.2022

	Rantalainen, Petra	asiantuntija läsnä § 157 projektinjohtaja asiantuntija läsnä § 158
	Varkemaa, Antti	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä § 155
	Vuhtoniemi, Teemu	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 158
Puheenjohtaja		
	Risto Rautava	152-168 §
Esittelijät		
	Risto Rautava	varapuheenjohtaja 152 §
	Silja Hyvärinen	vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja 153-168 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Sanna Lawrence	hallintosihteeri 152-168 §



15.03.2022

§	Asia	
152	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
153	Asia/2	Ilmoitusasiat
154	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hallkulanniemen ja Nuottasaaren tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12530)
155	Asia/4	Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet
156	Asia/5	Kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen Vuosaaren kulttuurikorttelin kehittämiseksi (kortteli 54179)
157	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tapanilan asemanseudun eteläosan tarkistettu asemakaavan muutos- ehdotus (nro 12710) (sisältää liikennesuunnitelman)
158	Asia/7	Mechelininkatu välillä Pohjoinen Rautatiekatu–Hietaniemenkatu, Pohjoinen Rautatienkatu ja Mechelininaukio välillä Mechelininkatu–kortteli 13414, tontti 14 katusuunnitelmien hyväksyminen, Kamppi, Etu-Töölö
159	Asia/8	Koirasaarentie välien Haakoninlahdenkatu–Stansvikinpolku ja Gunil- lantie–Jurmonkuja katusuunnitelmien hyväksyminen, Laajasalo
160	Asia/9	Liiketontin vuokraaminen Biltema Real Estate Finland Oy:lle (Suutari- la, tontti 40054/16)
161	Asia/10	Hemsö Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimus Yritystilat-yksikön tiimi- päällikön päätöksestä 31.1.2022 § 2 päätöksestä koskien Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeita
162	Asia/11	Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen hankintaoikaisu- vaatimus Yritystilat-yksikön tiimipäällikön päätöksestä 31.1.2022 § 2 pää- töksestä koskien Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeita
163	Asia/12	Oikaisuvaatimus asuntopalveluiden yksikön päällikön hissiavustusha- kemuksen hylkäämistä koskevasta päätöksestä 1.2.2022 (17 §)
164	Asia/13	Oikaisuvaatimus asuntopalveluiden yksikön päällikön hissiavustusha- kemuksen hylkäämistä koskevasta päätöksestä 27.1.2022 (10 §)
165	Asia/14	Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ton- tit-yksikön päällikön päätöksestä 2.6.2021 (33 §) koskien maanvuok- rasopimuksen muuttamista ja lisävuokran perimistä



15.03.2022

166	Asia/15	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2021 § 96 (liukastuminen)
167	Asia/16	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 9.6.2021 § 108 (liukastuminen)
168	Asia/17	Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 3.3.–9.3.2022 tekemien päätösten seuraaminen



§ 152

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 Silja Borgarsdóttir Sandelinin ja varatarkastajaksi jäsen Sami Kuuselan.

Esittelijä

varapuheenjohtaja
Risto Rautava

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaispormestari
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15.03.2022

Asia/2

§ 153 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 154

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hallkullanniemen ja Nuottasaaren tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12530)

HEL 2016-014035 T 10 03 03

Hankennumero 5544_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.6.2021 päivätyin ja 23.9.2021 sekä 15.3.2022 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 hyväksymistä. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54520 ja 54521, retkeily-, ulkoilu-, katu- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) retkeily-, ulkoilu-, palstaviljely-, katu- ja vesialueita.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Lisäksi varmistetaan, ettei Uutelan alueen autoliikenne kasva merkittävästi nykyisestä.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Tuukka Linnas. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Sami Kuusela: Lisäksi varmistetaan, ettei Uutelan alueen autoliikenne kasva merkittävästi nykyisestä.



Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sami Kuuselan vastaehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tuukka Linnas, tiimpäällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti (virkistysalueet), puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Jani Kuokkanen, maankäyttöinsinööri (maanhankinta), puhelin: 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 kartta, päivätty 8.6.2021, muutettu 23.9.2021 sekä 15.3.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 selostus, päivätty 8.6.2021, muutettu 23.9.2021 ja 15.3.2022, päivitetty Kylk:n 15.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 1.3.2022
- 6 Kuvaliite suojelukohteista ja ympäristöstä
- 7 Kiinteistön kuntoarvio, Hallkullanniemi 10C/Notsund, Sitowise 14.5.2021
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti, päivätty 16.11.2020, täydennetty 8.6.2021, 23.9.2021 ja 1.3.2022
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Ne muistutuksen esittä-

Esitysteksti



neet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.6.2021 päivätyn ja 23.9.2021 sekä 15.3.2022 muuetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 hyväksymistä. Asemakaava koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54520 ja 54521, retkeily-, ulkoilu-, katu- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari) retkeily-, ulkoilu-, palstaviljely-, katu- ja vesialueita.

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hallkullanniemen ja Nuottasaaren aluetta Vuosaaren Uutelassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Uutelan yleisen virkistysalueen laajentamisen uusille ranta-alueille sekä virkistyspalveluiden, laiturin ja polkuverkoston toteuttamisen alueelle. Yhtä asuinkäytössä toimivaa pihapiiriä täydennetään uudella pääkäyttötarkoituksen mukaisella rakennuksella sekä talousrakennuksella. Toisessa aiemmin asuinkäytössä toimineessa pihapiirissä mahdollistetaan yhden talousrakennuksen korvaaminen uudella vastaavalla. Molemmat pihapiirit määritellään palvelu ja/tai asuinrakennusten korttelialueiksi. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa Hallkullaniemi-katuyhteyden jatkamisen olemassa olevaa tieuraa pitkin Hallkullaniemeen sekä Uutelan viljelypalsta-alueen eteläpäädyssä olevan py-



säköintialueen laajentamisen tarvittaessa. Kaavan mahdollistamat muutokset ovat verrattain pieniä ja alueen luonne tulee säilymään pääosin ennallaan. Kaavaratkaisu on tehty, jotta aiemmin kaavoittamattoman alueen maankäyttö tulee määriteltyä. Pääosa alueesta saadaan virkistysalueiden ylläpidon piiriin ja avattua kaupunkilaisten käyttöön. Samalla kaavaratkaisu mahdollistaa kaupungin omistamien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten myymisen.

Tavoitteena on, että Uutelan virkistysalue saa monipuolisen laajennuksen, joka on saavutettavissa myös vesitse. Samalla tavoitteena on turvata alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty sovittamaan yhteen virkistyskäyttö ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen taloudellisesti toteutuskelpoisella tavalla.

Uutta asemakaavoitettua palvelu- ja/tai asuntokerrosalaa on 535 k-m² ja matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevaa kerrosalaa 150 k-m². Alueen olemassa olevat pihapiirit on rakennettu ennen asemakaavoitusta, joten toteutuva rakentamisen lisäys on yhteensä n. 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on alle kymmenen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Vuosaaren virkistyskäytössä olevat merenranta-alueet laajenevat n. 5 ha.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista vahvistamalla merellistä Helsinkiä. Kaava mahdollistaa rantareitien ja laiturin toteuttamisen sekä luo mahdollisuuksia merelliseen yrittäjyyteen. Kaavassa varataan riittävästi tilaa virkistysalueille ja liikuntaan sekä tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Uutelan hoito- ja kehittämissuunnitelman 2017–2026 kokouksessaan 28.11.2017.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue liittyy osaksi Uutelan ulkoilupuistoa, joka kuuluu laajempaan Vuosaaren ulkoilupuiston vihersormeen. Uutela on Vuosaaren tärkeimpiä virkistysalueita, ja palvelee lähiasukkaiden lisäksi myös kauempaa saapuvien virkistyskohteena. Uutelan alueella on runsaasti arvokkaita ja suojeltavia luontokohteita. Lisäksi alue on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Kaavaratkaisun aiemmin kaavoittamaton alue on ollut viime vuosiin saakka yksityisomistuksessa ja palvellut hu-



vilakulttuuriin pohjaten harvaan rakennettuna asuin ympäristönä ja yksityisen lomailun kohteena.

Alueen itä- ja pohjoisosissa on voimassa asemakaava vuodelta 2009. Kaavan mukaan alue on retkeily- ja ulkoilu aluetta, katualuetta sekä palstaviljely aluetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen yhtä yksityisomisteista tilaa lukuun ottamatta. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Yksityisomisteinen tila on liitetty kaava-alueeseen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Loputkin kaavaratkaisussa virkistys- ja katualueeksi osoitetut alueet on ostettu kaupungille loppuvuonna 2021.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katu- ja viheralueiden toteuttamisesta ilman arvonalisäveroä n. 0,3 milj. euroa. Kaavan edellytyksenä on ollut kauppa, jossa kaupunki on ostanut kaksi tosiasiallista rantarakennuspaikkaa ja raakamaata maanvaihtona 2,1 milj. euron arvosta vuonna 2013. Lisäksi kaupunki on ostanut loput kaavaratkaisun katu- ja virkistysalueet loppuvuonna 2021. Kaupungin maalle kaavoitettavan palvelu- ja/tai asuinrakennusten tontin arvo on n. 0,7 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.9.– 22.10.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 8.6.2021 ja lautakunta päätti 22.6.2021 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat luontoselvitysten riittävyyteen, virkistysreitteihin, infotauluihin, Villa Notsundin käyttötarkoitukseen, lintunäkökulman huomioimiseen lasirakenteiden toteutuksessa, alueen nykyiseen käyttöön, vaikutusten arviointiin, Uutelan käyttäjämäärään, kaupungin strategiaan, liikenneratkaisuun, venelaituriin, yleiskaavan mukaisuuteen, kajakkien rantautumisen maastolle aiheuttamiin haittoihin, luonnonsuojelullisten arvojen merkintöihin, uimapaikan kaavamerkintään, aitaamiseen, geologisiin arvoihin, ympäristön huomioimiseen rakentamisessa ja vuorovaikutukseen.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Uutelan metsäalueiden kuluneisuuteen, kaupallisiin virkistyspalveluihin, liikenneratkaisuun, vuorovaikutukseen, luonnonsuojelualueisiin ja virkistysreitteihin.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Villa Sandstrandin (lausunnossa Nordstrand) puuttuvaan suojelumerkintään ja vesihuollon toteuttamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ja vaikutukset ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

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

Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti (virkistysalueet), puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi

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



15.03.2022

sakari.mentu(a)hel.fi
Jani Kuokkanen, maankäyttöinsinööri (maanhankinta), puhelin: 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 kartta, päivätty 8.6.2021, muutettu 23.9.2021 sekä 15.3.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12530 selostus, päivätty 8.6.2021, muutettu 23.9.2021 ja 15.3.2022
- 5 Havainnekuva, 1.3.2022
- 6 Kuvaliite suojelukohteista ja ympäristöstä
- 7 Kiinteistön kuntoarvio, Hallkullanniemi 10C/Notsund, Sitowise 14.5.2021
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti, päivätty 16.11.2020, täydennetty 8.6.2021, 23.9.2021 ja 1.3.2022
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.03.2022 § 140



15.03.2022

Asia/3

Kaupunkiympäristölautakunta 01.03.2022 § 118

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.10.2021



15.03.2022

Asia/4

§ 155

Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2021-010682 T 10 03 06

Hankenumero 6564_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Antti Varkemaa. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet
- 4 Muutokset
- 5 Lähtötietoraportti
- 6 Suunnitteluperiaatteet A3-koossa
- 7 Muutokset A3-koossa
- 8 Vuorovaikutusraportti 8.3.2022 ja asukastilaisuuden 8.12.2021 muistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



15.03.2022

Asia/4

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 8.3.2022 päivätyt Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat aluetta, joka sisältää Pukinmäen kaupunginosan, sekä osan Savelanpuistosta ja Ruotutorpantien ympäristöä Malmin kaupunginosassa.

Täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet osoittavat, miten kaupunkirakennetta voi tiivistää Pukinmäen asemanseudulla yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Tiivistämisen lisäksi osoitetaan myös asuinalueen laajenemisen mahdollisuudet. Alueen olemassaoloa vaalitaan. Suunnitteluperiaatteita noudatetaan Pukinmäen yksityiskohtaisemmissa maankäytön suunnitelmissa.

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen asemakaavoitusta, liikenne- ja katusuunnittelua, aukio- ja puistosuunnittelua, asemakaavoista poikkeamia sekä muuta alueen kehittämistä.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista osoittamalla alueen vahvuuksiin perustuvia kaupungin kasvun mahdollisuuksia. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 mukaiset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pukinmäki on kaupunginosana ajallisesti kerroksellinen, rakennuskannaltaan kirjava ja toiminnallisesti pirstoutunut. Alue on rakentunut pitkän ajan kuluessa eikä siellä ole sellaista yhtenäisyyttä, kuin esimerkiksi 1950–60 -lukujen metsälähiöissä. Junarata ja Kehä I jakavat kaupunginosan toisistaan erillisiin osiin, joiden väliset jalankulkuyhteydet ovat paikoitellen kehnot. Kehä I:n liikennemelu on merkittävä häiriötekijä, joka vaikuttaa suureen joukkoon asukkaita. Väylät aiheuttavat myös



tärinää ja heikentävät ilmanlaatua. Kaupunginosan valtteja ovat kilometrikaupalla jatkuva rantaviiva, vieressä olevat laajat virkistysalueet, liikuntapuisto ja juna-asema. Kaupunginosa on hyvin asumispainotteinen. Alueen lähipalveluissa korostuvat päiväkodit ja koulut sekä liikuntapuisto.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1962–2019.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat sekä kaupungin että yksityisomistuksessa.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä eri toimialojen kanssa:

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kaupunginkanslia

Mielipiteet

Suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 29.11.2021–20.1.2022.

Suunnitteluperiaatteita koskevat mielipiteet kohdistuivat virkistysalueisiin, maisemaan ja kulttuuriarvoihin, luontoarvoihin, liikenteeseen, sijaintiin ja mitoitukseen, sekä itse suunnitteluprosessiin. Myös esitysteknisistä puutteista ja ristiriitaisuuksista annettiin palautetta.

Tärkein vuorovaikutuskanava oli Kerro Kantasi –sivusto. Kommentteja tuli 357 kappaletta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl. Mielipiteitä jättivät Helsingin seudun luonnonsuojeluyhdistys ry, Pukinmäki-seura-Bocksbacka-sällskapet ry sekä Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry ja neljä yksityishenkilöä. Palautejärjestelmän kautta on saatu yksi mielipide.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että suunnitteluperiaatteiden karttamerkintöjä on tarkistettu. Paikallinen virkistys- ja viheryhteys Malmin kirkkopuistoon on lisätty. Täydennysrakentamisalueiden rajoja on tarkistettu kolmella alueella (Pukinmäen rantapuistossa, Pukinmäenkaaren varrella ja Pukinmäen kolmiossa). Merkkien nimityksiä on vaihdettu



15.03.2022

Asia/4

(Viherlinkki-nimitys on vaihdettu viheryhteyttä paremmin kuvaavaksi Virkistys- ja viheryhteydeksi. Kerrostalojen kerrostalokäytävä on nimetty Karhusuontien kerrostaloiksi). Tehokkuuslukuja on tarkistettu kahdella pientaloalueella (Ruotutorpantien alue ja Sunilanpolun tontit. Tekstessä on tarkennettu, lisätty ja poistettu.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet
- 4 Muutokset
- 5 Lähtötietoraportti
- 6 Suunnitteluperiaatteet A3-koossa
- 7 Muutokset A3-koossa
- 8 Vuorovaikutusraportti 8.3.2022 ja asukastilaisuuden 8.12.2021 muistio

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.03.2022 § 144



15.03.2022

Asia/5

§ 156

Kilpailullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen Vuosaaren kulttuurikorttelin kehittämiseksi (kortteli 54179)

HEL 2022-000456 T 10 01 01 00

Vuosaarentie 7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Petri Leppälä ja erityisasiantuntija Mia Kajan. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Kilpailualue
- 3 Toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat
- 4 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteliä 54179 koskevan liitteenä olevan kilpailuohjelman: "Vuosaaren Kulttuurikorttelin kehittäminen" sekä jär-



jestää ohjelman mukaisen kilpailun. Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäätöksellä.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa asuntotonttitien tiimipäällikön päättämään kilpailuohjelman tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa kilpailuehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kortteli 54179 on varattu luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kaupunginhallituksen päätöksellä 10.1.2022 (§ 14). Kortteliin tavoitellaan noin 28.000 km² asumista ja vähintään 5.000 km² liike- ja toimitilaa.

Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit

Kilpailun tavoitteena on löytää korttelille 54179 kaupunkitilallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti tehokas ratkaisu ja sille toteuttaja. Kortteliin tavoitellaan noin 28.000 km² asuinrakennusoikeutta, josta voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona enintään 50 %. Liike- ja toimitilaa tavoitellaan vähintään 5.000 km². Mahdollisimman suuren toiminnallisen monipuolisuuden ja työpaikkamäärän saavuttaminen on osa kilpailutehtävää.

Kulttuurikortteliin tulee lisäksi suunnitella noin 500 k-m² tiloja taiteen perusopetuksen käyttöön. Tulevat kulttuuritilat suunnitellaan ensisijaisesti palvelemaan lasten ja nuorten taiteen perusopetuksen ja taiteen harrastamisen tarpeita ja niiden toivotaan sijoittuvan Vuotalon välittömään läheisyyteen. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala sitoutuu tilojen pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi ja hallinnoi tiloja ja vuokraa ne eteenpäin taiteen perusopetusta järjestävillä toimijoille. Tällä hetkellä tiedossa olevia käyttäjiä ovat kuvataide-, mediataide-, musiikki-, sirkus-, tanssi- ja teatterialojen toimijat.

Kilpailuehdotusten keskeisimmät arviointikriteerit ovat

- Kaupunkikuvallinen laatu ja arkkitehtoninen kokonaisratkaisu (idea), paikan imagon kehittäminen
- Hiilineutraalisuutta lisäävät ratkaisut ja mahdolliset innovaatiot, ilmastoviisas rakentaminen
- Toiminnallinen konsepti, toiminnallinen monipuolisuus ja aktiivisuus, kortteliin muodostuva työpaikkojen määrä

Lisäksi arvioinnissa kiinnitetään huomiota seuraaviin asioihin



- Suunnitteluperiaatteiden mukainen tilojen avoin ja julkinen luonne; katutaso aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma ja luontevat jalankulun reitit
- Sopeutuminen ympäristöön, tulevien suunnitelmien huomioiminen
- Kokonaisidean teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus, liikeideoiden toteutuskelpoisuus

Arviointi suoritetaan kokonaisarviointina.

Tarjottu hinta ei ole arviointiperuste, mutta mikäli kilpailuehdotukset ovat muutoin tasaveroiset, tehdään ratkaisu hinnan perusteella.

Arviointiryhmään kuuluvat

- Leena Pasonen, projektinjohtaja, Kaupunginkanslia, Vuosaaren aluerakentamisprojekti
- Tuukka Linnas, Tiimipäällikkö, Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi, Asemakaavoitus
- Petri Leppälä, Arkkitehti, Vuosaari–Vartiokylänlahti-tiimi, Asemakaavoitus
- Aarno Alanko, Yksikönpäällikkö, Lupayksikkö, Rakennusvalvonta
- Mia Kajan, Erityisasiantuntija, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Muut kilpailuun liittyvät lähtökohdat, reunaehdot sekä toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ilmenevät kilpailuohjelmasta sekä sen liitteistä.

Kilpailun järjestäminen ja aikataulu

Kilpailuohjelma on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, asemakaavoituksen, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan yhteistyönä. Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä kilpailuohjelman ja kilpailun järjestämisen.

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa halukkaat osallistujat laativat Kulttuurikortteliin alustavan viite- ja konseptisuunnitelman. Kilpailuehdotukset tulee jättää arvioitavaksi viimeistään 31.8.2022 klo 14.00.

Arviointiryhmä valitsee kilpailun toiseen vaiheeseen enintään kolme parasta ehdotusta laatintua kilpailijaa. Kilpailun toisessa vaiheessa, syksyllä 2022, kilpailijat laativat arviointiryhmän ohjauksessa tarkennetun projektisuunnitelman sekä tekevät tarjouksen kilpailuehdotustensa mukaisten tonttien pääkäyttötarkoitusten rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto päättää kilpailun voittajasta ja tonttien varaamisesta jatkosuunnittelua varten keväällä 2023.



15.03.2022

Alueelle laadittava asemakaavamuutos käynnistetään kilpailun aikana. Kaavan sisältö laaditaan kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti. Kilpailija laatii asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset kaupunkiympäristön toimialan ohjauksessa niin, että asemakaavaehdotus voidaan tuoda kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vuoden 2024 aikana.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Kilpailualue
- 3 Toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat
- 4 Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 157

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tapanilan asemanseudun eteläosan tarkistettu asemakaavan muutos- ehdotus (nro 12710) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2012-003142 T 10 03 03

Hankenumero 1563_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Antti Mentula. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mika Raatikainen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768

antti.mentula(a)hel.fi

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053

antti.varkemaa(a)hel.fi

Laura Kankaanpää, liikenneinsinööri, puhelin: 310 35131

laura.kankaanpaa(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806

johanna.himberg(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131

mikko.tervola(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 kartta, päivätty 23.3.2021, muutettu 15.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 selostus, päivätty 23.3.2021, muutettu 15.3.2022



5	Havainnekuva, 15.3.2022
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7139/15.3.2022)
7	Tehdyt muutokset
8	Tilastotiedot, 15.3.2022
9	Vuorovaikutusraportti 23.3.2021, täydennetty 15.3.2022, liitteineen
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Eesitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 23.3.2021 päivätyn ja 15.3.2022 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12710 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39374 tontteja 2, 3, 4 ja 7 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisu mahdollistaa asumispainotteista täydennysrakentamista hyvälle sijainnille Tapanilan aseman läheisyyteen sekä parannuksia alueen kävelyn ja pyöräilyn järjestelyihin kaupungin kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on tehty, koska Helsingin kaupunki pyrkii kehittämään olemassa olevia asemanseutuja.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, kuinka juna-aseman läheisyyteen sijoittuva asuinpainotteinen rakentaminen saadaan sopeutettua Tapanilan maakunnallisesti arvokkaan pienalueen



viereen alueen kulttuurihistoriaa sekä ympäröivää kaupunkirakennetta kunnioittaen.

Alueelle on suunniteltu asuinkerrostalokortteleita Viertolantien ja pääradan väliselle vyöhykkeelle. Lähellä Tapanilan asemaa on muodostettu toimitilarakennusten korttelialue, jolla on mahdollistettu kahdesta vanhasta teollisuusrakennuksesta suurimman säilyminen. Asemakaavassa on osoitettu alueelle rakennusoikeutta yhteensä 26 900 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 22 900 k-m² huomioiden asuinkerrostalojen liiketilat, ja toimitilakerrosalaa 4000 k-m² säilyvä teollisuusrakennus sekä asuinkortteleiden liiketilat mukaan laskien. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,2$. Asukasmäärän lisäys on n. 570 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7139), joka mahdollistaa uuden jalkakäytävän sijoittamisen Viertolantien itälaidalle. Ratkaisu sallii myös yksisuuntaisten pyöräliikenteen järjestelyjen rakentamisen Viertolantielle tulevaisuudessa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Tapanilan aseman läheisyyteen syntyy uutta asuinrakentamista, joka monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja tasapainottaa asumisen hallintamuotoja-kaumaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Asemakaavaehdotus tukee tavoitteita mahdollistamalla kaupunkirakenteen ilmastoviisaan tiivistymisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä Tapanilan kaupunginosan omaleimaisuus huomioiden. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueista sekä katualueista, jotka sijaitsevat Tapanilan aseman eteläpuolella pääradan länsipuolella. Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaan liiton maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi määrittelemän Tapaninkylän asuntoalueen rajauksen sisällä.

Viertolantie 2:ssa on kaksi 1930-luvulla valmistunutta punatiilistä teollisuusrakennusta. Viertolantie 6:ssa sijaitseva tontti on rakentamaton, ja vuokrattuna siirtolavojen varastointia varten. Korttelialueen eteläisimmällä tontilla osoitteessa Malmin Kauppatie 43 on nykyisin puuhöyläämö. Teollisuusrakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus voimassa olevissa asemakaavoissa on 22 084 k-m².



Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1982-2013. Kaavoissa alue on merkitty ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa Osoitteessa Viertolantie 6 sijaitsevan tontin 39374/2 sekä kaava-alueeseen kuuluvat katualueet. Osoitteissa Viertolantie 2 ja 4 sekä Malmin kauppatie 43 sijaitsevat tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia asemakaava-alueen jäte- ja hulevesilinjauksen siirtämistä sekä kaava-alueen ulkopuolelle tarvittavista verkostomuutoksista. Kaava-alueella kustannukset jaetaan kaupungin, HSY:n sekä maanomistajan kesken, ja niistä sovitaan asianosaisten kesken käytävissä neuvotteluissa.

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia Viertolantien katujärjestelyiden osalta. Tarkemmat kustannukset ovat määriteltävissä katusuunnittelun tarkentuessa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 18-22 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.4.–17.5.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 23.3.2021 ja lautakunta päätti 30.3.2021 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 113 muistutusta, joista yhdessä oli yhteensä 35 allekirjoittajaa. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kolme kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Viertolantien uuden rakentamisen toimintoihin, mittakaavaan ja tyyliin sekä olemassa oleviin rakennuksiin, viheralueisiin; meluun, tärinään, maaperän pilaantuneisuuteen ja rakennustekniikkaan; liikenteen järjestelyihin, kierrätyspisteeseen sekä kaavoitusprosessiin ja vuorovaikutukseen.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat meluun ja liikenteen järjestelyihin.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uuden sähkönjakelumuuntamon sijoittamiseen, bussiliikenteen sujuvuuteen, pyöräliikenteen kaistajärjestelyihin, vesi- ja jätehuollon järjestelyihin, alueen kulttuurihistoriaan, ympäristöhäiriöihin, hulevesiin ja radan läheisyyteen rakentamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto (entinen Liikennevirasto)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, sosiaali- ja terveystoimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Alueen asukkaita on kuultu erikseen 22.11. pidetyssä Tapanila-seuran järjestämässä keskustelutilaisuudessa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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



15.03.2022

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Antti Mentula, arkkitehti, puhelin: 310 20768
antti.mentula(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Laura Kankaanpää, liikenneinsinööri, puhelin: 310 35131
laura.kankaanpaa(a)hel.fi
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 kartta, päivätty 23.3.2021, muutettu 15.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12710 selostus, päivätty 23.3.2021, muutettu 15.3.2022
- 5 Havainnekuva, 15.3.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7139/15.3.2022)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Tilastotiedot, 15.3.2022
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.3.2021, täydennetty 15.3.2022, liitteineen
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



15.03.2022

Asia/6

neet osoitteensa

täntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.5.2021

Kaupunkiympäristölautakunta 30.03.2021 § 153



§ 158

Mechelininkatu välillä Pohjoinen Rautatiekatu–Hietaniemenkatu, Pohjoinen Rautatienkatu ja Mechelininaukio välillä Mechelininkatu–kortteli 13414, tontti 14 katusuunnitelmien hyväksyminen, Kamppi, Etu-Töölö

HEL 2021-010174 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina oli projektinjohtaja Petra Rantalainen ja liikenneinsinööri Teemu Vuohtoniemi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31431/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro 31431/1
- 3 Suunnitelmaselostus nro 31432/1
- 4 Suunnitelmapiiustus nro 31432/1
- 5 Koostepiiustus nro 31431/2
- 6 Vuorovaikutusmuistio
- 7 Muistutusten käsittely

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat katusuunnitelmat:



- Mechelininkatu välillä Pohjoinen Rautatiekatu–Hietaniemenkatu piirustus nro 31431/1
- Pohjoinen Rautatiekatu ja Mechelininaukio välillä Mechelininkatu–kortteli 13414, tontti 14 piirustus nro 31432/1

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Mechelininkatu on nykyinen vilkkaasti liikennöity pääkatu. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Hietaniemen hautausmaa ja itäpuolella asuin-, liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevia korttelialueita. Pohjoisen Rautatienkadun liittymäalueen kaakkoispuolelle rakentuu uusi Marian kasvuyrityskampusalue. Katu sijoittuu tiiviisti rakennettuun kaupunkiympäristöön.

Pohjoinen Rautatiekatu on olemassa oleva kokoojakatu, missä on paljon läpiajoliikennettä. Kadun pohjoispuolella on asuin-, liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevia korttelialueita. Eteläpuolella katu rajautuu liike-/asuinrakennukseen ja Mechelininaukioon. Katu sijoittuu tiiviisti rakennettuun kaupunkiympäristöön.

Suunnitellulla ratkaisulla katujakson pyörätiet muutetaan yksisuuntaiseksi liikennesuunnitelman nro 7014 (2.6.2021) mukaan. Katujen muutosten tavoitteena on parantaa liikenneturvallisuutta ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Suunnitelmassa ajoradat ja pysäköintipaikat pysyvät pääosin nykyisellään.

Mechelininaukio on olemassa oleva aukio ja se sijaitsee asemakaavassa suojellun Marian sairaalarakennuksen edustalla. Aukiolta on näkymät länsipuolella olevaan Hietaniemen hautausmaan vanhoihin kappeli- sekä porttirakennuksiin. Pohjois- ja itäpuolen kortteleissa sijaitsee uudempaa rakennuskantaa. Tällä hetkellä aukio on katutyön jäljiltä so- rapintainen. Mechelininaukion rakentamisen tavoitteena on muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen aukio arvotalon edustalle.

Lisäksi aukion suunnitelmassa otetaan huomioon pyöräliikenteen tarpeet liikennesuunnitelman nro 7014 mukaan.

Katusuunnitelmat perustuvat voimassa oleviin asemakaavoihin nro 12012 (hyväksytty 12.10.2011), nro 10002 (hyväksytty 29.11.1995) ja nro 9771 (hyväksytty 4.9.1992).

Suunnitelma

Mechelininkatu välillä Pohjoinen Rautatiekatu–Hietaniemenkatu suunnitelmapiirustus nro 31431/1 (liite 2)



Mechelininkatu on nykyinen katu. Suunnitellulla ratkaisulla katujakson pyörätiet muutetaan yksisuuntaisiksi ja liitetään Pohjoisen Rautatiekadun liittymän nykyiseen pyörätiehen pohjoispuolella ja uuteen pyörätiehen eteläpuolella. Mechelininkadun ylittävät pyörätienjatkeet poistuvat ja ne muutetaan pyöräkaistoiksi.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31431/1 (liite 1).

Pohjoinen Rautatiekatu ja Mechelininaukio välillä Mechelininkatu-kortteli 13414, tontti 14 suunnitelmapiirustus nro 31432/1 (liite 4)

Suunnitelmassa ajoradat ja pysäköintipaikat pysyvät pääosin nykyisellään. Vain joitakin yksityiskohtia tarkennetaan keskisaarekkeiden, Lapinlahdenkadun liittymän ja Mechelininkadun liittymän suojateiden kohdalla. Suunnitelman itäpäässä liitytään Pohjoisen Rautatiekadun ja Baanalle johtavan rampin nykyisiin yhdistettyihin jalankulku- ja pyöräteihin. Suunnitelman länsipäässä, Mechelininkadun liittymässä ja Mechelininaukiolla, jalankulku- ja pyörätiet liittyvät Mechelininkadun uusiin yksisuuntaisiin pyörätiejärjestelyihin. Mechelininaukiolle rakennetaan luonnonkivilaatoitus, puuistutukset, uusi valaistus, kalusteet ja porrasaskelmat, jotka muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31432/1 (liite 3).

Suunnitelmien koostepiirustus on esitetty liitteessä 5.

Kadut ja aukio sopivat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät 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 Kaasunjake-lu 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.

Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet esillä Helsingin kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat 21.4.-4.5.2021 välisenä



aikana. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille, haltijoille ja kaupunginosayhdistykselle sekä lehti-ilmoituksella.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 6.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet nähtävillä 29.9.–12.10.2021 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä kaupunginosayhdistykselle.

Suunnitelmista on jätetty kaksi muistutusta.

Muistutusten käsittely on liitteessä 7.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin katusuunnitelmiin. Mechelininkadun ylityksen jälkeen, kadun länsireunalla pyöräilijöiden käänöstä eteläsuuntaan tarkastellaan loivennettavaksi mahdollisuuksien mukaan rakennussuunnitelmavaiheessa. Käänöstä loivennettiin hieman jo esilläolon jälkeen.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 1 074 000 euroa, 63 euroa/m² (alv. 0 %). Kustannukset jakautuvat kaduitain seuraavasti:

	yht. euroa (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Mechelininkatu	192 000	18
Mechelininaukio	741 000	490
Pohjoinen Rautatiekatu	141 000	27

Katujen ja aukion vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 86 200 euroa (alv. 0 %). Mechelininkadun ylläpitokustannukset eivät muutu nykyisestä. Pohjoisen Rautatiekadun ja Mechelininaukion ylläpitokustannukset kasvavat nykyisestä yhteensä 12 900 euroa (alv. 0 %).

Kadun rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta alustavasti vuonna 2026.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 01 Uudisrakentaminen.



15.03.2022

Asia/7

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §

Toimivalta

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31431/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31431/1
- 3 Suunnitelmaselostus nro 31432/1
- 4 Suunnitelmapiirustus nro 31432/1
- 5 Koostepiirustus nro 31431/2
- 6 Vuorovaikutusmuistio
- 7 Muistutusten käsittely

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1
- 2 Muistutus 2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut



15.03.2022

Asia/7

Rakennukset ja yleiset alueet, tilat
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



§ 159

Koirasaarentie välien Haakoninlahdenkatu–Stansvikinpolku ja Gunillantie–Jurmonkuja katusuunnitelmien hyväksyminen, Laajasalo

HEL 2021-013372 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat katusuunnitelmat:

- Koirasaarentie välillä Haakoninlahdenkatu–Stansvikinpolku piirustus nro 31409/1 muutettu 27.1.2022
- Koirasaarentie välillä Gunillantie–Jurmonkuja piirustus nro 31409/2

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Taru Sihvonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38434
taru.sihvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31409/1-2
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31409/1
- 3 Suunnitelmapiirustus nro 31409/1 muutettu 27.1.2022
- 4 Suunnitelmapiirustus nro 31409/2
- 5 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Koirasaarentie on nykyinen alueellinen kokoojakatu, johon liittyy katusuunnitelmien alueella viisi katua: Haakoninlahdenkatu, Stansvikintie ja Kaivosshuvilankuja sekä Gunillantie ja Jurmonkuja. Katu rajautuu rakennettuihin ja rakentamattomiin tontteihin sekä viheralueisiin.

Katusuunnitelmat perustuvat voimassa oleviin asemakaavoihin nro 11910 (tullut voimaan 31.11.2012) ja nro 11820 (tullut voimaan 8.6.2012).

Yleisten töiden lautakunta on hyväksynyt raitiotien sisältävät Koirasaarentien katusuunnitelmat aiemmin 14.8.2012 ja 26.2.2013. Suunnitelmat on sittemmin toteutettu ensimmäiseen rakentamisvaiheeseen: kadun reunoilla on jalkakäytävät ja niiden vieressä ajokaistat, jotka toimivat nyt väliaikaisesti pysäköintikaistoina. Katualueen keskellä on joukkoliikennekaistat, jotka toimivat nyt väliaikaisesti ajoneuvoliikenteen kaistoina. Pyöräily on lopputilanteessa pyöräkaistoilla, mutta nyt väliaikaisesti ajokaistoilla. Haakoninlahdenkadun, Gunillantien ja Jurmonkujan liittymät on aiemmin hyväksytyissä katusuunnitelmissa esitetty kiertoliittyminä, joissa on lopputilanteessa raitiovaunuvalot. Liittymät on toteutettu nyt ensimmäisessä rakentamisvaiheessa valo-ohjaamattomina kiertoliittyminä.

Suunnittelualueella on uutta asutusta ja palveluja kuten kaksi päiväkotia. Alueen rakentaminen on vilkasta. Koirasaarentie on osa kantakaupungin ja Laajasalon yhdistävää raitiotieyhteyttä. Koirasaarentie on myös osa pyöräilyn baanaverkkoa.

Suunnitellut ratkaisut ovat liikenne- ja katusuunnittelupalvelun laatiman liikennesuunnitelmaluonnoksen, päivätty 31.8.2020, mukaiset. Uusien katusuunnitelmien mukaiset katujärjestelyt parantavat raitiotieliikenteen sujuvuutta ja edistävät alueen liikenneturvallisuutta.

Kadun pääasiallisia käyttäjiä ovat alueen asukkaat.

Koirasaarentien ympäristö on kesäaikaan lepakoille tärkeää aluetta. Suunnitelmissa esitetyt muutokset eivät muuta lepakoiden elinoloja nykyisestä.

Suunnitelma

Koirasaarentie välillä Haakoninlahdenkatu–Stansvikiinpolku suunnitelmapiirustus nro 31409/1 (liite 2) ja muutettu 27.1.2022 (liite 3) sekä Koirasaarentie välillä Gunillantie–Jurmonkuja suunnitelmapiirustus nro 31409/2 (liite 4)



Koirasaarentien keskelle varattu joukkoliikennealue muutetaan suunnitelualueella raitiotiealueeksi, jolla on sallittu pelastusajo. Tällä turvataan pikaraitiotielle sujuvat yhteydet. Linja-autoille rakennetaan kaksi uutta pysäkkiä: toinen Haakoninlahdenkadun itäpuolelle ja toinen Gunillantien itäpuolelle. Uudet bussipysäkit ovat hidastinpysäkkejä. Raitiotiepysäkit säilyvät nykyisten pysäkkien paikoilla Haakoninlahdenkadun länsipuolella ja Gunillantien itäpuolella. Stansvikintien itäpuolelle rakennettu pysäkki puretaan, koska Haakoninlahdenkadun länsipuolella oleva, tulevan pikaraitiotien pysäkki on sijainniltaan keskeisempi ja palvelee aluetta hyvin.

Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun sekä Koirasaarentien ja Jurmonkujan kiertoliittymät muutetaan kanavoiduiksi T-liittymiksi. Gunillantien kiertoliittymä säilytetään korotettuna kiertoliittymänä, jotta Gunillantien bussilinjojen kääntyminen onnistuu. Stansvikintien ja Kaivoshuvilankujan liittymät toteutetaan kanavoituina. Kaikki katuliittymät ovat liikennevalo-ohjattuja. Lisäksi jalankulun ja pyöräilyn ylityspaikka Stansvikinpolun kohdalla on liikennevalo-ohjattu.

Raitiotiealueen molemmin puolin säilytetään erotuskaistat ja yksisuuntaiset ajokaistat. Kadun reunoilla säilytetään jalkakäytävät ja yksisuuntaiset pyörätiet tai pyöräkaistat. Gunillantien kiertoliittymässä pyöräily ohjataan tilanahtauden takia ajoradalle sekaliikennejärjestelyinä. Lisäksi kiertoliittymä korotetaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Koirasaarentien katusuunnitelmien alueella olevien pyöräväylien yhteispituus on 3 700 metriä.

Nähtävillä olon jälkeen suunnitelmapiirustusta nro 31409/1 on muutettu: Haakoninlahdenkadun liittymässä tonttikorkeuslukemia on tarkistettu ja Haakoninlahdenkadun pyöräkaistoilta on muutettu punainen pyörätiepäällyste mustaksi asfaltiksi.

Koirasaarentien katusuunnitelmien alueella olevat puut on kaadettu jo kadun rakentamisen ensimmäisessä toteutusvaiheessa. Kadulle istutetaan 53 uutta lehtipuuta.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31409/1 (liite 1).

Kadut sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät 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 Kaasunjake-lu 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. Lisäksi suunnittelu on toteutettu yhteistyössä Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet esillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivuilla 29.9.–12.10.2021 välisen ajan.

Asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 5.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet nähtävillä 8.–21.12.2021 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Suunnitelmista ei ole jätetty muistutuksia.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 3 740 000 euroa (alv. 0 %), josta Helsingin kaupunkiympäristön toimialan osuus on noin 1 910 000 euroa (101 euroa/m²) ja Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy:n (ent. HKL) osuus noin 1 830 000 euroa (alv. 0 %).

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 45 000 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset säilyvät nykyisellään.

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2023 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdista 8 03 02 04 Kruunuvuorenranta ja 8 10 01 03 Suuret liikennehankkeet, Kruunusillat, liittyvät kadut ja liikenneväylät.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, 202 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §

Toimivalta



15.03.2022

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Taru Sihvonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38434
taru.sihvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 31409/1-2
- 2 Suunnitelmapiirustus nro 31409/1
- 3 Suunnitelmapiirustus nro 31409/1 muutettu 27.1.2022
- 4 Suunnitelmapiirustus nro 31409/2
- 5 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut. tietopalvelut



15.03.2022

Asia/9

§ 160

Liiketontin vuokraaminen Biltema Real Estate Finland Oy:lle (Suutarila, tontti 40054/16)

HEL 2022-002969 T 10 01 01 02

Akseli 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Biltema Real Estate Finland Oy:lle (y-tunnus 0591434-6) liiketarkoitukseen Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40054 tontin nro 16 (pinta-ala 11 456 m², rakennusoikeus 5 728 k-m², os. Akseli 3) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- määrätä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi vuokralaisen antaman kirjallisen vakuutuksen, että tontilla sijaitsevalla rakennuksella on voimassa oleva rakennuslupa ja että rakennus on rakennusluvnan mukainen,
- merkitä tontin alueeseen kohdistuva nykyinen vuokrasopimus (sop.nro 14887) päättyväksi 30.4.2022,
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

L1140-12

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
Maka/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Biltema Real Estate Finland Oy pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 40054/16 vuokraamista uudelleen liiketarkoitukseen.

Nykyisen tontin 40054/15 maanvuokrasopimuksen 14887 vuokra-aika on 1.6.1989 -31.12.2025. Asemakaavan muutoksen johdosta em. tontti kuuluu kokonaisuudessaan nyt vuokrattavaan tonttiin 40054/16.

Tontilla 40054/16 on voimassa asemakaava nro 10815 (2000), jossa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 11 456 m² ja rakennusoikeus 5 728 k-m².

Tontilla sijaitsee 3 770 k-m²:n suuruinen liikerakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu osin toimitila- ja osin asuntovaltaiseksi alueeksi.

Tontin vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen tontti 30.4.2052 saakka liiketarkoitukseen.

Uusia vuokrauserusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeseen ja yleiskaavassa kantakaupunkialueeseen sekä asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta, ei uudelleen vuokraukselle ole estettä.



Vuokralainen on täyttänyt nykyisten maanvuokrasopimusten mukaiset velvoitteensa.

Vuokra ja vuokrausehdot

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 2 822,70 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra 56 933,86 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 4 868,80 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 99 761,71 euroa (ind. 2049).

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

Uusi vuosivuokra perustuu käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 17,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 348 euroa/k-m² (ind. 2049), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Oy/11.2.2022).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 5 728 k-m².

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin liiketonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

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

Esittelijä



15.03.2022

Asia/9

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos
2 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2



§ 161

Hemsö Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimus Yritystilat-yksikön tiimipäällikön päätöksestä 31.1.2022 § 2 päätöksestä koskien Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeita

HEL 2022-000973 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Hemsö Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksen, joka koskee Yritystilat-yksikön tiimipäällikön tekemää hankintapäätöstä 31.1.2022 § 2 koskien Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeita, mutta samalla oikaisee oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä siltä osin, kun Hemsö Suomi Oy on suljettu pois tarjouskilpailusta sillä perusteella, ettei se ole täyttänyt ehdokkaalle asetettuja soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikaista oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä 31.1.2022 § 2 siten, että Hemsö Suomi Oy:n katsotaan täyttävän ehdokasta koskevat soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset vaadittavan minimiliikevaihdon osalta. Osallistumishakemukset vertailtiin uudelleen siten, että Hemsö Suomi Oy:n osallistumishakemus otettiin mukaan. Vertailun perusteella oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä ei muuteta neuvotteluihin kutsuttavien ehdokaiden valinnan osalta. Muilta osin alkuperäinen hankintapäätös 31.1.2022 § 2 säilyy ennallaan.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Lilli Hernetkoski, lakimies, puhelin: 310 38214
lilli.hernetkoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 9.2.2022 liitteineen
- 2 Vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikai-



supäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankintaoikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä ”hankintalaki”) 132 §:ssä säädetään hankintaoikaisuun 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 hankintaoikaisuun 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.

Yritystilat-yksikön tiimipäällikön tekemä hankintapäätös 31.1.2022 § 2 annettiin muutoksenhakuohjeineen tiedoksi tarjoajille sähköpostitse 31.1.2022. Hemsö Suomi Oy on tehnyt päätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 10.2.2022. Hankintaoikaisuvaatimus on siten tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä.

Hankintamenettely ja hankintapäätös

Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeita koskeva EU-hankintailmoitus julkaistiin hankintojen sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Kilpailutus perustuu 10.12.2021 päivättyyn osallistumispyyntöön 372886 / Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeet. Hankinta on tarkoitus toteuttaa hankintalain 34 §:n mukaisessa neuvottelumenettelyssä. Hankkeiden toteuttajiksi valitut toimittajat suunnittelevat ja rakentavat uudisrakennukset ja vuokraavat ne kaupungin käyttöön 20 vuoden ajaksi.

Osallistumispyynnössä ilmoitettiin, että neuvottelumenettelyn vaatimien resurssien ja hankintaprosessin ajankäytön ennakoimiseksi neuvotteluihin valittavien ehdokkaiden määrää on syytä rajoittaa kolmeen. Neu-



vottelumenettelyyn valittavilla ehdokkailla tulee olla riittävä kokemus vastaavanlaisista hankkeista. Osallistumispyynnön mukaan neuvotteluvaiheeseen kutsutaan osahankintakohtaisesti 3 parasta ehdokasta, jotka ovat ilmoittaneet vaaditut tiedot ja toimittaneet vaaditut selvitykset ja niiden perusteella täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Määräaikaan 24.1.2022 klo 13:00 mennessä osallistumishakemuksen jätti yhteensä seitsemän (7) tarjoajaa: Adapteo Finland Oy, Ryhmittymä Toivo Care (Arktia Rakennuskultti ja Toivo Group Oyj), Hemsö Suomi Oy (alihankkija Hemsö Fastighets AB), Hoivatilat Oyj, Hoivarakentajat Oy sekä ryhmittymä: MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy ja Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy ja Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (rahaston nimi Tarjouspalvelussa nimenä sekä Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt että Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt).

Osallistumishakemuksessa ilmoitettiin ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset. Kuudelle ehdokkaalle toimitettiin täsmennyspyynnöt koskien joko vuokra- tai palvelusopimuksen kestoaikaa, liikevaihtoa, yrityksen nimeä, keskeisten työehtojen kuvausta tai referenssikohteen kantavaa puurakennetta. Kaikki kuusi ehdokasta toimitti täsmennyksen määräaikaan mennessä. Viisi osallistumishakemusta täytti täsmennysten jälkeen hankinta-asiakirjoissa esitetyt vaatimukset.

Tarjouspyynnön kohdissa 5.1 ja 5.2 on esitetty keskeiset ehdokasta, ehdokasryhmittymää ja sen yksittäistä jäsenyritystä sekä alihankkijaa koskevat ehdot. Soveltuvuusvaatimukset ja vaatimusten täyttymisen edellyttämät selvitykset on esitetty yksityiskohtaisesti sekä ESPD:ssä että tarjouspyynnön liitteissä H.1 (Soveltuvuusvaatimukset) ja H.2 (Yritysreferenssit ja tarjoajien valintaperusteet).

Hemsö Suomi Oy:n ei ehdokkaiden valintaa koskevassa päätöksessä katsottu täyttäneen ehdokkaalta ESPD:ssä ja tarjouspyynnön liitteessä H.1 edellytettyä liikevaihtovaatimusta toisen tilikauden osalta. Liikevaihtoa koskeva vaatimus on ollut seuraava: ”8. Ehdokkaan liikevaihdon on oltava vähintään 15 M € kummaltakin kahdelta viimeiseltä päättyneeltä 12 kk mittaiselta tilikaudelta. Edellä mainittujen lisäksi, mikäli kyseessä on ehdokasryhmittymä, jokaisen ehdokasryhmittymän jäsenenä olevan yrityksen liikevaihdon on oltava vähintään 1,5 M € kahdelta viimeiseltä päättyneeltä 12 kk mittaiselta tilikaudelta.”

Lisäksi liitteessä H.1 esitettyjä vaatimuksia on täsmennetty seuraavasti: ”Mikäli ehdokas on useamman yrityksen muodostama ehdokasryhmittymä, tulee kohdissa 1-7 mainitut vaatimukset täytyä jokaiselta ryhmittymään kuuluvalla yrityksellä erikseen. Vaatimus 8 tulee täytyä ko. kohdassa mainitun mukaisesti. Mikäli ehdokas käyttää alihankkijan re-



sursseja jonkin soveltuvuusvaatimuksen täyttämisen, tulee alihankkijan täyttää kohdissa 1-7 mainitut vaatimukset.”

Hemsö Suomi Oy on suljettu pois tarjouskilpailusta sillä perusteella, ettei sen ole katsottu täyttäneen ehdokkaan soveltuvuudelle asetettuja kohdan 8 mukaisia vähimmäisvaatimuksia liikevaihdon osalta.

Hankintaoikaisuvaatimus

Hemsö Suomi Oy on hankintaoikaisuvaatimuksessaan vaatinut, että hankintayksikkö poistaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksensä ja suorittaa osallistumishakemusten vertailun uudelleen siten, että Hemsö Suomi Oy:n osallistumishakemus otetaan mukaan osallistumishakemusten vertailuun.

Hankintailmoituksen liitteessä H.1 on esitetty yhteensä kahdeksan ehdokkaan taloudellista tilannetta ja rahoitusasemaa koskevaa soveltuvuusvaatimusta, jotka on numeroitu kohdittain 1-8. Vähimmäisliikevaihtoa koskeva vaatimus on esitetty kohdassa 8 edellä todetun mukaisesti.

Lisäksi liitteessä H.1 on esitetty seuraava tarkennus: ”Mikäli ehdokas on useamman yrityksen muodostama ehdokasryhmittymä, tulee kohdissa 1-7 mainitut vaatimukset täytyä jokaiselta ryhmittymään kuuluvalla yritykseltä erikseen. Vaatimus 8 tulee täytyä ko. kohdassa mainitun mukaisesti. Mikäli ehdokas käyttää alihankkijan resursseja jonkin soveltuvuusvaatimuksen täyttämisen, tulee alihankkijan täyttää kohdissa 1-7 mainitut vaatimukset.”

Hemsö Suomi Oy on perustellut vaatimustaan sillä, että Hemsö Suomi Oy on toimittanut osallistumishakemuksensa liitteenä selvityksen kohdan 8 mukaisen vähimmäisliikevaihdon täyttymisestä. Selvityksenä Hemsö Suomi Oy on toimittanut hankintayksikölle täytetyt ja allekirjoitetut ESPD-lomakkeet sekä varsinaisen ehdokkaan että sen nimeämän voimavara-alihankkijan osalta. Hemsö Suomi Oy on vedonnut Hemsö Fastighets AB:n voimavaroihin täyttääkseen hankinnassa asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Lisäselvityksenä Hemsö Suomi Oy on toimittanut osallistumishakemuksensa liitteenä omansa sekä voimavara-alihankkijansa tilinpäätökset kahdelta viimeksi vahvistetulta kahdentoista kuukauden mittaiselta tilikaudelta. Lisäksi Hemsö Suomi Oy on toimittanut hankintayksikölle voimavara-alihankkijan allekirjoittaman sitoumuksen siitä, että sen voimavarat ovat Hemsö Suomi Oy:n käytettävissä.

Hemsö Suomi Oy:n mukaan osallistumishakemuksessa tai sen liitteissä ei ole rajoitettu sitä, etteikö ehdokas voisi käyttää alihankkijansa



voimavaroja johonkin soveltuvuusvaatimuksen täyttämiseen. Hankintapäätöksessä viitattu liitteen H.1 täsmennys koskien vaatimuksen 8 täyttymistä on koskenut tarjouksen tekemistä ryhmittymänä, minkä osalta liitteen H.1 kohdassa 8 on asetettu erillinen ehto ryhmittymän yksittäisiltä jäseniltä edellytetystä vähimmäisliikevaihdosta. Hemsö Suomi Oy:n mukaan kyse ei kuitenkaan ole ollut tarjouksen tekemisestä ryhmittymänä, vaan alihankkijaksi nimetyn Hemsö Fastighets AB:n voimavaroihin vetoamisesta soveltuvuusvaatimusten täyttymiseksi.

Hemsö Suomi Oy:n mukaan hankinta-asiakirjoissa ei olisi ylipäättään pätevästi voitu rajoittaa ehdokkaan oikeutta vedota alihankkijoidensa voimavaroihin taloudellista ja rahoituksellista asemaa koskevien soveltuvuusvaatimusten täyttämiseksi, sillä hankintalain 92 §:n 2 momentin mukaan ehdokas tai tarjoaja voi käyttää hankinnan toteuttamiseen muiden yksiköiden voimavaroja riippumatta niiden välisten suhteiden oikeudellisesta luonteesta.

Edellä todetuin perustein hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on Hemsö Suomi Oy:n mukaan hankintalain ja hankinta-asiakirjoissa asetettujen ehtojen vastainen siltä osin, kun Hemsö Suomi Oy on suljettu pois tarjouskilpailusta.

Asianosaisten kuuleminen

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

Kuulemispyyntö koskien tehtyä hankintaoikaisuvaatimusta on lähetetty 14.2.2022 tarjouskilpailussa osallistumishakemuksen jättäneille ehdokkaille. Määräaika lausumille päättyi 22.2.2022 klo 16:00.

Kukaan asianosaisista ei toimittanut asiassa lausumaa määräaikaan mennessä.

Sovellettavat säännökset

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

Hankintalain 83 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaiden tai tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia 84–86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa.



Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen ja ne on suhteutettava hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Vaatimuksilla tulee voida asianmukaisesti varmistaa, että ehdokkaalla tai tarjoajalla on oikeus harjoittaa ammattitoimintaa ja että sillä on riittävät taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat sekä tekniset ja ammatilliset valmiudet toteuttaa kyseessä oleva hankintasopimus. Ehdokkaat tai tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.

Hankintalain 92 §:n 2 momentin mukaan ehdokas tai tarjoaja voi käyttää hankinnan toteuttamiseen muiden yksiköiden voimavaroja riippumatta niiden välisten suhteiden oikeudellisesta luonteesta. Myös ryhmittymä voi käyttää hankinnan toteuttamiseen muiden yksiköiden voimavaroja. Muiden yksiköiden henkilöstön pätevyyteen ja kokemukseen liittyviä voimavaroja voidaan käyttää hyväksi vain, jos kyseiset muut yksiköt suorittavat hankinnan kohteena olevat rakennusurakat tai palvelut taikka osan niistä. Ehdokkaan tai tarjoajan taikka niiden ryhmittymän on osoitettava hankintayksikölle taloudellista ja rahoituksellista tilannetta, teknistä suorituskykyä ja ammatillista pätevyyttä koskevien sekä muiden vaatimusten täyttyminen.

Samanaikaisen 4 momentin mukaan, jos ehdokas tai tarjoaja käyttää hyväkseen muiden yksiköiden voimavaroja taloudellista ja rahoituksellista tilannetta koskevien vaatimusten täyttämiseksi, hankintayksikkö voi edellyttää, että ehdokas tai tarjoaja ja kyseiset muut yksiköt ovat yhdessä vastuussa hankintasopimuksen toteuttamisesta.

Hankinta- ja aikaisvaatimuksen arviointi

Hemsö Suomi Oy on katsonut aikaisvaatimuksessaan, ettei osallistumispyynnön liitteen H.1 kohdan 8 mukaisen vähimmäisliikevaihtovaatimuksen osalta ole nimenomaisesti kielletty, etteikö ehdokas voisi sen täyttämiseksi vedota alihankkijansa voimavaroihin.

Liitteessä H.1 esitetyt vaatimukset 1-7 on muotoiltu siten, että varsinaisessa vaatimuksessa on mainittu vain ehdokas. Tämän vuoksi jäljempänä liitteessä on täsmennetty, että mikäli kyseessä on ehdokasryhmittymä, vaatimukset 1-7 tulee täytyä erikseen jokaisen ehdokasryhmittymän jäsenyrityksen osalta. Saman täsmennyksen on todettu koskevan myös tilannetta, missä ehdokas käyttää alihankkijaa, eli mikäli ehdokas käyttää alihankkijan resursseja jonkin soveltuvuusvaatimuksen täyttämisen, tulee myös alihankkijan täyttää kohdissa 1-7 mainitut vaatimukset.

Vaatimus 8 sen sijaan sisältää yksityiskohtaisen luettelon niistä eri vaihtoehdoista, miten liikevaihtovaatimus tulee täytyä sen mukaan, jätetäänkö osallistumishakemus ehdokkaana vai ehdokasryhmittymänä.



Vaatimuksessa kerrotaan, miten ehdokas tai vaihtoehtoisesti ehdokasryhmittymä voi kyseisen vaatimuksen täyttää. Täsmennyksessä on todettu, että vaatimus 8 tulee täytyä kyseisen kohdan mukaisesti, eli toisin sanoen sitä ei voi täyttää muutoin kuin miten kyseisessä kohdassa sanottu. Vaatimuksessa ei nimenomaisesti viitata siihen, että ehdokas voisi vedota toisen tahon voimavaroihin kyseisen vaatimuksen mukaisen vähimmäisliikevaihdon täyttämiseksi.

Osallistumispyynnön liitteen H.1 kohdan 8 mukaisen vaatimuksen osalta on siten voinut jäädä tulkinnanvaraiseksi, voiko ehdokas vedota toisen tahon voimavaroihin kohdan 8 mukaisen vähimmäisliikevaihtovaatimuksen täyttämiseksi. Osallistumispyynnön tulkinnanvaraisuudesta johtuen liitteen H.1 kohdan 8 mukaista vaatimusta voidaan tulkita ehdokkaan eduksi siten, että ehdokas on voinut vedota muiden tahojen voimavaroihin kyseisen vaatimuksen täyttämiseksi. Hemsö Suomi Oy:n osallistumishakemus on siten otettava mukaan osallistumishakemusten vertailuun.

Johtopäätökset

Edellä esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa hankintapäätöstä 31.1.2022 § 2 on oikaistava siltä osin, kun siinä on päätetty sulkea Hemsö Suomi Oy pois tarjouskilpailusta sillä perusteella, ettei se ole täyttänyt ehdokkaalle asetettuja soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia liitteen H.1 kohdan 8 osalta.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa hankintapäätöstä on oikaistava siten, että Hemsö Suomi Oy on täyttänyt ehdokkaalle asetetut soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset. Osallistumishakemusten vertailu on suoritettava uudelleen siten, että Hemsö Suomi Oy:n osallistumishakemus otetaan mukaan vertailuun.

Hankinta-asiakirjoissa on todettu, että neuvotteluvaiheeseen kutsutaan osahankintakohtaisesti 3 parasta ehdokasta, jotka ovat ilmoittaneet vaaditut tiedot ja toimittaneet vaaditut selvitykset ja niiden perusteella täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset. Asiassa suoritetun uuden osallistumishakemusten vertailun perusteella ehdokkaat asetettiin parimmuusjärjestykseen pisteytettävien yritysreferenssien perusteella. Referenssien pisteytys on esitetty liitteessä 2 Vertailutaulukko.

Vertailutaulukossa esitetyn pisteytyksen perusteella hankintapäätöksen oikaisulla ei kuitenkaan ole vaikutusta päätöksen 31.1.2022 § 2 lopputulokseen ehdokkaiden saamien pisteiden ja siten neuvotteluihin kutsuttavien ehdokkaiden valinnan osalta. Muilta osin alkuperäinen hankintapäätös 31.1.2022 § 2 ei muutu hankinta-oikaisuvaatimuksen johdosta sillä tavoin, että sillä olisi vaikutusta hankintamenettelyssä mukana olleiden tarjoajien asemaan.



15.03.2022

Toimivalta

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Lilli Hernetkoski, lakimies, puhelin: 310 38214
lilli.hernetkoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 9.2.2022 liitteineen
- 2 Vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 2 Projektitiimi 5 Tiimipäällikkö 31.01.2022 § 2

HEL 2022-000973 T 02 08 03 00

Päätös

Tiimipäällikkö päätti valita Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeiden tarjoajiksi seuraavat:

Kutomokuja 3

- Hoivatilat Oyj
- Hoivarakentajat Oy
- Ryhmittymä Toivo Care: Arkta Rakennuskultti ja Toivo Group Oyj



Kotitorppa

- Hoivatilat Oyj
- Hoivarakentajat Oy
- Ryhmittymä Toivo Care: Arkta Rakennuskultti ja Toivo Group Oyj

Tiimipäällikkö päätti poissulkea tarjouskilpailusta seuraavat ehdokkaat Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy:n, koska ehdokkaat eivät täyttäneet kaikilta osin hankinta-asiakirjoissa esitettyjä vaatimuksia ehdokkaan soveltuvuuden osalta.

Päätöksen perustelut

Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeiden hankinnan kilpailutus toteutetaan neuvottelumenettelynä. Hankinnasta on julkaistu hankintailmoitus 10.12.2021 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Osallistumishakemukset tuli jättää 24.01.2022 kello 13.00 mennessä. Määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen jätti seitsemän (7) tarjoajaehdokasta:

- Adapteo Finland Oy
- Ryhmittymä Toivo Care (Arkta Rakennuskultti ja Toivo Group Oyj)
- Hemsö Suomi Oy (alihankkija Hemsö Fastighets AB)
- Hoivatilat Oyj
- Hoivarakentajat Oy
- Ryhmittymä: MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy ja Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy
- Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (rahaston nimi Tarjouspalvelussa nimenä sekä Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt että Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt)

Osallistumishakemukset avattiin 24.1.2022 klo 14.10. Tämän jälkeen tarkastettiin, täyttävätkö kaikki hakemukset hankinta-asiakirjoissa esitetyt vaatimukset.

Kuudelle ehdokkaalle toimitettiin täsmennyspyynnöt koskien joko vuokra- tai palvelusopimuksen kestoaikaa, liikevaihtoa, yrityksen nimeä, keskeisten työehtojen kuvausta tai referenssikohteen kantavaa puura-kennetta. Kaikki kuusi ehdokasta toimitti täsmennyksen määräaikaan mennessä. Viisi osallistumishakemusta täytti täsmennysten jälkeen hankinta-asiakirjoissa esitetyt vaatimukset.

Osallistumishakemuksen jättäneiden ehdokkaiden soveltuvuutta koskevien vaatimusten täytyminen on arvioitu liitteessä 1.

Tarjouspyynnön kohdissa 5.1 ja 5.2 on esitetty keskeiset ehdokasta, ehdokasryhmittymää ja sen yksittäistä jäsenyritystä sekä alihankkijaa



koskevat ehdot. Soveltuvuusvaatimukset ja vaatimusten täyttymisen edellyttämät selvitykset on esitetty yksityiskohtaisesti sekä ESPD:ssä että tarjouspyynnön liitteissä H.1 (Soveltuvuusvaatimukset) ja H.2 (Yritysreferenssit ja tarjoajien valintaperusteet).

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt on rahasto ja ehdokkaan oman ilmoituksen mukaan se ei ole itsenäinen oikeushenkilö, minkä vuoksi rahastoa ei ole merkitty kaupparekisteriin eikä sillä ole henkilöstöä. Ehdokkaan tulee täyttää tarjouspyynnön ESPD:ssä ja liitteessä H.1 esitetyt vähimmäisvaatimukset. Rahaston oikeudellisen muodon vuoksi ehdokas ei ole esittänyt selvitystä ESPD:llä sekä liitteessä H.1 esitettyjen vaatimusten täyttymisestä, pois lukien luottoluottoluokitusta koskeva vaatimus, minkä voidaan katsoa täyttyneen ehdokkaan toimittaman selvityksen perusteella. Ehdokas on ilmoittanut ESPD-lomakkeella, ettei se osallistu hankintamenettelyyn yhdessä muiden kanssa eikä käytä hyväkseen muiden yksikön voimavaroja täyttääkseen soveltuvuutta koskevat vaatimukset.

Hemsö Suomi Oy ehdokkaana ei täytä ehdokkaalta ESPD:ssä ja tarjouspyynnön liitteessä H.1 edellytettyä liikevaihtovaatimusta toisen tilikauden osalta. Liikevaihtoa koskeva vaatimus: ” 8. Ehdokkaan liikevaihdon on oltava vähintään 15 M € kummaltakin kahdelta viimeiseltä päättyneeltä 12 kk mittaiselta tilikaudelta.

Edellä mainittujen lisäksi, mikäli kyseessä on ehdokasryhmittymä, jokaisen ehdokasryhmittymän jäsenenä olevan yrityksen liikevaihdon on oltava vähintään 1,5 M € kahdelta viimeiseltä päättyneeltä 12 kk mittaiselta tilikaudelta.”.

Vaatimus koskee nimenomaan ehdokasta eikä sen täyttämiseksi voi käyttää alihankkijan resursseja. Liitteessä H.1 on esitetty täsmennys: ” Vaatimus 8 tulee täytyä ko. kohdassa mainitun mukaisesti.”.

Hankinta-asiakirjoissa on kerrottu, että neuvotteluvaiheeseen kutsutaan osahankintakohtaisesti 3 parasta ehdokasta, jotka ovat ilmoittaneet vaaditut tiedot ja toimittaneet vaaditut selvitykset ja niiden perusteella täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Ehdokkaat asetettiin paremmuusjärjestykseen pisteytettävien yritysreferenssien perusteella. Referenssien pisteytys on esitetty liitteessä 1.

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat palvelun tiimpäällikön oikeus tehdä päätös osallistujien valinnasta perustuu kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen hankintavaltuuksista kaupunkiympäristön toimialalla 11.5.2021 § 248.



15.03.2022

Asia/10

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi



§ 162

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen hankintaoikaisuvaatimus Yritystilat-yksikön tiimipäällikön päätöksestä 31.1.2022 § 2 päätöksestä koskien Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeita

HEL 2022-000973 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen hankintaoikaisuvaatimuksen, joka koskee Yritystilat-yksikön tiimipäällikön tekemää hankintapäätöstä 31.1.2022 § 2 koskien Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeita.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella Yritystilat-yksikön tiimipäällikön edellä mainittua päätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pia Rantanen, avustava lakimies, puhelin: 31035542
pia.p.rantanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 14.2.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankintaoikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset



Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä "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.

Yritystilat-yksikön tiimipäällikön tekemä hankintapäätös 31.1.2022 § 2 annettiin muutoksenhakuohjeineen tiedoksi tarjoajille sähköpostitse 31.1.2022.

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt (jäljempänä myös "Rahasto") on tehnyt päätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 14.2.2022. Hankintaoikaisuvaatimus on siten tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä.

Hankintamenettely ja hankintapäätös

Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeita koskeva EU-hankintailmoitus julkaistiin hankintojen sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Kilpailutus perustuu 10.12.2021 päivättyyn osallistumispyyntöön 372886 / Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeet. Hankinta on tarkoitus toteuttaa hankintalain 34 §:n mukaisessa neuvottelumenettelyssä. Hankkeiden toteuttajiksi valitut toimittajat suunnittelevat ja rakentavat uudisrakennukset ja vuokraavat sen kaupungin käyttöön 20 vuoden ajaksi.

Osallistumispyynnössä ilmoitettiin, että neuvottelumenettelyn vaatimien resurssien ja hankintaprosessin ajankäytön ennakoimiseksi ehdokkaiden määrää on syytä rajoittaa kolmeen. Neuvottelumenettelyyn valittavilla ehdokkailla tulee olla riittävä kokemus vastaavanlaisista hankkeista. Osallistumispyynnön mukaan neuvotteluvaiheeseen kutsutaan osahankintakohtaisesti 3 parasta ehdokasta, jotka ovat ilmoittaneet vaaditut tiedot ja toimittaneet vaaditut selvitykset ja niiden perusteella täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.



Määräaikaan 24.1.2022 klo 13:00 mennessä osallistumishakemuksen jätti yhteensä seitsemän (7) tarjoajaa: Adapteo Finland Oy, Ryhmittymä Toivo Care (Arktta Rakennuskultti ja Toivo Group Oyj), Hemsö Suomi Oy (alihankkija Hemsö Fastighets AB), Hoivatilat Oyj, Hoivarakentajat Oy sekä ryhmittymä: MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy ja Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy ja Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (rahaston nimi Tarjouspalvelussa nimenä sekä Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt että Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt).

Osallistumishakemuksessa ilmoitettiin ehdokkaan soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset. Kuudelle ehdokkaalle toimitettiin täsmennyspyynnöt koskien joko vuokra- tai palvelusopimuksen kestoaikaa, liikevaihtoa, yrityksen nimeä, keskeisten työehtojen kuvausta tai referenssikohteen kantavaa puurakennetta. Kaikki kuusi ehdokasta toimitti täsmennyksen määräaikaan mennessä. Viisi osallistumishakemusta täytti täsmennysten jälkeen hankinta-asiakirjoissa esitetyt vaatimukset.

Tarjouspyynnön kohdissa 5.1 ja 5.2 on esitetty keskeiset ehdokasta, ehdokasryhmittymää ja sen yksittäistä jäsenyritystä sekä alihankkijaa koskevat ehdot. Soveltuvuusvaatimukset ja vaatimusten täyttymisen edellyttämät selvitykset on esitetty yksityiskohtaisesti sekä ESPD:ssä että tarjouspyynnön liitteissä H.1 (Soveltuvuusvaatimukset) ja H.2 (Yritysreferenssit ja tarjoajien valintaperusteet).

Rahaston ei ehdokkaiden valintaa koskevassa päätöksessä katsottu täyttäneen ehdokkailta ESPD:ssä ja tarjouspyynnön liitteessä H.1 esitettyjä vaatimuksia. Erikoissijoitusyhtiö eQ Yhteiskuntakiinteistöt on rahasto ja ehdokkaan oman ilmoituksen mukaan se ei ole itsenäinen oikeushenkilö, minkä vuoksi sitä ei ole merkitty kaupparekisteriin eikä sillä ole henkilöstöä. Rahaston oikeudellisen aseman vuoksi ehdokas ei ole esittänyt selvitystä ESPD:llä sekä liitteessä H.1 esitettyjen vaatimusten täyttymisestä, pois lukien luottoluokitusta koskeva vaatimus, minkä voidaan katsoa täyttyneen ehdokkaan toimittaman selvityksen perusteella.

Hankintaoikaisuvaatimus

Rahasto on hankintaoikaisuvaatimuksessaan vaatinut, että hankintayksikkö poistaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksensä sekä tekee uuden tarjoajien valintaa koskevan päätöksen ja valitsee rahaston tarjoajaksi tarjouskilpailuun.

Hankintailmoituksen liitteessä H.1 on esitetty ehdokkaan ammatti- tai kaupparekistereihin kuulumista koskevat soveltuvuusvaatimukset. Ko. kohdan mukaan: ”Ehdokkaalla on sijoittumismaan lainsäädännön mukainen rekisteriote rekisteröitymisestä ammatti- tai elinkeinorekisteriin (Suomessa kaupparekisteriote).” Lisäksi liitteessä H.1 on esitetty seu-



raava tarkennus: ”Mikäli ehdokas on useamman yrityksen muodostama ehdokasryhmittymä tai ehdokas käyttää alihankkijan resursseja jonkin soveltuvuusvaatimuksen täyttämiseen, tulee kohdassa 1 mainittu rekisteriote toimittaa jokaisesta ehdokasryhmittymän yrityksestä sekä alihankkijasta erikseen.”

Hankintailmoituksen liitteessä H.1 on lisäksi esitetty yhteensä kahdeksan ehdokkaan taloudellista tilannetta ja rahoitusasemaa koskevaa soveltuvuusvaatimusta, jotka on numeroitu kohdittain 1-8. Lisäksi liitteessä H.1 on esitetty seuraava tarkennus: ”Mikäli ehdokas on useamman yrityksen muodostama ehdokasryhmittymä, tulee kohdissa 1-7 mainitut vaatimukset täytyä jokaiselta ryhmittymään kuuluvalta yritykseltä erikseen.”

Rahasto on perustellut vaatimustaan sillä, että mikäli ehdokas ei perustellusta syystä kuulu ESPD-lomakkeella mainittuihin rekistereihin, ja jos ehdokas on antanut erillisen selvityksen, josta käy ilmi perustelut rekisteriin kuulumattomuudelle, tulee ehdokas valita tarjoajaksi tarjouskilpailuun. Rahasto on toimittanut osallistumishakemuksessa selvityksen rekistereihin kuulumattomuudelle.

Asianosaisten kuuleminen

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

Kuulemispyyntö koskien tehtyä hankintaoikaisuvaatimusta on lähetetty 14.2.2022 tarjouskilpailussa osallistumishakemuksen jättäneille ehdokkaille.

Asianosaiset eivät käyttäneet heille varattua tilaisuutta lausunnon antamiseen.

Sovellettavat säännökset

Hankintalain 4 §:n 8 kohdan mukaan toimittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, oikeushenkilöä tai julkista tahoa taikka edellä tarkoitettujen tahojen ryhmittymää, joka tarjoaa markkinoilla tavaroita tai palveluja taikka rakennustyötä tai rakennusurakoita.

Hankintalain 83 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaiden tai tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia 84–86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen ja ne on suhteutettava



hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Vaatimuksilla tulee voida asianmukaisesti varmistaa, että ehdokkaalla tai tarjoajalla on oikeus harjoittaa ammattitoimintaa ja että sillä on riittävät taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat sekä tekniset ja ammatilliset valmiudet toteuttaa kyseessä oleva hankintasopimus. Ehdokkaat tai tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.

Hankintalain 84 §:n mukaan hankintayksikkö voi vaatia ehdokasta tai tarjoajaa osoittamaan sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella, että tämä on rekisteröity ammatti- tai elinkeinorekisteriin, valaheitoisella ilmoituksella tai todistuksella harjoittavansa elinkeinotoimintaa tai toimiluvalla ja järjestön jäsenyyttä koskevalla todistuksella olevansa oikeutettu palvelun tarjoamiseen sijoittautumismaassaan.

Hankintaoikaisuvaatimuksen arviointi

Rahasto on esittänyt perusteluna hankintapäätöksen oikaisemiselle, että hankintayksikkö ei voi vaatia tarjoajalta selvitystä sellaisista maksuista, rekisteröitymisistä tai työnantajavelvoitteiden suorittamisista, joihin tarjoajalla ei tarjoajaa koskevan lainsäädännön mukaan ole velvollisuutta.

Rahasto on hankintaoikaisuvaatimuksessaan vedonnut markkinaoikeuden ratkaisuun 2.2.2006 (28/06), jossa on katsottu, ettei hakijalta ole kohtuuden mukaan voitu edellyttää eläkevakuutusyhtiöiden antamia todistuksia maksetuista eläkevakuutusmaksuista tilanteessa, jossa hakija ei ole uskottavana pidettävän ilmoituksen mukaan ollut tällaisten maksujen suhteen suoritusvelvollinen. Markkinaoikeuden mukaan hankintayksikkö ei ole edellä lausutun perusteella voinut sulkea hakijaa tarjouskilpailun ulkopuolelle sosiaaliturva- ja eläkevakuutusmaksuja koskevien todistusten puuttumisen perusteella.

Kyseissä tapauksessa on ollut kyse siitä, että hakijalta on puuttunut vain sosiaaliturva- ja eläkevakuutusmaksuja koskevat todistukset eikä hakija ole ollut näiden suhteen suoritusvelvollinen. Rahaston tapauksessa on kuitenkin kyse siitä, ettei se ole velvollinen kuulumaan liitteessä H.1 soveltuvuusvaatimuksina esitettyihin rekistereihin siitä syystä, ettei se ole itsenäinen oikeushenkilö.

Hankintalain määritelmien mukaan, toimittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, oikeushenkilöä tai julkista tahoa taikka edellä tarkoitettujen tahojen ryhmittymää, joka tarjoaa markkinoilla tavaroita tai palveluja taikka rakennustyötä tai rakennusurakoita. Edelleen lain esitöiden (HE 108/2016) mukaan toimittaja voi olla luonnollinen henkilö tai yksityisellä tai julkisella sektorilla toimiva oikeushenkilö. Rahasto on toimittamassaan selvityksessä esittänyt, että se ei ole itsenäinen oikeushenkilö.



Näin ollen hankintalain määritelmien mukaan rahaston ei katsota täyttävän toimittajalle asetettua oikeushenkilön vaatimusta.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että hankintamenettelyyn osallistujien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu edellyttää muun ohella, että ehdokaiden ja tarjoajien soveltuvuus arvioidaan ennalta ilmoitettujen perusteita noudattaen. Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjapäätöksessään 2015:64 todennut seuraavaa: ”Ehdokkaan tai tarjoajan soveltuvuuden arvioiminen edellyttää, että hankintayksiköllä on käytettävissään ehdokkaista ja tarjoajista riittävät tiedot. Hankintayksikkö vastaa muun ohella siitä, että ehdokailta ja tarjoajilta tässä tarkoituksessa vaadittavat selvitykset ovat hankintalain mukaisia ja soveltuvuuden arvioimiseksi riittäviä. Ehdokas ja tarjoaja vastaavat puolestaan osallistumishakemuksensa ja tarjouksensa sisällöstä ja näin ollen muun ohella siitä, että ehdokkaana tai tarjoajana toimiva taho on asianmukaisesti yksilöity ja että hankintayksikölle on esitetty kyseisen tahon soveltuvuuden arvioimiseksi vaaditut selvitykset hankintamenettelyn ehtojen mukaisesti ja sisällöltään oikein.”

Rahasto on lisäksi esittänyt perusteena hankintapäätöksen oikaisemiselle sen, että hankintaa koskevassa osallistumispyynnön (372886) kohdassa Lakisääteiset velvoitteet on ilmoitettu seuraavasti: ”Mikäli ehdokas ei perustellusta syystä kuulu ESPD-lomakkeella mainittuihin rekistereihin niin ehdokkaan tulee antaa siitä erillinen selvitys, josta käy ilmi perustelut rekisteriin kuulumattomuudelle. Tällöin tilaaja harkitsee, täyttyykö kyseinen soveltuvuusvaatimus ehdokkaan osalta.”

Rahasto ei oman ilmoituksensa mukaan ole itsenäinen oikeushenkilö, eikä tästä syystä ole velvollinen kuulumaan edellä mainittuihin rekistereihin. Hankintayksikkö on kuitenkin asettanut kaupparekisteriin rekisteröitymisen vaatimukseksi sen varmistamiseksi, että tuleva sopimus-kumppani on oikeuskelpoinen ja kykenevä tekemään oikeustoimia sekä olemaan sopimuksen osapuolena. Vaikka Rahasto on antanut selvityksen rekisteriin kuulumattomuudelle, on hankintayksikkö silti harkinnut, ettei kyseinen soveltuvuusvaatimus täyty ehdokkaan kohdalla. Rahasto ei ole myöskään ilmaissut, että voisi myöhemmin täyttää vaatimusta rekisteriin kuulumisesta.

Johtopäätökset

Hankinnassa on noudatettu hankintalakia sekä hankintalain periaatteita tarjoajien syrjimättömästä ja tasapuolisesta kohtelusta. Rahasto ei ole täyttänyt tarjoajille asettuja vähimmäisvaatimuksia, ja se on tullut sulkea tarjouskilpailusta. Edellä esitetyillä perusteilla rahaston tekemä hankintaoikaisuvaatimus ei anna aihetta muuttaa Yritystilat-yksikön tiimipäällikön tekemää hankintapäätöstä.



15.03.2022

Toimivalta

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Pia Rantanen, avustava lakimies, puhelin: 31035542
pia.p.rantanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 14.2.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 2 Projektitiimi 5 Tiimipäällikkö 31.01.2022 § 2

HEL 2022-000973 T 02 08 03 00

Päätös

Tiimipäällikkö päätti valita Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeiden tarjoajiksi seuraavat:

Kutomokuja 3

- Hoivatilat Oyj
- Hoivarakentajat Oy
- Ryhmittymä Toivo Care: Arkta Rakennuskultti ja Toivo Group Oyj

Kotitorppa

- Hoivatilat Oyj



- Hoivarakentajat Oy
- Ryhmittymä Toivo Care: Arkta Rakennuskultti ja Toivo Group Oyj

Tiimipäällikkö päätti poissulkea tarjouskilpailusta seuraavat ehdokkaat Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy:n, koska ehdokkaat eivät täyttäneet kaikilta osin hankinta-asiakirjoissa esitettyjä vaatimuksia ehdokkaan soveltuvuuden osalta.

Päätöksen perustelut

Kutomokuja 3:n ja Kotitorpan uudisrakennuksien vuokrahankkeiden hankinnan kilpailutus toteutetaan neuvottelumenettelynä. Hankinnasta on julkaistu hankintailmoitus 10.12.2021 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Osallistumishakemukset tuli jättää 24.01.2022 kello 13.00 mennessä. Määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen jätti seitsemän (7) tarjoajaehdokasta:

- Adapteo Finland Oy
- Ryhmittymä Toivo Care (Arkta Rakennuskultti ja Toivo Group Oyj)
- Hemsö Suomi Oy (alihankkija Hemsö Fastighets AB)
- Hoivatilat Oyj
- Hoivarakentajat Oy
- Ryhmittymä: MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy ja Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy
- Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (rahaston nimi Tarjouspalvelussa nimenä sekä Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt että Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt)

Osallistumishakemukset avattiin 24.1.2022 klo 14.10. Tämän jälkeen tarkastettiin, täyttävätkö kaikki hakemukset hankinta-asiakirjoissa esitetyt vaatimukset.

Kuudelle ehdokkaalle toimitettiin täsmennyspyynnöt koskien joko vuokra- tai palvelusopimuksen kestoaikaa, liikevaihtoa, yrityksen nimeä, keskeisten työehtojen kuvausta tai referenssikohteen kantavaa puura-kennettä. Kaikki kuusi ehdokasta toimitti täsmennyksen määräaikaan mennessä. Viisi osallistumishakemusta täytti täsmennysten jälkeen hankinta-asiakirjoissa esitetyt vaatimukset.

Osallistumishakemuksen jättäneiden ehdokkaiden soveltuvuutta koskevien vaatimusten täyttyminen on arvioitu liitteessä 1.

Tarjouspyynnön kohdissa 5.1 ja 5.2 on esitetty keskeiset ehdokasta, ehdokasryhmittymää ja sen yksittäistä jäsenyritystä sekä alihankkijaa koskevat ehdot. Soveltuvuusvaatimukset ja vaatimusten täyttymisen edellyttämät selvitykset on esitetty yksityiskohtaisesti sekä ESPD:ssä



että tarjouspyynnön liitteissä H.1 (Soveltuvuusvaatimukset) ja H.2 (Yritysreferenssit ja tarjoajien valintaperusteet).

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt on rahasto ja ehdokkaan oman ilmoituksen mukaan se ei ole itsenäinen oikeushenkilö, minkä vuoksi rahastoa ei ole merkitty kaupparekisteriin eikä sillä ole henkilöstöä. Ehdokkaan tulee täyttää tarjouspyynnön ESPD:ssä ja liitteessä H.1 esitetyt vähimmäisvaatimukset. Rahaston oikeudellisen muodon vuoksi ehdokas ei ole esittänyt selvitystä ESPD:llä sekä liitteessä H.1 esitettyjen vaatimusten täyttymisestä, pois lukien luottoluottoluokitusta koskeva vaatimus, minkä voidaan katsoa täyttyneen ehdokkaan toimittaman selvityksen perusteella. Ehdokas on ilmoittanut ESPD-lomakkeella, ettei se osallistu hankintamenettelyyn yhdessä muiden kanssa eikä käytä hyväkseen muiden yksikön voimavaroja täyttääkseen soveltuvuutta koskevat vaatimukset.

Hemsö Suomi Oy ehdokkaana ei täytä ehdokkaalta ESPD:ssä ja tarjouspyynnön liitteessä H.1 edellytettyä liikevaihtovaatimusta toisen tilikauden osalta. Liikevaihtoa koskeva vaatimus: ” 8. Ehdokkaan liikevaihdon on oltava vähintään 15 M € kummaltakin kahdelta viimeiseltä päättäneeltä 12 kk mittaiselta tilikaudelta.

Edellä mainittujen lisäksi, mikäli kyseessä on ehdokasryhmittymä, jokoisen ehdokasryhmittymän jäsenenä olevan yrityksen liikevaihdon on oltava vähintään 1,5 M € kahdelta viimeiseltä päättäneeltä 12 kk mittaiselta tilikaudelta.”.

Vaatimus koskee nimenomaan ehdokasta eikä sen täyttämiseksi voi käyttää alihankkijan resursseja. Liitteessä H.1 on esitetty täsmennys: ” Vaatimus 8 tulee täytyä ko. kohdassa mainitun mukaisesti.”.

Hankinta-asiakirjoissa on kerrottu, että neuvotteluvaiheeseen kutsutaan osahankintakohtaisesti 3 parasta ehdokasta, jotka ovat ilmoittaneet vaaditut tiedot ja toimittaneet vaaditut selvitykset ja niiden perusteella täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Ehdokkaat asetettiin paremmuusjärjestykseen pisteytettävien yritysreferenssien perusteella. Referenssien pisteytys on esitetty liitteessä 1.

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat palvelun tiimipäällikön oikeus tehdä päätös osallistujien valinnasta perustuu kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen hankintavaltuuksista kaupunkiympäristön toimialalla 11.5.2021 § 248.

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723



15.03.2022

Asia/11

hanna.lehtiniemi(a)hel.fi



§ 163

Oikaisuvaatimus asuntopalveluiden yksikön päällikön hissiavustushakemuksen hylkäämistä koskevasta päätöksestä 1.2.2022 (17 §)

HEL 2022-001204 T 10 07 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä As Oy Vaakatie 7:n tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut yksikön päällikön tekemää hissiavustuksen hylkäämispäätöstä 1.2.2022 (17 §).

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut yksikön päällikön päätöstä olisi syytä muuttaa.

Perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut yksikön päällikkö päätti 1.2.2022 (17 §) hylätä As Oy Vaakatie 7:n (jäljempänä hakija) hissiavustushakemuksen, sillä Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 vuoden 2022 talousarvion hyväksymisen yhteydessä, että kaupungin hissiavustusten myöntämisestä luovutaan vuonna 2022.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii, että haettu Helsingin kaupungin hissiavustus myönnetään hakemuksen mukaisesti. Kaupungin hissiavustuksen pitkäaikaisuuden johdosta hakija on voinut olettaa, että kaupungin hissiavustusmuoto on vakiintunut tapa. Vastaavasti kaupunginvaltuuston talousarviopäätöksen 2021 perusteella hakija on voinut olettaa, että hissiavustus on voimassa ainakin vuosina 2022-2023. Kaupungin hissiavustuksen muutoksesta saatiin tieto vasta 4.11.2021, jolloin pormestari julkisti ennalta kaupunginhallituksen kanssa sovitun talousarvioehdotuksensa vuodelle 2022. Kun talousarvioehdotus annettiin julkisuuteen aivan liian myöhäisessä vaiheessa ja valmiiksi sovituna, on se kiistämättä ristiriidassa avoimen, oikeudenmukaisen ja ennustettavissa olevan hallinnon oikeusperiaatteiden kanssa eikä kohtele taloyhtiöitä tasapuolisesti hissiavustuksen jakoperusteiden ja myöntämismenettelyn suhteen.

Oikeudellinen arviointi



Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lailisuusperusteella. Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut yksikön päällikön tekemä hissiavustuksen hylkäämispäätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Hissiavustuksiin myönnettävistä määrärahoista päättää Helsingin kaupunginvaltuusto talousarvion hyväksymisen yhteydessä. Helsingin kaupunginvaltuusto on päättänyt 8.12.2021 vuoden 2022 talousarvion hyväksymisen yhteydessä, että kaupungin hissiavustusten myöntämisestä luovutaan. Koska määrärahoja hissiavustusten myöntämiseen vuodelle 2022 ei ole, ei avustusta voida myöntää.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 22.2.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.



Oikaisuvaatimus tehdään 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettuna toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta.

As Oy Vaakatie 7 on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on lähetetty e-kirjeenä 1.2.2022. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 22.2.2022. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 22.2.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Tiedoksi

Kymp/Palu/Aspa/Marjo Tapana

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut Asuntopalvelut Yksikön päällikkö 01.02.2022 § 17

HEL 2022-001204 T 10 07 03

Päätös



Yksikön päällikkö päätti hylätä Asunto Oy Vaakatie 7:n hissiavustushakemuksen.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupunginhallituksen 21.6.2021 tekemän hissiavustusten myöntämisperusteita ja – menettelyä koskevan päätöksen mukaan Helsingin kaupungin hissiavustukset kohdennetaan ensisijaisesti kaupunkiuudistusalueille Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä ja kalleusalueelle 4. Muille alueille hissiavustusta myönnetään erikseen määrättyinä ajankohtina, mikäli vuotuista avustusmäärärahaa on jäljellä sen jälkeen, kun kaupunkiuudistusalueiden ja kalleusalueen 4 avustukset on myönnetty. Kaupunkiuudistusalueiden ja kalleusalueen 4 hissiavustushakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä ns. jatkuvalla periaatteella. Muut hissiavustushakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä kahdesti vuodessa määrättyinä ajankohtina. Kaupungin vuotuisesta käytettävissä olevasta hissiavustusmäärärahasta puolet käytetään 31.5. mennessä jätetyille hissiavustushakemuksille ja jäljelle jäänyt avustusmäärärahaosa käytetään 30.10. mennessä jätetyille hissiavustushakemuksille. Mikäli avustusmäärärahaa on tämän jälkeen käytettävissä, hissiavustuspäätöksiä tehdään myös 30.10. jälkeen jätetyille hissiavustushakemuksille. Hissiavustushakemukset, joille ei riitä avustusmäärärahaa ko. vuonna, siirretään käsiteltäväksi seuraavalle vuodelle.

Asunto Oy Vaakatie 7 on jättänyt hissiavustushakemuksen 19.12.2021, jolloin vuoden 2021 hissiavustusmääräraha oli jo käytetty. Tämän vuoksi hakemuksen käsittely siirrettiin vuodelle 2022.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 vuoden 2022 talousarvion hyväksymisen yhteydessä, että kaupungin hissiavustusten myöntämisestä luovutaan 1.1.2022, minkä vuoksi hissiavustusta ei voida myöntää.

Lisätiedot

Jouni Grön, rakennusneuvoja, puhelin: 310 34172
jouni.gron(a)hel.fi



§ 164

Oikaisuvaatimus asuntopalveluiden yksikön päällikön hissiavustushakemuksen hylkäämistä koskevasta päätöksestä 27.1.2022 (10 §)

HEL 2022-000898 T 10 07 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä As Oy Helsingin Kaartinrinteen tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut yksikön päällikön tekemää hissiavustuksen hylkäämispäätöstä 27.1.2022 (10 §).

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut yksikön päällikkö päätti 27.01.2022 (10 §) hylätä As Oy Kaartinrinteen (jäljempänä hakija) hissiavustushakemuksen, sillä Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 vuoden 2022 talousarvion hyväksymisen yhteydessä, että kaupungin hissiavustusten myöntämisestä luovutaan vuonna 2022.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii hissiavustuksen myöntämistä. Hakija perustelee vaatimustaan sillä, että katsoo Helsingin kaupungin johtaneen taloyhtiöitä harhaan muuttaessaan yllättäen ja ennalta-arvaamattomalla tavalla hissiavustuksen myöntämistä koskevaa linjausta. Kaupungin hissiavustuskäytännön pitkäaikaisuuden johdosta taloyhtiö on voinut olettaa, että kaupungin hissiavustuksen myöntämistä jatketaan.

Oikeudellinen arviointi

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen laillisuusperusteella. Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut yksikön päällikön tekemä hissiavustuksen hylkäämispäätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Hissiavustuksiin myönnettävistä määrärahoista päättää Helsingin kaupunginvaltuusto talousarvion hyväksymisen yhteydessä. Helsingin kaupunginvaltuusto on päättänyt 8.12.2021 vuoden 2022 talousarvion hyväksymisen yhteydessä, että kaupungin hissiavustusten myöntämi-



15.03.2022

sestä luovutaan. Koska määrärahoja hissiavustusten myöntämiseen vuodelle 2022 ei ole, ei avustusta voida myöntää.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 4.2.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Oikaisuvaatimus tehdään 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta.

As Oy Kaartinrinne on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on lähetetty e-kirjeenä 31.1.2022. Oikaisuvaatimus



15.03.2022

on saapunut kirjaamoon 4.2.2022. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 4.2.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Tiedoksi

Kymp/Palu/Aspa/Marjo Tapana

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut Asuntopalvelut Yksikön päällikkö 27.01.2022 § 10

HEL 2022-000898 T 10 07 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hylätä Asunto Oy Kaartinrinteen hissiavustushakemuksen.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupunginhallituksen 21.6.2021 tekemän hissiavustusten myöntämisperusteita ja – menettelyä koskevan päätöksen mukaan Helsingin kaupungin hissiavustukset kohdennetaan ensisijaisesti kaupunki uudistusalueille Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä ja kalleusalueelle 4. Muille alueille hissiavustusta myönnetään erikseen määrättyinä ajankohtina, mikäli vuotuista avustusmäärärahaa on jäljellä sen jälkeen, kun kaupunki uudistusalueiden ja kalleusalueen 4 avustuk-



15.03.2022

set on myönnetty. Kaupunki uudistusalueiden ja kalleusalueen 4 hissiavustushakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä ns. jatkuvalla periaatteella. Muut hissiavustushakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä kahdesti vuodessa määrättyinä ajankohtina. Kaupungin vuotuisesta käytettävissä olevasta hissiavustusmäärärahasta puolet käytetään 31.5. mennessä jätetyille hissiavustushakemuksille ja jäljelle jäänyt avustusmäärärahaosa käytetään 30.10. mennessä jätetyille hissiavustushakemuksille. Mikäli avustusmäärärahaa on tämän jälkeen käytettävissä, hissiavustuspäätöksiä tehdään myös 30.10. jälkeen jätetyille hissiavustushakemuksille. Hissiavustushakemukset, joille ei riitä avustusmäärärahaa ko. vuonna, siirretään käsiteltäväksi seuraavalle vuodelle.

Asunto Oy Kaartinrinne on jättänyt hissiavustushakemuksen 12.10.2021, jolloin vuoden 2021 hissiavustusmääräraha oli jo käytetty. Tämän vuoksi hakemuksen käsittely siirrettiin vuodelle 2022.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 vuoden 2022 talousarvion hyväksymisen yhteydessä, että kaupungin hissiavustusten myöntämisestä luovutaan 1.1.2022, minkä vuoksi hissiavustusta ei voida myöntää.

Lisätiedot

Jouni Grön, rakennusneuvoja, puhelin: 310 34172
jouni.gron(a)hel.fi



§ 165

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 2.6.2021 (33 §) koskien maanvuokrasopimuksen muuttamista ja lisävuokran perimistä

HEL 2021-006532 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Nevanlinna: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §)
- 2 Oikaisuvaatimus, 29.6.2021
- 3 Oikaisuvaatimuksen 29.6.2021 liitteet
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, 2.12.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöstä 2.6.2021 (33 §) muuttaa maanvuokrasopimusta ja periä lisävuokraa luvattoman käytön vuoksi.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 2.6.2021 (33 §) päättänyt muuttaa Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun maanvuokrasopimusta nro 23287 siten, että vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi 1.6. - 31.8. vuokra-alueelta alue kesäkonttiravintolaa ja sen terasseja varten sekä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Lisäksi tontit-yksikön päällikön päätöksellä on päätetty periä 3091,03 euron lisävuokraa kesäkaudelta (1.6.-31.8.), mutta määrä voi olla myös pienempi, mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai käyttöaika on lyhyempi. Lisävuokraa ei päätöksen mukaan myöskään perittäisi, jos vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle ennen kesäkauden alkua kirjallisesti, ettei tulevana kautena aluetta vuokrata kesäkonttiravintolaa varten. Vuokralaiselta on päätöksen mukaan myös peritty lisävuokraa vuosien 2019 ja 2020 kesäkonttikahvilatoiminnasta yhteensä 1 443,00 euroa.

Päätös maanvuokrasopimuksen muuttamisesta on tehty kesäkonttiravintolan toiminnan mahdollistamiseksi, mikäli vuokralainen jatkossakin haluaa vuokrata osaa vuokra-alueestaan po. tarkoitukseen. Lisävuokraa on peritty, koska kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksestä 12.12.2013 (641 §) ja maanvuokrasopimuksesta ilmenevästi maanvuokra perustuu nykyindeksitasossa n. 328 e/k-m²:n suuruiseen yksikköhintaan (12/2021) ja alue on vuokrattu yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten.

Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §) on tämän esitystekstin liitteenä 1.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa vaativansa oikaisua päätöksessä esitettyyn lisävuokran määrään ja sen epäyhdenvertaisiin ja virheellisiin määrittelyperusteisiin sekä päätöksessä takautuvasti perittyyn lisävuokran määrään perusteineen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo ensisijaisesti, että lisävuokra ei ole aiheellinen vaan hankaloittaa kylätalon kunnossapitoa ja siellä harjoitettavaa toimintaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo toissijaisesti, että vaikka lautakunta tulkitsisi, että kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämistä terasseista olisi perittävä lisävuokraa, olisi lisävuokra perittävä johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittämää laskentakaavaa.



Takautuvan vuokran osalta oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii ensisijaisesti takautuvasti perittävästä lisävuokrasta luopumista. Toissijaisesti takautuva vuokra tulisi määrittää yhdenmukaisesti käyttämällä konttikahvilasta esitettyä laskentakaavaa myös terasseihin.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää lautakunnalta varsinaisen vuokranantajan ominaisuudessa päätöstä alkuperäisessä vuokrasopimuksessa ehtona 19 § esitettyyn kieltoon sijoittaa rakennukseen ravintola tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa.

Vaatimukset ja perustelut on esitetty tässä tiivistelmässä asiakokonaisuuksittain.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Hietsun paviljongin rakennuksessa on toiminut perinteisesti 1950-luvulta saakka kesäkahvila eikä kahvilan kieltä rakennuksessa ole perusteltu ja kieltä kohtelee Hietsun paviljonkia epäyhdenvertaisesti verrattuna muiden yritysten ja yhdistysten vuokrasopimuksiin estäen talon kehittämisen kylä- ja kulttuuritalona. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kahvila- ja ravintolatoiminnan kieltä tulisi korjata, koska vaatimus alkuperäisessä sopimuksessa on virheellinen. Kesäkahvilan pitäminen kylätaloissa ja kulttuuritaloissa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan normaalia ja se on perustunut kaupunkilaisten toiveisiin. Vuokraus on perustunut samaan jälleenvuokraustoimintaan, jonka kaupunki hyväksyi tapana huolehtia rakennuksen myymisen ehtona vaatimastaan kunnostus- ja ylläpitokulujen rahoitusjärjestelmästä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on hakenut ja saanut kesäkahvilalle toimiluvan kaupungilta ja katsoo, että kyse on samasta rakennuksen kunnostukseen ja ylläpitoon liittyvästä jälleenvuokraamisen rahoitusjärjestelmästä, jota kaupunki vaati vuokralaiselta myydessään rakennuksen tälle. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole luovuttanut osaa hallinnoimastaan alueesta toiselle toimijalle alivuokrauksella vaan antanut korvausta vastaan kahvilayrittäjän toimia konttikahvilalle ja terasseille saadulla toimilupa-alueella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo siten ensisijaisesti, että lisävuokra ei ole aiheellinen vaan hankaloittaa kylätalon kunnossapitoa ja siellä harjoitettavaa toimintaa ja tuo lisäksi esiin, että kaupunki on linjannut kulttuuristrategiassaan, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten pääomavuokralle voidaan olla jopa asettamatta lainkaan tuottovoitetta. Hietsun paviljongin ostoon ja maanvuokrasopimukseen sisältyvän vanhan rakennuksen säästäminen ja mittavat vuokralaisen tekemät kunnostustyöt.



Oikaisuvaatimuksen tekijä on tuonut esiin, että kaupungin sille myymän rakennuksen, jonka kunnostusta kaupunki edellytti mm. vuokrasopimuksella, korjauskustannukset nousivat mittaviksi johtuen osaksi kaupungin tontille tarjoaman infran puutteista, jonka vuoksi tontille jouduttiin asentamaan mm. kalliit lokakaivot. Kaupunki säästi budjetissaan rakennuksen purkamiseen varaamansa 80 000 euroa vuokralaisen ottaessa rakennuksen talkoovoimin ja kunnostuslainoilla tehdyn kunnostuksen vastuulleen. Oikaisuvaatimuksen tekijä on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen osakeyhtiö joka ei jaa voittoja omistajilleen vaan käyttää tulonsa kylätalon kunnostukseen, kunnostuslainojen lyhentämiseen, rakennuksen ylläpitoon ja kansalais- sekä kulttuuritoiminnan järjestämiseen. Hietsun Paviljongin taustalla on kaupunginosayhdistys Töölön kaupunginosat-Töölö ry.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunkikuvaneuvottelukunta toteasi lausunnossaan 3.7.2013 tilojen jatkuvan käytön ja rahoitusjärjestelyjen olevan rakennuksen säilyttämisen edellytyksiä ja että tilojen jälleenvuokraus kuuluu näihin, eikä vuokrauspolitiikasta pidä seurata liikaa toiminnallisia rajoituksia. Kaupunki edellytti myyntipäätöksessään ostajalta rahoitussuunnitelmaa kunnostukseen ja ylläpitoon, rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleenvuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina. Kiinteistöosakeyhtiö on pystynyt hoitamaan kunnostuslainat ja huolehtimaan kylätalon ylläpidosta. Rakennusta on kehitetty kylätaloksi ja kulttuuritilakseen ollessa muun muassa suosittu tapahtumapaikka. Oikaisuvaatimuksetekijä (vuokralainen) ei ole yksityinen ravintolatoimija eikä harjoita varsinaista ravintolatoimintaa alueella, vaan on alihankkinut kesäkahvilan toiminnan yritykseltä, joka on maksanut tästä talon kunnostus- ja ylläpitokuluihin käytettyä jälleenvuokraa oikaisuvaatimuksen tekijälle, eikä paviljongin maksama lisävuokra tai kesäkahvilayrittäjän maksama korvaus paviljongille ole verrannollinen kokonaan yksityisen ravintolayrittäjän kanssa kilpailuedun näkökulmasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän kesäkahvilasta saama taloudellinen etu ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan taloudellista voittoa vaan kuuluu rakennuksen kunnostuksen ja ylläpidon rahoitusjärjestelyihin. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut sähköpostitse kahvilan tuoton prosenttiosuuden liikevaihdostaan, mutta tuotosta on vähennettävä kahvilan ja paviljongin ylläpitokustannukset.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei päätöksessä perittävä lisävuokran määrä ole yhdenvertainen kaupungin muilta yhdistyksiltä ja yleishyödyllisiltä toimijoilta perimän vuokran kanssa, päätöksessä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan virheellisesti tulkittu rakennuksen rahoitusjärjestelyihin ja elävöittämissuunnitelmaan kuuluneen kesäkahvilan muuttaneen rakennuksen käyttötarkoitusta ja vuokralaisen luonnetta yleishyödyllisenä kiinteistöosakeyhtiönä, joka ei jaa voittoa omis-



tajilleen vaan käyttää tulonsa rakennuksen kunnostamiseen ja ylläpitoon. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei paviljongin kunnossa- ja ylläpidon rahoitusjärjestelmän selkeä ja kohtuuton vaikeuttaminen voi olla kaupungin yleisen edun tai alueen käytön edun mukaista. Lisävuokrasummat ovat myös kaupungille pieniä mutta pienellä budjetilla toimivalle paviljongille ja siellä harjoitettavalle kulttuuri- ja kansalaistoiminnalle merkittäviä. Tontit-yksikkö on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perustanut päätöksensä erotteluun yleishyödyllisen kansalaistoiminnan ja tuottavan elinkeinon harjoittamisen välillä, vaikka tuloja hankitaan yleishyödyllisen kylätalon ylläpitoon ilman yksityistä voitontajaa. Lisäksi näkemys, jossa yleinen tulonhankinta menojen kattamiseen olisi käyttötarkoituksen vastaista ja yhdistyksen tulisi maksaa maanvuokrat ja ylläpito yhdistyksen jäsenmaksuilla, on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan paviljongin kokonaisuuden ja alkuperäisen myyntisopimuksen sekä sen rahoitusjärjestelmien vastainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontit-yksikön perimä lisävuokra on suurempi kuin alueella toimivien yksityiseen voitontavoitteluun perustuvien elinkeinonharjoittajien vuokrat eikä vastaavaa lisävuokraa myöskään peritä muilta kaupungin vuokralaisina olevilta yhdistyksiltä, jotka maksavat lähtökohtaisesti alemmaa maanvuokraa kuin Hietsun paviljongin ja alivuokraavat aluetta yksityisille ravintola- ja kahvilatoimijoille. Vuokralaisen esittäessä neuvotteluvaiheessa todisteita epäyhdenvertaisesta kohtelusta vastaavissa tapauksissa ja alueella, hänelle vastattiin, että kyseiset vuokrasopimukset olivat ulkoilupalvelujen tai toisten yksiköiden tekemiä eivätkä kuulu tontit-yksikölle. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kaupungin vuokrasopimusten tulisi olla yhdenvertaisia toistensa kanssa riippumatta siitä mikä yksikkö tai toimiala on tehnyt sopimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, ettei saanut neuvotteluvaiheessa vastausta epäyhdenvertaisuuteen myöskään tontit-yksikön itse tekemien maanvuokrasopimusten osalta.

Perusteluina vuokrahinnoittelun virheellisiin perusteisiin oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi esittänyt, ettei vuokralainen saa minkäänlaista kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoitaviin nähden. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pyrkimys alun perin kieltää vuokralaiselta kahvilatoiminta rakennuksessa on johtunut yrityksestä taata kaupungin ulkoilupalvelujen alueelle rakentamalle kahvila- ja ravintolarakennukselle ja sen vuokranneelle yksityiselle yrittäjälle monopoli kahvila- ja ravintolatoimintaan ilman kilpailua. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että kyseisessä kaupungin ravintolarakennuksessa kaupunki on vastannut kaikista rakennuskustannuksista ja vastaa kaikista ylläpitokustannuksista. Suhteutettuna kaikkiin rakennus- ja ylläpitokustannuksiin, kaupunki antaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kilpailuetua viereiselle ravintola- ja kahvilatoiminnalle.



Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että verrattuna alueella kaupungin vuokralaisina tai maanvuokralaisina toimiviin kahviloihin, ravintoloihin tai juhlatiloihin taikka lippakioskeihin, tontit-yksikön paviljongilta vaatima terassilisävuokra on huomattavasti korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkinä paviljongin viereisestä julkisesta koripallokentästä tehdyn 750 m² suuruisen vuokrauksen ja paikan kolmelle kontille yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle taholle 120 euron kuukausivuokralla. Oikaisuvaatimuksen tekijä maksaa huomattavasti korkeampaa vuokraa maa-alueestaan ja tontit-yksikön vaatima lisävuokra on 40 kertaa kuntosaliryttäjän maksamaa vuokraa suurempi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksellä halutaan antaa kaikille muille alueen vuokralaisille kilpailuetua tai tehdä kesäterassienpito oikaisuvaatimuksen tekijälle erityisen hintavaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan väite siitä, että ilman lisävuokran perimistä kaupunki tukisi vuokralaisen taustalla olevaa yhdistystoimintaa, on virheellinen. Oikaisuvaatimuksen tekijä maksaa jo nyt huomattavasti suurempaa vuokraa, kuin useat muut yhdistykset. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkinä Helsingin ladulle vuokratun Maunulan majan, jota yhdistys edelleen vuokraa yksityiselle kahvila- ja ravintolaryttäjälle, yhdistyksen maksama vuokran määrä on noin kymmenesosa oikaisuvaatimuksen tekijän tämänhetkisestä vuokrasta sisältäen myös kaupungin kunnostusvastuulla olevat rakennukset. Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt esimerkkejä halvemmista maanvuokrista, joissa samalla voidaan harjoittaa kesäkahvila- ja ravintolatoimintaa pursiseurojen, melojien ja urheilukalastajien yhdistysten tekemistä vuokrasopimuksista. Kaupunki maksaa lisäksi useille kaupunginosayhdistyksille vuokratukea näiden vuokraamien asukasosallisuustilojen osalta. Kaupunki ei kuitenkaan maksa Töölön kaupunginosat-Töölö ry:lle vuokratukea, koska se omistaa Hietsun Paviljongin ja järjestää siellä tapahtumia omalla kustannuksellaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo toissijaisesti, että vaikka lautakunta tulkitsisi, että kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämistä terasseista olisi perittävä lisävuokra, olisi lisävuokra perittävä johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittämää laskentakaavaa. Päätöksessä laskentakaavaa on sovellettu ainoastaan 35 m² suuruiseen kahvilakonttiin, kun se sijaan terassialueet 25 m² ja 101 m² on laskettu soveltamalla kaupungin yleisiin tiloihin rakennettavien terassien hinnoittelua. Yleisiin tiloihin sijoitettavien terassien hinnoittelua ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu sovellettavaksi maanvuokra-alueisiin eikä näin olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehty missään muualla. Oikaisuvaatimuksen tekijä olisi suostunut kyseisen maanvuokran tuottoakaan soveltamiseen sekä kylätalossa että sen maanvuokra-alueella harjoitettavaan kahvilatoimintaan, vaikka ei pitänyt kukaan lisävuokran perimistä ensisijai-



sesti tarpeellisena. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laskelma on periaatteiltaan ristiriitainen ja laskelmaa tulisi vähintään oikaista niin, että samaa kaavaa käytettäisiin kaikessa alueella harjoitettavassa kahvilatoiminnassa terasseineen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki mm. hakee samalle alueella saunayrittäjää, jonka osalta kahvila- ja ravintolatoimintaan käytettävien tilojen vuokra seuraa tätä kaavaa eikä sovelta mahdollisiin terasseihin erillistä yleisten alueiden terassihinnoittelua. Yhdenmukaisemmalla kokonaishinnoittelulla kesäkonttikahvilan ja terassien tuoma lisämaksu maanvuokraan olisi ajalta 1.6. - 31.8. 1 449 euroa eikä päätöksen mukainen 3 091 euroa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, ettei ole neuvotteluissa saanut vastausta siihen, miksi ainoastaan vuokralaisen maanvuokrasopimukseen haluttiin soveltaa arvioidun markkina-arvon lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan virheellisesti yleisten tilojen terassihinnoittelua. Tontit-yksikkö on vedonnut tämän osalta konsulttirytyksen arviolausuntoon, mutta oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei yksityinen konsulttiryitys voi päättää yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta kaupungin maanvuokriin.

Alkuperäisen vuokrasopimuksen vuokra-alueen virheellinen raja-alue on korjattu jo aikaisemmin, koska Paviljonki huomautti, että sen rannan puoleinen sivu ja betoniterassi eivät kuuluneet sen maanvuokra-alueeseen. Paviljonki ehdotti, että se voisi ottaa betoniterassin kunnostuksen ja siistimisen vastuulleen, jos vuokra-alue laajennettaisiin tälle alueelle, minkä osalta maanvuokrasopimusta sittemmin muutettiin. Neuvottelujen käynnistyttyä tontit-yksikkö alkoi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan esittää syytöksiä luvattomasta kesäravintolasta ja vaatia tästä selvityksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijä antoi selvitykset määräajassa, mutta katsoi, ettei tontit-yksikkö halunnut kunnolla perehtyä niihin. Tontit-yksikkö ei ole kutsusta huolimatta saapunut tutustumaan paviljongin toimintaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt omat näkemyksensä neuvottelujen pohjaksi mutta tontit-yksikkö halusi tilata uuden korjatun arviolausannon, ja se pyysi paviljongia esittämään omat näkemyksensä arviolausannon laatijalle.

Vuokralaisen toimittamista huomioista uutta arviointia varten mitään ei oltu oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huomioitu ja uusi arvio oli kopia aiemmasta arviosta, mutta siihen oli lisätty teksti ”ettei arviossa ole huomioitu erillisen terassialueen vuokrataksaa, jonka kaupunki tyypillisesti perii erillisenä vuokraeränä em. rakennusoikeuden arvon pohjalta määriteltyyn vuokratason päälle. Mikäli erillistä terassihintaa ei perittäisi, tulee tämän mukainen vuokraosuus lisätä täysimääräisesti yllä mainitun kem² pohjalta johdetun kokonaisvuokratason päälle (9,18/ m²/kk × 156 maam² = n. 1 432 euroa/kk). Oikaisuvaatimuksen tekijä ei voinut enää seuraavissa neuvotteluissa hyväksyä terassihinnoitteluun



sisältyvää periaatteellista virhettä, vaan ilmoitti tekevänsä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä kokee, että neuvottelut venyivät kaupungin toimesta, vuokralaisen perusteluja ei kuunneltu eikä asiassa vastattu kysymyksiin kaupungin vuokralaisten yhdenvertaisesta kohteesta.

Tontit-yksikkö on vedonnut päätöksessään ulkopuolisen arvioitsijan tekemään arviolausuntoon. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontinluovutuksissa todellisen markkinahinnan puuttuessa tulisi kaupungin oman ohjeistuksen mukaan käyttää kahta puolueetonta arvioitsijaa, mutta asiassa on tehty vain kahden henkilön allekirjoittama yksi arvio.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että markkina-arvion tehnyt yksityinen konsulttiyritys olisi puuttunut sille kaupungin hallinnossa täysin kuulumattomaan asiaan ja esittäisi vastoin kaupungin käytäntöä täysimääräisen yleisten tilojen terassivuokran perimistä markkina-arvoisen maanvuokran lisäksi. Näkemys on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan periaatteellisesti ristiriitainen, eikä kaupunki ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan soveltanut sitä muissa kohteissa maanvuokran lisäksi, vaikka terassihinnoittelun periaatteet on päätetty 4.6.2013 (254 §) ja vahvistettu viimeksi vuonna 2018. Tontit-yksikkö on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan neuvotteluissa yrittänyt käyttää lautakunnan 2018 tekemää yleisten tilojen hinnoittelun vahvistamista virheellisesti päätöksenä myös maanvuokra-alueiden terasseista ennen kuin vuokralainen on huomauttanut tästä virheestä ja myös nyt oikaistavaksi vaadittavassa päätöksessä vedotaan edelleen kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (238 §) vahvistamaan terassihinnoitteluun, mutta kyse on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yleisiin tiloihin tulevien terassien hinnoittelusta eikä päätöksestä soveltaa niitä maanvuokran lisäksi jo maanvuokralla vuokrattuihin alueisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kaupunkiympäristölautakunta oikaisisi päätöksessä olevan virheellisen tulkinnan yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta, jotta sen omia perusteltuja päätöksiä ei sovellettaisi virheellisesti kaupungin käytännöistä poikkeavien yksityisen konsulttiyrityksen näkemysten mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös periä takautuvasti lisävuokraa perustuu virheelliseen väittämään alueen luvattomasta käytöstä kesäkahvilatoimintaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole käyttänyt aluetta luvattomasti, vaan on ollut avoimesti yhteydessä kaupungin viranomaisiin ja toiminut heidän ohjeistuksensa mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ollut tietoinen vuokrasopimuksen ehdosta, jonka mukaan rakennukseen ei saa sijoittaa ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa. Tämän takia rakennukseen ei ole rakennettu kunnollista ravintolakeittiötä ja kesäkahvila sekä terassi toteutettiin poissierrettävinä. Koska mm. käyttäjät ovat ih-



metelleet kahvilan puuttumista kylätalon yhteydestä, oikaisuvaatimuksen tekijä alkoi syksyllä 2018 tiedustella kaupungilta mahdollisuudesta harjoittaa kesäkahvilatoimintaa pihallaan talveksi pois siirrettävästä konttikahvilasta, ja oikaisuvaatimuksen tekijä on käynyt keskusteluja kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan edustajien kanssa, josta oikaisuvaatimuksen tekijä ohjeistettiin hakemaan toimilupaa kesäkahvilalle rakennusvalvonnasta, joka myönsi 29.1.2019 kesäkahvilalle ja terassille toimenpideluvan 5 vuodeksi. Kaupungin viranomaiset eivät ohjeistaneet oikaisuvaatimuksen tekijää olemaan yhteydessä vielä erikseen tontit-yksikköön, jota ei ole myöskään mainittu vuokrasopimuksessa, mutta johon oikaisuvaatimuksen tekijän olisi tullut osata olla yhteydessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän toimintaa ei voida pitää luvattomana käyttönä, koska tämä on kysynyt kaupungilta toimintaohjeita ja hakenut tarvittavaa lupaa, mutta kaupungin omat viranomaiset eivät ole kyenneet ohjeistamaan oikaisuvaatimuksen tekijää oikealla tavalla ja se, että vuokranantaja on saanut asiasta tiedon vasta loppukesästä 2020, johtuu kaupungin sisäisistä tiedonkulun ongelmista.

Takautuvan lisävuokran osalta oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii ensisijaisesti takautuvasti perittävästä lisävuokrasta luopumista. Toissijaisesti jos lautakunta katsoo, että takautuva lisävuokra on kuitenkin perittävä, oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan se tulisi määrittää yhdenmukaisesti käyttämällä konttikahvilasta esitettyä laskentakaavaa myös terasseihin. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että takautuvaa lisävuokraa ollaan vaatimassa myös vuodelta 2020, jolloin kahvila ja vuokraustoiminnan tuottoarvo on ollut lähes negatiivinen rajoitusten tähden, eikä takautuvan vuokran määrää voida pitää oikeudenmukaisena. Vuokralaisen itse tilaamassa kiinteistöarviossa keväänä 2020 arvioitsija katsoi, ettei markkina-arviota voitu tehdä vastaavien tilojen puuttumisen tähden ja korona-aikana rakennuksen tuottoarvo lähestyi nollaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että koska vuokrasopimuksen liisäehdon 19 § mukainen lähtökohtainen kieltö sijoittaa rakennukseen ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa, on aiheuttanut erilaisia tulkintoja kaupungin viranomaisten ja vuokralaisen osalta, oikaisuvaatimuksen tekijä on pyytänyt ehdon poistamista kokonaan vuokrasopimuksesta tai sen korjaamista selkeämmäksi tai perustellummaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei ole perusteltua kieltää kahvilatoiminta rakennuksessa, jossa on 1950-luvulta saakka toiminut kesäkahvila, eikä kahvilatoiminta ole ristiriidassa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen kanssa (yleishyödyllinen asukas ja kansalaisjärjestötoiminta), vaan tukisi sitä ja oikaisuvaatimuksen tekijä on ehdottanut, että ehto muutettaisiin muotoon, ettei ravintolatoiminta saa olla talon pääkäyttötarkoitus, mutta rakennuksessa ja maavuokra-alueilla kahvilatoiminta olisi varsinaiselle pääkäyttötarkoitukselle alisteisena sallittua. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tonttipäällikkö on



ilmoittanut, ettei estettä kahvila tai ravintolatoiminnan harjoittamiselle paviljongin yhteydessä tai rakennuksessa itsessään ole, ja tonttiyksikkö lupasi selvittää arvioitsijalta kahvilalisähinnan rakennuksen ja sen maa-alueen osalta käyttämällä markkinahinta-arviota ja 5 % tuotto tavoitetta, mutta näin ei tapahtunut. Seuraavissa tonttiyksikön päällikön vetämissä neuvotteluissa esitettiin erillistä terassihinnoittelua ja kesäkahvilan hyväksymistä poikkeuksena yleisestä ravintolakiellosta, jota ei muutettaisi, eikä oikaisuvaatimuksen tekijä ole saanut perusteita ravintolakiellolle eikä saanut kysymyksiinsä vastausta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokralaista syytettiin ravintolakielloon perustuen luvattomasta käytöstä kesäkonttikahvilan osalta mutta yksikön mukaan kesäkahvila voidaan sallia yhdessä ravintolakiellon kanssa ja oikaisuvaatimuksen tekijä on katsonut joutuneensa lähes mielivaltaisesti muuttuvien tulkintojen armoille ja oikaisuvaatimuksen tekijä esittääkin lautakunnalle, että ravintolatoiminnan kieltävä ehto joko poistettaisiin tai selkeytettäisiin siten, että kaikille osapuolille on selkeää onko kahvilan pitäminen rakennuksessa mahdollista ja millä ehdoin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toimintaa on hankaloittanut liikuntaviraston toimesta vaadittu perusteeton ravintola- ja kahvilatoiminnan kieltäminen rakennuksessa ja kiellon takia ainoa mahdollisuus järjestää kesäkahvila oli toteuttaa se poissirrettävänä konttikahvilana. Tonttiyksikkö on kuitenkin katsonut kesäkonttikahvilan vuokrasopimuksen vastaiseksi ja toiminnasta peritään takautuvia ja tulevia lisävuokria korona-aikana, jolloin kylätalo oli muutoinkin menettänyt monitoimitilojen vuokraustuotot kokoontumiskieltojen vuoksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että kaupungille hyödylliseen ja edulliseen toimintaan on tulevaisuudessa vähemmän mahdollisuuksia, jos tonttiyksikkö haluaa periä yleishyödylliseltä toimijalta jopa korkeampia vuokria kuin voitontavoitteluun pyrkiviltä elinkeinonharjoittajilta. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyrkii kaupunkikulttuurin parantamiseen ja elävöittämiseen sekä toivoo kaupungilta yhteistyötä ja on saanut paljon kiitosta erityisesti kaupungin kulttuuritoimijoiden osalta. Päätös lisävuokrista ja takautuvista vuokrista ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä kaupungin edun mukaista tai yhdenvertaista kohtelua kaupungin vuokralaisena olevien yhdistysten ja yritysten suhteen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo, että kaupunkiympäristölautakunta pystyisi katsomaan asiaa kokonaisvaltaisemmin kaupungin yleisen edun ja yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ja vähimmillään korjaisi terassihinnoittelussa esitetyn virheellisen yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisen maanvuokra-alueeseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä toivoo myös, että jos lautakunta päättää pitää voimassa vuokrasopimuksen mukaisen kiellon sijoittaa rakennukseen ravintolaa tai muuta ammatti- maista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa, niin lautakunta esit-



täisi tälle kiellolle selkeät perusteet, jotka ovat yhdenvertaisia verrattuna muihin toimijoihin.

Arviolausunnot ja oikaisuvaatimuksen täydentäminen

Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut ettei ole saanut tutustua yksityisen konsulttiyrityksen tekemään markkina-arvioon ja oikaisuvaatimuksen tekijän ei ole annettu pyynnöstä huolimatta nähdä arviolausunnosta muuta kuin sen viimeinen yhteenvetosivu, josta on käynyt ilmi, että arviolausunnossa oleva kiinteistötunnus on viitannut Herttoniemen kahvilaan ja tontit-yksikkö on Herttoniemen rantaan sijoittuvalla määräalalla päätynyt kahvila- ja ravintolakäyttöön suunnatun rakennusoikeuden vuokran määrittämisessä kesäkonttikahvilaa alhaisempaan arvoon ja sille on määritetty pienempi maanvuokra kuin Hietsun Paviljongille konttikahvilan osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on kritisoinut arviota ja pyytänyt, että arviossa tulisi ottaa huomioon Hietsun Paviljongin ja konttikahvilan erityisolosuhteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviossa ei ole otettu paviljongin tai sen kesäkonttikahvilan erityispiirteitä huomioon eikä tehty vertailuja vastaavanlaisiin kohteisiin ja oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että sen tulisi saada koko selvitys lisävuokran perusteista nähtäväkseen ja mahdollisuus vastata sen puutteisiin. Kaupungin käyttämä arvioitsija on ilmoittanut arvionsa perustuvan rakennusoikeuden markkina-arvoon, mutta arviosta ei käy ilmi mitkä ovat olleet markkina-arviossa käytetyt todelliset vertaiskohteet ja lisäksi arvio koskee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudisrakennusta eikä talveksi poissiirrettävää kesäkonttikahvilaa. Tontit-yksikkö on väittänyt arvioitsijoiden tutustuneen paviljongin alueeseen ja huomioineen erityisolosuhteet mutta arviossa ei tätä näy. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä esitetty takautuva vuokra on määritetty yksipuolisesti sanelemalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi täydentänyt oikaisuvaatimustaan 2.12.2021 päivätyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä saatuaan 11.11.2020 ja 29.4.2021 laaditut vuokrakohteena olevaa määräalaa koskevat arviolausunnot nähtäväkseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnot ovat huolimattomasti tehtyjä, sisältävät selkeitä virheitä ja epämääräisiä tulkintoja, eivätkä ne oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan täytä kansainvälisen arviointistandardien (IVS) vaatimuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausuntoja ei voi käyttää päätöksen perusteluina, vaan päätös tulisi tältä osin oikaista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausuntojen väite siitä, että kaupunki tyypillisesti perisi jo maanvuokrasopimuksella vuokratuilla alueille sijoitetuista terasseista kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaista yleisille alueille, kuten julkisiin tiloihin ja kulkuväylille tulevien terassien vuokrahintaa, on paikkansa pitämätön ja perusteeton.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki ei tyypillisesti perisi yleisten alueiden vuokrataksaa maanvuokra-alueilta rakennusoikeuden pohjalta määritettyyn vuokratason päälle, eivätkä arvioitsijat tai tontityksikkö ole antaneet esimerkkejä kyseisestä tilanteesta. Arviolausuntojen esittämissä vertailuvuokrakohteissa näin ei ole tapahtunut, ainoastaan Eläintarhanlahdella sijaitsevan kelluvan ravintolan lisäterassin suhteen on käytetty kyseistä yleisten alueiden terassihinnittelua, mutta sielläkään ei ole ollut kyse jo maanvuokrasopimuksella vuokratulle alueelle sijoitettujen terassin hinnoittelusta tai terassitaksan perimisestä rakennusoikeuden arvon pohjalta määritetyn vuokratason päälle, vaan uudesta kelluvaan ravintolaan liitetystä terassialueesta. Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa terassit sijoittuvat jo vuokratulle määräalalle eikä myöskään paviljongin rannanpuoleinen betoniterassi ole erikseen vuokrattu erillinen terassialue, vaan taloon itseensä kuuluva rakenne, joka on liitetty paviljongin määräälaan, koska se kuului jo alkuperäiseen talon ostosopimukseen. Kiinteästä terassista ei voi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan periä erikseen terassivuokraa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioiden yhteenvetosivuilla esiintyi virheitä, ensimmäisen arviolausunnon 11.11.2020 kiinteistötunnus oli virheellinen koskien Herttoniemenrantaan sijoittuvaa määräälaa, jonne on tulossa kahvila-ravintola uudisrakennuskohde, eikä virhe anna oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laadukasta kuvaa arvioinnista. Virhe toistuu oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ensimmäisen arviolausunnon sisällä, jossa on arvioitu toisen kohteen rakennusoikeuden määrää oikaisuvaatimuksen tekijän määräälaalla jakaen tämä konttikahvilan alueeseen ja paviljongin sisälle sijoittuvaan alueeseen. Neliömäärät ovat väärä eivätkä ne vastaa todellisuutta tai tilaajan ilmoittamia lukuja.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyse on lyöntivirheen sijaan arviolausuntojen yleisestä huolimattomuudesta, jossa arvioitsija ei ole tarkastanut missä, mitä ja minkäkokoista alaa asiassa arvioidaan, vaan arviolausuntoon on kirjoitettu, ettei olemassa olevaan Paviljonkirakennukseen sijoittuvan alan tarkka mikrosijainti ole tiedossa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioitsija ei ole todistettavasti tutustunut lainkaan paviljongin sisällä arvioitavaan noin 37 m² aulakohteseen, josta osittaisessa ja satunnaisessa kahvilakäytössä on ollut noin 17 m². Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikka arviolausunnossa väitetään arvioitsijan tehneen katselmuksen kohteessa 5.11, kunnollista katselmusta ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehty eikä kohteen arvolle keskeisiin ominaispiirteisiin ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tutustuttu eikä niitä mainittu arviolausunnossa, eivätkä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnot perustu kunnolliseen tutustumiseen kohteeseen ja riittävien ja oikeiden tietojen hankintaan



siitä eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioitsijalla ole ollut oikeaa käsitystä kohteesta ja siihen kuuluvista rajoituksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioissa on käytetty markkina-arviointimenetelmää ottamatta huomioon kansainvälisessä (IVS) arviointistandardissa lähestymistavalle määritetyt ehtoja. Arviossa käytettyjä vertailukauppojen referaatteja ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kunnollisesti dokumentoitu eivätkä valittujen vertausvuokrien referaatit vastaa kunnolla arviokohdetta. Paremmiin vastaavia referaattikohteita on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jätetty pois. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan referaattikohteet eivät myöskään puolla niiden perustalta tehtyjä päätelmiä eikä niitä olisi esitetty arviostandardien vaatimassa yhtenäisessä ja selkeässä muodossa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan välillä vertailuysikkönä on esitetty esimerkiksi vuosivuokra tai tontin kokonaisarvo ja toisissa kohteissa terassit on laskettu mukaan rakennusoikeuteen ja toisissa ei. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnot eivät täyttäisi kansainvälistä arviointistandardin (IVS) vaatimuksia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lisävuokran arvioinnissa lähtökohdiana olisi tullut pitää kontin toiminnan toimiluvan ehtojen alla toimivaa ja olemassa olevaa kesäkahvilaa rasiuksineen ja rajoitteineen. Tonttiyksikön mukaan arviokirjojen laatija on ottanut huomioon kohteen erityisolosuhteet, kuten sen, että toiminta on alisteista yleishyödylliselle toiminnalle ja kylätalon säilyttämiselle, että vuokra-alueelle tai paviljongin rakennukseen ei ole voitu rakentaa kunnollista ravintolakeittiötä ja että toiminta suoritetaan siirrettävästä kontista eikä kohteessa ole ollut mahdollista kytkeytyä lähiviemäriverkostoon tai kaukolämpöön. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan näitä ei ole huomioitu kummassakaan arviossa, vaikka vuokralaisen kirjallisesti tontti-yksikölle esittämät rajoitukset ja rasitteet on sovittu toimitettavaksi arvioitsijalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toisen arviolausunnon toimittaminen kesti noin kaksi kuukautta ja se sisälsi vain muutaman korjauksen ensimmäisen arviolausunnon suurimpiin virheisiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sen sijaan että arviolausunnot olisi tehty kohteen todellisten ominaisuuksien ja rajoitteiden lähtökohdista, arviossa pyrittiin määrittämään kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo (e/k-m²) rakentamattomana olettaen, että kohteeseen voitaisiin rakentaa ympärivuotiseen ravintola- ja kahvilakäyttöön tarkoitettu uudisrakennus ilman rasituksia ja rajoitteita. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lähtökohta on virheellinen eikä se oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastaa kansainvälisten arviointistandardien IVSC ohjeistuksia markkina-arvon määrittämisen ehdoista, arviokohteen luonnetta tai ominaisuuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toiminnallista, teknistä tai oikeudellista kytkeytymistä ei ole arviossa huo-



mioitu vaan arvio on tehty olettaen täysin uuden ja erillisen itsenäisen ravintolatoiminnan rakennusoikeuden alueella, millainen rakennusoikeus ei kuitenkaan ole kohteessa mahdollinen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olemassa olevan vuokrasopimuksen uusien ehtojen ja lisävuokran määrityksen lähtökohtana ei voi olla oletus täysin uudesta ja erillisestä itsenäisestä vuokrasopimuksesta samalle määrälalle, vaan kyseessä on muutos olemassa olevaan vuokrasopimukseen, jossa sopimuksen lähtökohtana on yleishyödyllinen toiminta, jolle kahvilatoiminta on alisteista. Vuokra-alueen pääkäyttötarkoitus ei ole ravintolatoiminta tai yksityinen voitontavoittelu. Vuokralaisen ja vuokranantajan erimielisyys on koskenut sitä, tuleeko yleishyödyllisyyden alla toimivasta kahvilatoiminnasta periä lisämaanvuokraa ja minkä suuruisena, eikä vuokralainen ole kieltäytynyt kohtuullisesta lisävuokrasta. Arviolausunnoissa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sekoitettu erilaisia arviokriteereitä perusteettomasti määrittämällä ulkotilassa toimiville terasseille ja kontille ensin pääomitettua uudisrakennuksen arvoa ja sitten vielä erikseen korkeampaa hintaa terasseille soveltaen virheellisesti yleisten terrassien hinnoittelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastaavanlaiset vertailukohteet, joissa yleishyödylliselle yhdistykselle vuokratulla alueella toimii myös sille alaisena kahvila, on jätetty kokonaan pois ja myös lähialueen vastaavat kohteet kuten lippakioskit ulkoterasseilla tai lähialueen muut yhdistyksille vuokratut tilat, joissa toimii kahvila, on jätetty pois. Oikaisuvaatimuksen tekijä on täydennyksessään viitannut oikaisuvaatimukseensa yksilöimiinsä kohteisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös lähialueella sijaitsevat kahvilat on jätetty pois vertailukohteista, mukana on kuitenkin Hietarannan uusi kahvila ja ravintolarakennus, vaikka arvioitsijat toteavat, ettei vertailu ole mahdollista, koska kyse on rakennuksen vuokrasta. Arviolausunnossa ei ilmoiteta, ettei kyse ole pelkästä rakennuksen vuokrasta vaan vuokra käsittää kaikki rakennuksen ylläpitokustannukset kiinteistöhuoltoa ja ravintolavarusteistoa myöden. Jos arvioitsijat haluaisivat ottaa viereisen uuden kahvilan vertailukohteisiin, olisi heidän tullut suhteuttaa vuokravertailu kaikkiin ylläpitokustannuksiin ja kohteesta kaupungille aiheutuviin kuluihin, kun sen sijaan arvio esitetään oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tietoisesti väärillä vertailulaskelmilla, jonka jälkeen vertailu todetaan mahdottomaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään arvioitsijoiden itse esittämät vertailukaupat tai vertailuvuokraukset eivät tue arvioiden johtopäätöksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että arviolausunnoissa on valittu vertailukauppoja, joiden pääomitetun arvon hintahaitari on ollut välillä 181 - 642 euroa/k-m² keskiarvohinnan ollessa 455/k-m² ja mediaanin 505 euroa/k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan edellä mainittuja ei ole dokumentoitu kunnolla eikä arvioissa anneta viitteitä



siihen, mistä kaupoista on kysymys. Hietsun Paviljongille ehdotettiin kuitenkin lisävuokraksi vertailukauppojen osalta kaksinkertaista arvoa eli 900 euroa/k-m² ja vuokralaisen nykyinen maanvuokra, joka perustuu pääomitetuun arvoon 316 k-m² osuu vertailukauppojen puoliväliin, vaikka rakennuksessa ei ole sallittu ravintola- ja kahvilatoimintaa ja toiminta on alistettu yleishyödyllisyydelle. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tavanomaisten ravintolatoiminnan sallivien sopimusten lähtöarvio ei voisi olla tontit-yksikön toimesta väitetty toista tuhatta euroa/k-m² myöskään arviolausuntojen mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan koska vertailukaupat eivät tue arvioiden esittämää pääomitetua 900 euroa/k-m² arvoa, on arviossa vertailua haettu käyttötarkoitukseltaan lähellä kohdetta olevien kohteiden vertailuvuokrasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tosiasiasa vertailuvuokraohteista ei vuokra-alueita ole pääkäyttötarkoituksellisesti tarkoitettu yleishyödylliseen kansalaistoimintaan eikä vuokrasopimukseen sisälly velvollisuutta tällaisen kansalaistoiminnan järjestämiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyse ei ole samanlaisista kohteista, eikä vertailukohteisiin ole otettu vastaavia tapauksia, jossa maa-alue on vuokrattu yhdistykselle tai yleishyödylliselle toimijalle ja jossa toimii myös toisen yrittäjän kahvila tai ravintola, vaikka vuokralainen lähetti niistä esimerkkejä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailuvuokra-aineistossa on yksi yleishyödylliseen kulttuuritoimintaan tarkoitettu maanvuokraus, jossa on myös mahdollista pitää kahvila- ja ravintolatoimintaa ja kyseisessä Kaivopuistossa säätiölle vuokratusta Puistokadun kohteessa pääomitettu arvo on 612 euroa/k-m² eli alhaisempi kuin arvioitsijoiden paviljongille esittämä 900 euroa/k-m². Arvioissa esitetyt vertailuvuokraohteet eivät tue oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan 900 euroa/k-m² arvoa ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnoissa on perusteettomasti päädytty välille 800 -

1 000 euroa/k-m² vertailureferenssien lähtiessä arvosta 197 euroa k-m² ja merkittävän osan sijoituessa alle arvon 800 euroa/k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo myös esiin, että Mustikkamaan kaupallisen kahvilan osalta pääomitettu arvo on 395 euroa/k-m² ja yläkerran tilojen sekä terrassin osalta noin 197 k-m² eli noin puolet Hietsun Paviljongin nykyisestä pääomitetusta arvosta ja noin viidesosa arviossa määritetystä kahvila-arvosta, terrassit kuitenkin määritetään oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa kaupungin korkeamman terrasihinnittelun mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailureferensseissä laajojakaan terrassialueita ei ole aina laskettu lainkaan edes pääomitusarvon mukaiseen vuokraan, vaan terrassialueet ovat olleet näissä lisämaksuttomia alueita ja kyseinen asia on jätetty mainitsematta vertailureferenssien osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Kompassipuiston kahvilan vertailuvuokrareferenssin osalta 66 m² suuruiseen vuokra-alueeseen, jolla on 25 k-m² suuruinen kahvilakioskirakennus, kuuluu



kesäisin noin 138 m² suuruinen terassialue, jolta ei peritä erillistä lisävuokraa. Kioski-Cafe Mutterin osalta vertailuluku on laskettu pelkästään kioskin rakennusoikeuden perusteella jättäen pois vuokra-alueen asiakaspaikat ulkona. Kahvila Ursulalle on saatu suuri pääomitusarvo, mutta jättämällä terassit kokonaan pois, vaikka näillä sijaitsee 60 % kahvilan asiakaspaikoista. Vertailureferenssiksi valitun Puotilan kulttuurikartanon pääomitusarvo on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan 530 euroa/k-m² eikä arvoon ole laskettu laajoja kivettyjä terassialueita ja niillä olevia asiakaspaikkoja noin 10 832 m² suuruisella alueella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan terassialueiden poisjättäminen vertailureferensseistä on vääristänyt vertailun.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioitsijat eivät olisi huomioineet julkisen tilan ja maanvuokrasopimuksella vuokratun tilan eroa eikä virheellistä väitettä voi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pitää myöskään vahinkona, koska se on esitetty uudelleen täydennetyssä arviolausunnossa ja väitettä on myös korostettu. Päätös on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikaistava siltä osin, kun se perustuu selkeään virheelliseen ja tosiasioiden vastaiseen väitteeseen.

Oikaisuvaatimus ja oikaisuvaatimuksen täydennys kokonaisuudessaan ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 hyväksyä Hietarannan entisen kahvila- ja pukuhuonerakennuksen myymisen Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsulle yhdellä (1) eurolla. Kiinteistölautakunta päätti 12.12.2013 (641 §) vuokrata Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsulle Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) kiinteistöstä 91-13-9903-100 noin 1 329 m² suuruisen määrälän yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten 31.12.2043 saakka ja muutoin päätöksen liitteenä olevasta maanvuokrasopimusluonnoksesta ilmenevin ehdoin. 20.1.2014 allekirjoitetussa, kaupungin ja oikaisuvaatimuksen tekijän välisessä maanvuokrasopimuksessa on sovittu muun muassa vuokra-alueen käyttötarkoituksesta, alue on vuokrattu yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten ja lisäksi vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen on muun muassa velvollinen kunnostamaan vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen asema-kaavan mukaisin toiminnallisin ehdoin kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Maanvuokrasopimuksen 19 §:n mukaan vuokra-alueelle ei saa rakentaa kerrosalaa enempää kuin 637 k-m² ilman lautakunnan lupaa ja kunnostettavaan rakennukseen ei saa sijoittaa ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa.



Tontit-yksikön päällikkö päätti 2.6.2021 (33 §) muuttaa kaupungin ja Kiinteistö Oy Töölön Kylätalon Hietsun välistä maanvuokrasopimusta nro 23287 siten, että vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi (1.6. - 31.8.) vuokra-alueelta päätöksen liitteen mukainen alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m²) ja sen terasseja (25 m² ja 101 m²) varten, sekä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa (enintään 40 m²) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Tontit-yksikön päällikkö on siten päättänyt, että kesäkonttiravintolan/kahvilan toimiminen vuokra-alueella on sallittua päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Kiinteistölautakunnan vuokrauspäätöksen 12.12.2013 (641 §) perustelujen mukaan vuokra-alueen vuokra on määritelty pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 16 euron kerrosneliömetrihintaa, joka on ollut hintatasossa (lokakuu 2013, pisteluku 1897) noin 304 euroa/k-m², mikä vastaa nykyhintatasossa (ind. 12/2021, pisteluku 2049) 328 euroa/k-m². Hintaa on pidettävä erityisen alhaisena. Hintaa määriteltäessä on lautakunnan päätöksen perustelujen mukaan huomioitu, että toiminta liittyy yleishyödylliseen asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaan ja rakennuksessa ei ole lupa harjoittaa ravintola- tai siihen liittyvää muuta ammattimaista ravitsemusalan toimintaa. Vuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa ei toisin sanoen ole hinnoiteltu ravintolatoiminta huomioiden, vaan siten, että rakennuksessa nimenomaisesti ei tulla harjoittamaan ravintolatoimintaa, mistä on otettu myös nimenomainen ehto maanvuokrasopimukseen. Ravintolatoiminnan huomioiminen hinnoittelussa olisi johtanut huomattavasti suurempaan maanvuokraan tontin maanvuokrasopimusta laadittaessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että kaupunki on hyväksynyt jälleenvuokraustoiminnan tapana huolehtia rakennuksen kunnostus- ja ylläpitokulujen rahoitusjärjestelmästä ja että kyse olisi samasta talon kunnostukseen ja ylläpitoon liittyvästä jälleenvuokraamisen rahoitusjärjestelmästä, jota kaupunki vaati vuokralaiselta myydessään talon tälle, eikä kyse olisi taloudellisesta voitosta. Kaupunki edellytti myyntipäätöksessään ostajalta rahoitussuunnitelmaa kunnostukseen sekä ylläpitoon ja rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleenvuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi lausunnossaan 3.7.2013 mm. tilojen jatkuvan käytön ja rahoitusjärjestelyjen olevan rakennuksen säilyttämisen edellytyksiä ja että tilojen jälleenvuokraus kuuluu näihin.

Kiinteistölautakunta päätti 30.5.2013 (asia 8) edellyttää, että kiinteistövirasto hankkii selvityksen mm. rakennuksen ostajaehdokkaiden toimenpiteistä rakennuksen kunnostamiseksi, toimenpiteen asemakaa-



vamääräysten mukaisuudesta, toteutuskelpoisuudesta sekä hankkeen kustannusarviosta, rahoituksesta ja rahoituksen takaisinmaksun realiteisuudesta. Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon 3.7.2013 mukaan rakennus on suunniteltu muutettavan kylätaloksi ja tilaohjelma käsittää aulan, jaettavissa olevan monitoimisalalin tähän liittyvine sosiaalitiloineen ja ulkoterasseineen sekä toimistotyöskentelyyn soveltuvia työhuone ja galleriatiloja. Oikaisuvaatimuksen tekijänkin esittämällä tavalla rahoitussuunnitelman keskiössä oli paviljongin tilojen jälleenvuokraus kaupunkilaisille, yrityksille ja yhteisöille toimistoina ja monitoimitiloina, eli ei ravintolana. Edellä todetusti käyttö ravintolana olisi tullut huomioitavaksi maanvuokran määrittämisessä sitä korottavasti jo silloin, kun vuokrauspäätöstä ja maanvuokrasopimusta laadittiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi tuonut esiin, että se on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen osakeyhtiö joka ei jaa voittoja omistajilleen vaan käyttää tulonsa kylätalon kunnostukseen, kunnostuslainojen lyhentämiseen, rakennuksen ylläpitoon ja kansalais- sekä kulttuuritoiminnan järjestämiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä (vuokralainen) on alihankkinut kesäkonttikahvilan toiminnan yritykseltä, joka on maksanut tästä talon kunnostus- ja ylläpitokuluihin käytettyä jälleenvuokraa oikaisuvaatimuksen tekijälle, eikä paviljongin maksama lisävuokra tai kesäkahvilayrittäjän maksama korvaus paviljongille ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan verrannollinen kokonaan yksityisen ravintolayrittäjän kanssa kilpailuedun näkökulmasta. Lisävuokrasummat ovat myös kaupungille pieniä mutta pienellä budjetilla toimivalle paviljongille ja siellä harjoitettavalle kulttuuri- ja kansalaistoiminnalle merkittäviä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että päätöksessä on virheellisesti tulokitta rakennuksen rahoitusjärjestelyihin ja elävöittämissuunnitelmaan kuuluneen kesäkahvilan muuttaneen rakennuksen käyttötarkoitusta ja vuokralaisen luonnetta yleishyödyllisenä kiinteistöosakeyhtiönä, joka ei jaa voittoja omistajilleen vaan käyttää tulonsa rakennuksen kunnostamiseen ja ylläpitoon. Tontit-yksikkö on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perustanut päätöksensä erotteluun yleishyödyllisen kansalaistoiminnan ja tuottavan elinkeinon harjoittamisen välillä, vaikka tuloja hankitaan yleishyödyllisen kylätalon ylläpitoon ilman yksityistä voitonjakoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä poiketen, asiassa merkityksellistä on se, mihin tarkoitukseen pitkäaikaisella, 31.12.2043 saakka voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella vuokra-alue on vuokrattu ja millä ehdoin sekä onko vuokra-alueen käyttötarkoitus, rakennusoikeus tai muu vastaava seikka muuttunut. Ravintola/kahvilakäytöstä perittävä maanvuokra on edellä läpikäydysti suurempi, kuin yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten tehdystä maanvuokrasopimuksesta perittävä vuokra.



Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämää toimintansa muodosta ei voida huomioida perusteena alhaisemmalle vuokralle tai vuokran perimättä jättämiselle. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) vahvistamien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupungin hinnoittelu tontteja luovutettaessa perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty. Kaupungin on toiminnassaan huomioitava yhdenvertaisuus ja tasapuolisuusnäkökohdat sekä kilpailuneutraliteetti. Maanvuokran määrittämisen kannalta merkittävää on tontin käyttötarkoitus eli se, minkälaiseen toimintaan tonttia käytetään. Merkityksellistä ei ole muoto, miten toimintaa tontilla harjoitetaan, eikä ravintola/kahvilatoimintaan käytettävän alueen vuokraan vaikuta se, onko vuokralaisena kiinteistöyhtiö, voittoa tavoittelematon yhteisö tai yritys eikä se, onko toiminta tontilla järjestetty alihankkimalla. Esimerkiksi valtioväestöön tulkinta on samankaltainen ja sen kannalta siinä tarkoitettuja yrityksiä ovat kaikki taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta riippumatta. Taloudellista toimintaa on tavaroiden tai palveluiden tarjoaminen markkinoille. Yrityksen käsite pitää sisällään tämän perusteella myös mm. yhdistykset, säätiöt ja kolmannen sektorin toimijat. Vaikka esimerkiksi yksikkö olisi määritelty voittoa tavoittelemattomaksi, ei se estä valtioväestöön soveltamista sen toimintaan. Valtiontuet, kuten alihintaiset vuokrat, ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä. Myöskään se, mihin ravintola/kahvilatoiminnasta välittömästi tai välillisesti saadut varat käytetään ei ole maanvuokran määrittämisen kannalta merkityksellistä. Lisävuokria ei voida jättää perimättä myöskään sen vuoksi, että summa 3 091,03 euroa on oikaisuvaatimuksen tekijälle merkittävä ja kaupungille pieni, vaan kyse on vuokralaisten yhdenvertaisesta kohtelusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän ja kaupungin välisen 20.1.2014 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 23287 ehtojen mukaan (1 §) vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Vuokrasopimuksen 3 §:n mukaan vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokra-aluetta on alettu käyttää yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan lisäksi ravintola/kahvilatoimintaan. Lisävuokra on siten aiheellinen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupungin sille myymän rakennuksen korjauskustannukset nousivat mittaviksi johtuen osaksi kaupungin tontille tarjoaman infran puutteista, jonka vuoksi tontille jouduttiin asentamaan mm. kalliit lokakaivot, on todettava, että maanvuokrasopimuksen 21-24 §:issä on sovittu muun muassa siitä, että vesijohdon uusiminen tapahtuu vuokralaisen kustannuksella ja että vuokralaisen on kustannuksellaan rakennettava viemärijohto pump-



paamoinen sekä liiittyvä olemassa olevaan viemärijohtoon. Selvyyden vuoksi todetaan, että myöskään se, että kaupunki ei joutunut purkamaan rakennusta, koska se myytiin yhdellä eurolla vuokralaiselle, ei vaikuta maanvuokraan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tontit-yksikön perimä lisävuokra on suurempi kuin alueella toimivien yksityiseen voitontavoitteluun perustuvien elinkeinonharjoittajien vuokrat eikä vastaavaa lisävuokraa myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perittäisi muilta kaupungin vuokralaisina olevilta yhdistyksiltä, jotka maksavat lähtökohtaisesti alemmaa maanvuokraa kuin Hietsun paviljonki ja alivuokraavat aluetta yksityisille ravintola- ja kahvilatoimijoille. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kaupungin vuokrasopimusten tulisi olla yhdenvertaisia toisensa kanssa riippumatta siitä mikä yksikkö tai toimiala on tehnyt sopimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että verrattuna alueella kaupungin vuokralaisina tai maanvuokralaisina toimiviin kahviloihin, ravintoloihin tai juhlatiloihin taikka lippakioskeihin, tontit-yksikön paviljongilta vaatima terassilisävuokra on huomattavasti korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkeinä paviljongin viereisestä julkisesta koripallokentästä tehdyn 750 m² suuruisen vuokrauksen ja paikan kolmelle kontille yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle taholle 120 euron kuukausivuokralla sekä Helsingin ladulle alhaisella vuokralla vuokratun Maunulan majan, jota yhdistys edelleen vuokraa yksityiselle kahvila- ja ravintolayrittäjälle. Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi esittänyt esimerkkeinä halvemmista maanvuokrista pursiseurojen, melojien ja urheilukalastajien yhdistysten tekemiä vuokrasopimuksia, joilla samalla voidaan harjoittaa kesäkahvila- ja ravintolatoimintaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät esimerkit on käyty läpi oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä ja oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät esimerkit eivät ole vertailukelpoisia oikaisuvaatimuksen tekijän tilanteeseen esimerkiksi käyttötarkoituksensa tai sijaintinsa osalta. Poikkeuksena edelliseen on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän esittämistä esimerkeistä kuitenkin Runeberginkadun lippakioskin maanvuokra on vuokra-alueen ja kioskin koko huomioiden samassa linjassa ja jopa hieman korkeampi verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijältä perittävään maanvuokraan. Esimerkeistä paviljongin viereisestä julkisesta koripallokentästä tehdyn 750 m² suuruisen alueen ja kolmen kontin paikan vuokrauksesta yksityistä kuntosalitoimintaa harjoittavalle taholle on todettava, että kyseessä on ollut 1.5.2019 - 30.9.2021 väliseksi ajaksi liikuntapalveluiden toimesta tehty vuokraus, joka on tehty eri käyttötarkoitukseen (kuntosalitoiminta) ja eri pituiseksi lyhyeksi ajaksi. Sopimus on siirtokelvoton. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään Helsingin ladulle vuokratun Maunulan majan vuokrauksesta on todettava, että liikuntapalveluiden vuokraaman Maunulan majan sijainti on täysin eri, kuin oikaisuvaatimuksen tekijän Hietarannan uimarannan vä-



littömaan läheisyyteen sijoittuvan vuokra-alueen. Maunulan majan huoneenvuokrasopimus on tehty ajalle 1.7.2018 - 30.6.2022. Po. sopimuksen ehtojen mukaan vuokrakohde on luovutettu liikuntatoimintaa ja ulkoilumajan pitoa varten sisältäen oikeuden kioski-kahvilatoiminnan harjoittamiseen. Sopimusehtojen mukaan vuokralaisen on harjoitettava vuokratilassa liikunnan harrastajia sekä kilpailutilaisuuksissa käyvää yleisöä palvelevaa kahviotoimintaa ja vuokralainen on velvollinen pitämään kahvion avoimena vuokranantajan kanssa tarkemmin sovittavana aikana. Kahvilatoiminta ei ole kyseisessä paikassa kannattavaa ja kahvilatoimintaa on ollut vaikeaa ylläpitää. Myös tämä sopimus on siirtokelvoton. Asiassa on huomattava, että tilanteet, joissa on vuokrattu rakennus tai rakennelma, eivät ole vertailukelpoisia maa-alueiden vuokraukseen. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän esittämän Runeberginkadun lippakioskin maanvuokra on edellä todetusti vuokra-alueen ja kioskin koko huomioiden suuruudeltaan samassa linjassa ja suhteessa jopa hieman korkeampi kuin oikaisuvaatimuksen tekijältä perittävä maanvuokra. Lippakioski on ostettu kaupungilta arviokirjan mukaisella hinnalla. Runeberginkadun lippakioskin sopimus on tehty noin 20 m² suuruiselle vuokra-alueelle vuonna 2018 ja alun perin vuoteen 2025 saakka voimassa ollut sopimus on merkitty päätymään vuoden 2021 lopussa. Oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksessaan esittämät viittaukset taas koskevat esimerkiksi tapauksia, joissa noin 10 vuoden pituisen tai irtisanomisenvaraisten sopimuksen käyttötarkoitus on liikuntakäyttö, veneilytoiminta tai venesatamatoiminta eivätkä kyseiset vuokratukset ole vertailukelpoisia oikaisuvaatimuksen tekijän tilanteeseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa vuokrauspäätös on tehty noin 30 vuodeksi ja maanvuokrasopimus on voimassa vuoteen 2043 saakka. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on lisäksi etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän vuokrasopimus on siirtokelpoinen, eli vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Maanvuokrasopimusta voi edellä todetusta johtuen käyttää muun muassa vakuutena ja vuokralainen voi luovuttaa, kuten myydä, maanvuokraoikeuden ja omistamansa rakennuksen eteenpäin. Oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokrasopimusta ei voida päättää kuin erikseen sopimuksessa sovitulla ja laissa säädetyillä perusteilla, mikä on tilanteena täysin erilainen verrattuna esimerkiksi irtisanomisenvaraisiin tai lyhytaikaisesti tehtyihin maanvuokrasopimuksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa ravintolan/kahvilan sijoittumisesta vuokra-alueelle on tehty päätös sopimusmuutoksesta voimassaolevaan sopimukseen, eikä lisävuokraa myöskään peritä, jos vuokralainen ennen kesäkauden alkua kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle, ettei tulevana kautena aluetta käytetä kesäkonttiravintolaa varten.



Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, ettei vuokralainen saa kilpailuetua muihin ravintolatoimintaa harjoittaviin nähden, että asiassa pyrittäisiin antamaan kaupungin ulkoilupalvelujen kahvila- ja ravintolarakennuksen vuokranneelle yrittäjälle monopoli kahvila- ja ravintolatoimintaan ilman kilpailua, että kyseisessä kaupungin ravintolarakennuksessa kaupunki on vastannut kaikista rakennuskustannuksista ja vastaa kaikista ylläpitokustannuksista sekä suhteutettuna kaikkiin rakennus- ja ylläpitokustannuksiin, kaupunki antaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kilpailuetua viereiselle ravintola- ja kahvilatoiminnalle.

Oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra (yleishyödyllinen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminta) on 10 286,70 euroa vuodessa ja tämän lisäksi peritään tässä oikaisuvaatimukseen annettavassa vastauksessa käsiteltävä 3 091,03 euron lisävuokra kesäkaudelta (1.6.-31.8.), koska oikaisuvaatimuksen tekijällä on oikeus alivuokrata vuokra-alueelta alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m²) ja sen terasseja (126 m²) varten ja lisäksi oikeus käyttää kaupungilta yhdellä (1) eurolla ostamansa noin 637 k-m² suuruisen rakennuksen aulaa (enintään 40 m²) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Mainittu lisävuokran määrä voi olla myös pienempi, mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai käyttöaika on lyhyempi eikä lisävuokraa peritä, jos vuokralainen ennen kesäkauden alkua kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle, ettei tulevana kautena aluetta alivuokrata kesäkonttiravintolaa varten. Yhteensä oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra on siten enintään 13 377,73 euroa vuodessa. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän viittaaman kaupungin liikuntapalvelujen toimesta yksityiselle yritykselle kahvila- ja ravintolatoimintaan vuokratun kohteen kokonaisvuokra on laaditun vuokrasopimuksen mukaan kaupungin liikuntapalvelujen vuokrauksessa 86 800 euroa vuodessa vuokranmaksun painottuessa kesäkuukausiin. Ulkoilupalvelut ovat valinneet huoneenvuokralaisen hakumenettelyn perusteella tarjotun korkeimman vuokrahinnan mukaan ja vuokrat kohde käsittää noin 311 m² suuruisen kahvila/ravintolatilan ja noin 200 m² ulkoterrassialueen. Tilanteet, joissa on vuokrattu rakennus tai rakennelma, eivät ole vertailukelpoisia maa-alueiden vuokraukseen. Tilanteita tarkasteltaessa ulkoilupalvelujen vuokrauksesta ei ole löydettävissä kilpailuetua eikä kaupungin toimintaan kuulu myöskään monopoliaseman antaminen yritystoiminnassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupunki maksaa useille kaupunginosayhdistyksille vuokratukea näiden vuokraamien asukasosallisuustilojen osalta muttei Töölön kaupunginosat-Töölö ry:lle, on todettava, että edellä mainittua seikkaa ei voida huomioida maanvuokran määräytymisessä, koska asia ei liity millään tavalla maanvuokran määräytymiseen eikä kyse ole rakennusoikeuden arvoon vaikuttavasta seikasta. Kaupungilla on erilaisia avustuksia, joita oikaisuvaatimuksen tekijä voi hakea, kuten esimerkiksi asukasosallisuuden ja



kulttuurin avustukset. Mahdollisten tukien ja avustusten hakeminen sekä mahdollinen muutoksenhaku niitä koskeviin päätöksiin tulee käsitellä erikseen omassa prosessissaan yhdenvertaisesti mainittuja tukia koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti.

Ravintolan ja terassin pitoa ei ole tehty oikaisuvaatimuksen tekijälle erityisen hintavaksi, vaan ravintolan/kahvilan ja terassitilojen osalta perittävä maanvuokra perustuu jäljempänä käsiteltävään arviolausuntoon sekä kaupungin päättämään terassihinnoitteluun. Lisävuokran perimättä jättäminen tarkoittaisi oikaisuvaatimuksen tekijän/vuokralaisen toiminnan subventoimista muiden vuokralaisten kannalta epäyhdenvertaisella tavalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, jos lautakunta tulkitsisi, että kesäkonttikahvilasta ja sen käyttämistä terasseista olisi perittävä lisävuokra, olisi lisävuokra perittävä johdonmukaisesti soveltamalla kaupungin yksityiselle kahvila- ja ravintolatoiminnalle alueelle määrittämää laskentakaavaa. Päätöksessä laskentakaavaa on sovellettu ainoastaan 35 m² suuruiseen kahvilakonttiin, kun se sijaan terassialueet 25 m² ja 101 m² on laskettu soveltamalla kaupungin yleisiin tiloihin rakennettavien terrassien hinnoittelua. Yleisiin tiloihin sijoitettavien terrassien hinnoittelu ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tarkoitettu sovellettavaksi maanvuokra-alueisiin, kyse on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yleisiin tiloihin tulevien terrassien hinnoittelusta eikä päätöksestä soveltaa niitä maanvuokran lisäksi jo maanvuokralla vuokrattuihin alueisiin eikä kaupunki olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan soveltanut sitä muissa kohteissa maanvuokran lisäksi, vaikka terassihinnoittelun periaatteet on päätetty 4.6.2013 (254 §) ja vahvistettu viimeksi vuonna 2018. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laskelma on periaatteiltaan ristiriitainen. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaati kaupunkiympäristölautakuntaa oikaisemaan päätöksessä olevan virheellisen tulkinnan yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta, jotta sen omia perusteltuja päätöksiä ei sovellettaisi virheellisesti.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä tavalla kaupungin tulee käyttää yhtenäistä hinnoittelua samanlaisissa kohteissa. Asiassa ei ole perusteltua, että terassinpidolla olisi eri hinta riippuen siitä sijaitseeko terassi yleisellä alueella vai esimerkiksi tonttialueella taikka riippuen siitä toimiiko vuokranantajana palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus vai tontit-yksikkö. Selvyden vuoksi todetaan, että oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra on määritetty alkuperäisessä vuonna 2014 allekirjoitetussa sopimuksessa oikaisuvaatimuksen tekijän ostaman, rakennetun rakennuksen kerrosalan mukaan siten, että kohde on vuokrattu yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten. Edellä käsitellyllä tavalla mikäli vuokra-alue olisi vuokrattu (osittainkin) ravintola/kahvilatoimintaa varten, täl-



löin maanvuokra olisi jo alun perin määritetty korkeammaksi. Kaupunkiympäristölautakunta on 15.5.2018 (238 §) päättänyt yleisten alueiden ja kaupungin omistamien alueiden tilapäisestä vuokrauksesta tai käyttöön luovuttamisesta veloittavista maksuista 1.6.2018 alkaen. Päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päätti vahvistaa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloittavat maksut ja vuokrauksessa sekä muussa käyttöön luovuttamisessa noudatetaan päätöksen liitteen 1 mukaista taksaa. Po. päätöksen perustelujen s. 5 mukaan esitetyissä taksoissa on pyritty mm. kaupungin strategian mukaiseen tasapuolisuuteen ja hinnoittelun läpinäkyvyyteen. Päätöksen liitteenä olevan taksaluettelon sivun 2 mukaan hintoja on harmonisoitu muun muassa asuntotontteihin liittyvien pienten vuokrausten osalta siten, että niiden osalta noudatetaan kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun voimassaolevaa hinnastoa. Päätöksen liitteenä olevan taksaluettelon kohdan 4. Terasialueet mukaan kesäkaudelta ajalla 1.4. - 31.10. terassialueella 2 taksa on 9,18 euroa/m²/kk. Mainittu taksa vastaa nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan tontit-yksikön päällikön päätöksen mukaisessa vuokralaskelmassa käytettyjä arvoja. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaista hinnoittelua sovelletaan myös maanvuokra-alueisiin kuten tonttialueisiin sekä alueisiin, joista on jo tehty maanvuokrasopimus. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaisen terassihinnoittelun soveltaminen asiassa ei ole virheellistä vaan se edistää vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua.

Kaupunki on hankkinut puolueettoman arviolausunnon sekä arviolausunnon päivityksen po. kesäkonttikahvilan ja sen terassien maanvuokran määrittämiseen liittyen. Arviolausunnon mukaan kesäkonttikahvila-toiminnasta perittävä maanvuokra tulisi perustua konttikahvilan osalta rakennusoikeuden yksikköhintaan 900 e/k-m² olettaen, että kaupunki perii lisäksi kyseisen toiminnan tarvitsemista terassialueista erikseen normaalia kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018, 238 § vahvistamaa terassihinnoittelua (9,18 e/m²/kk kesäkaudelta).

Asiassa on syytä huomata, että jos terassihinnoittelu olisi jätetty pois arviolausunnosta, tällöin vastaavasti rakennusoikeuden yksikköhinta olisi noussut, koska mahdollisuus rakentaa merkittävästi terassia olisi sisällytetty edellä mainittuun rakennusoikeuden yksikköhintaan. Asiassa ei siten voida hyväksyä oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimusta soveltaa mainittua rakennusoikeuden arvoon perustuvaa laskentatapaa myös terassien osalta, koska soveltaminen ei johtaisi tässä tapauksessa oikeaan lopputulokseen. Lisäksi on huomattava, että oikaisuvaatimuksen tekijältä ei ole peritty lisävuokraa siitä, että hän voi käyttää myös rakennuksen aulatilaa kahvila/ravintolatarkoitukseen ja oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokrasta terassienkin osalta on tehty arvio- kirjaan perustuva varmuusvähennys (20 %). Terassi on pienen kontti-



kahvilan/ravintolan arvontuotossa keskeinen asia, sillä se houkuttelee asiakkaita sekä mahdollistaa anniskelun.

Tapauksissa, joissa on vuokrattu lisäalue terassia varten, ja jotka vastaavat lähtökohdiltaan oikaisuvaatimuksen tekijän tilannetta, jossa on ilmennyt tarve lisävuokran perimiseen terassien osalta, on noudatettu samaa kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (238 §) päätöksen mukaista terassihinnoittelua myös tontit-yksikössä tehtyjen muiden lähtökohdiltaan vastaavien vuokrausten osalta. Näin on tehty esimerkiksi tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikön päätöksessä 9.6.2021 (70 §) tilapäisen terassialueen vuokraamisesta noin 4 kuukaudeksi sekä yritystontit-tiimin päällikön päätöksessä 27.5.2020 (73 §) väliaikaisen terassialueen vuokraamisesta sekä myös tonttiosaston osastopäällikön päätöksessä 20.3.2017 (56 §). Taas oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupunki mm. hakee samalle alueella saunayrittäjää, jonka osalta kahvila- ja ravintolatoimintaan käytettävien tilojen vuokra ei sovellu mahdollisiin terasseihin erillistä yleisten alueiden terassihinnoittelua, on todettava, että saunayrittäjien haussa hakuohjeessa on laskettu esimerkkivuokraushinta saunalle ja ravintolalle Hietaniemessä käyttäen ravintolan rakennusoikeuden osalta samaa rakennusoikeuden yksikköhintaa (900 k-m²) kuin oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa. Las-kuesimerkki ei sisällä terassia. Kyse on hakumenettelyvaiheesta eikä asiassa ole tiedossa rakennetaanko kohteeseen terasseja. Maanvuokra määritetään tavallisesti pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin suunnitelmien tutkimisen jälkeen ja tällöin mahdolliset terassit huomioidaan hinnoittelussa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että markkina-arvion tehnyt yksityinen konsulttiyritys olisi puuttunut sille kaupungin hallinnossa täysin kuulumattomaan asiaan ja esittäisi vastoin kaupungin käytäntöä täysimääräisen yleisten tilojen terassivuokran perimistä markkinaarvoisen maanvuokran lisäksi ja oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, ettei yksityinen konsulttiyritys voi päättää yleisten tilojen terassihinnoittelun soveltamisesta kaupungin maanvuokriin, on kuitenkin todettava, että asiassa kaupunki on 15.5.2018 (238 §) tehnyt päätöksen terassihinnoittelusta, jota edellä käsitellysti sovelletaan kaupungin käytäntöjen mukaisesti nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa. Arviolausuntojen laatijoille on kerrottu tehdystä terassihinnoittelusta koskevasta päätöksestä. Asiassa ei ole kyse siitä, että arviolausuntojen laatijat olisivat tehneet päätöksen terassihinnoittelun soveltamisesta oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa, vaan päätöksen on tehnyt kaupunki. Arviolausuntojen laatijat ovat huomioineet terassihinnoittelusta tehdyn päätöksen arviolausuntoja laatiessaan, kaupungilta saamiensa tietojen mukaisesti. Lisäksi edellä todetusti, jos terassihinnoittelu olisi jätetty pois arviolausunnoista, tällöin vastaavasti rakennusoikeuden yksikköhinta olisi



noussut, koska mahdollisuus rakentaa merkittävästi terassia olisi sisällytetty edellä mainittuun rakennusoikeuden yksikköhintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään neuvotteluista ja saamattomista vastauksista on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa on käyty laajat ja perusteelliset keskustelut vuokrahinnan määräytymisen suhteen ja tontit-yksikön näkemyksen mukaan myös oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiin näkökohtiin koskien mm. vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua on vastattu.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että lisävuokran takautuva periminen perustuisi virheelliseen väittämään alueen luvattomasta käytöstä kesäkahvilatoimintaan ja että oikaisuvaatimuksen tekijä/vuokralainen ei ole käyttänyt aluetta luvattomasti vaan on ollut yhteydessä kaupungin viranomaisiin ja toiminut heidän ohjeistuksensa mukaisesti, kahvilalle/ravintolalle on myönnetty toimenpidelupa, eivätkä kaupungin viranomaiset ole ohjeistaneet oikaisuvaatimuksen tekijää oikealla tavalla olemaan yhteydessä tontit-yksikköön, on todettava, että lisävuokran periminen perustuu siihen, että aluetta on käytetty useana vuotena kesäkahvila/ravintolatoimintaan. Allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 23287 ehtojen mukaan (1 §) vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Vuokrasopimuksen 3 §:n mukaan vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi. Vuokra-aluetta on kuitenkin alettu käyttää yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan lisäksi ravintola/kahvilatoimintaan. Maanvuokrasopimuksen 5 §:n mukaan vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Vuokralainen on ollut tietoinen sopimusehdoistaan ja hän olisi voinut olla yhteydessä tahoihin, joiden kanssa hän on neuvotellut maanvuokrasopimuksen sisällöstä, tai maanvuokrasopimuksesta ilmeneviin allekirjoittajiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös tehnyt jäljempänä käsiteltävän maksuvapautushakemuksen maanvuokrasta tontit-yksikölle ja oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tontit-yksiköltä myös muita yhteydenottoja maanvuokriin liittyen. Oikaisuvaatimuksen tekijän on täytynyt ymmärtää, ettei vuokra-alueen käyttäminen yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan lisäksi ravintola/kahvilatoimintaan ja vuokra-alueen luovuttaminen käytettäväksi ravintola/kahvilatoimintaan oikaisuvaatimuksen tekijän/vuokralaisen toteuttamalla tavalla ole ollut vuokrasopimuksen ehtojen mukaista ja oikaisuvaatimuksen tekijän on täytynyt ymmärtää ettei vuokra-alueen käyttäminen kahvila/ravintolatoimintaan ole mahdollista ainakaan ilman vuokrantarkistusta, koska vuokran tarkistamisen perusteet on kuvattu selkeästi maanvuokrasopimuksessa heti sen alussa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on hakenut luvat konttikah-



vilan/ravintolan toiminnalle asianmukaisesti. Lupien hakeminen asianmukaisesti ei kuitenkaan poista velvollisuutta noudattaa maanvuokrasopimuksen ehtoja. Oikaisuvaatimuksen tekijä on velvollinen maksamaan saman maanvuokran minkä hän joka tapauksessa olisi ollut velvollinen maksamaan. Maanvuokraa peritään siten takautuvasti myös vuosilta 2019 ja 2020, jolloin vuokra-alueelle on sijoittunut konttikahvila terasseineen. Takautuva maanvuokra määräytyy samoin periaattein kuin perittävä lisävuokra, jota on käsitelty edellä, huomioiden kuitenkin terassin tuolloinen pienempi koko.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että takautuvaa lisävuokraa ollaan vaatimassa myös vuodelta 2020, jolloin kahvila ja vuokraustoiminnan tuottoarvo on ollut lähes negatiivinen rajoitusten tähden eikä takautuvan vuokran määrää voitaisi pitää oikeudenmukaisena, ja että takautuvia ja tulevia lisävuokria peritään korona-aikana, jolloin kylätalo oli muutoinkin menettänyt monitoimitilojen vuokraustuotot kokoontumiskieltojen vuoksi, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijä on hakenut ja saanut vapautuksen maanvuokran maksusta vuonna 2020 summaltaan 2 496,45 euroa. Maksuvapautus on myönnetty maanvuokrasopimuksen mukaisesta, yleishyödyllistä asukas- ja kansalaisjärjestötoimintaa varten tehdystä vuokrauksesta ajalle 1.4. - 30.6.2020. Oikaisuvaatimuksen tekijän ei siten ole tarvinnut maksaa lainkaan maanvuokraa ko. kuukausilta eikä siltä peritä myöskään oikaisuvaatimuksen kohteena olevan lisävuokran perimistä koskevan päätöksen mukaan takautuvasti lisävuokraa kesäkuulta 2020, vaikka alueella on silloinkin ollut konttikahvila terasseineen. Oikaisuvaatimuksen tekijän on myös ollut mahdollista hakea muitakin koronatukia muun muassa Valtiokonttorilta. Kyseiset Valtiokonttorin tuet on tarkoitettu nimenomaisesti maanvuokrien, huoneenvuokrien ja muiden juoksevien kulujen maksumiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että sopimuksen ehdon 19 § mukainen kieltä sijoittaa kunnostettavaan rakennukseen ravintolaa tai muuta ammattimaista tai toimiluvanvaraista ravitsemustoimintaa tulisi poistaa sopimuksesta eikä se ole perusteltu tai että ehto tulisi muuttaa muotoon että olisi selkeää onko kahvilan pitäminen rakennuksessa mahdollista ja millä ehdoin kuten, että kahvilatoiminta olisi pääkäyttötarkoitukselle alisteisena sallittua sekä jos lautakunta päättää pitää voimassa vuokrasopimuksen mukaisen kiellon sijoittaa rakennukseen ravintolatoimintaa, niin lautakunnan tulisi esittää tälle kiellolle selkeät perusteet, on todettava, että edellä läpikäydystä ravintola/kahvilatoiminta on sallittu sopimusmuutosta koskevalla päätöksellä sen mukaisin ehdoin. Tontit-yksikön päällikön päätöksen 2.6.2021 (33 §) mukaan vuokralaisella on oikeus alivuokrata kesäkaudeksi (1.6.-31.8.) vuokra-alueelta päätöksen liitteen 1 mukainen alue kesäkonttiravintolaa (enintään 35 m²) ja sen terasseja (25 m² ja 101 m²) varten, se-



kä oikeus käyttää vuokra-alueella olevan pysyvän rakennuksen aulaa (enintään 40 m²) kesäkonttiravintolan sääsuojattuna anniskelualueena. Lisäksi on todettava, että pelkän ehdon 19 poistaminen tai muuttaminen alkuperäisestä vuonna 2014 allekirjoitetusta maanvuokrasopimuksesta ei ole mahdollista. Edellä läpikäydystä kahvilan/ravintolan rakennusoikeuden arvo on merkittävästi korkeampi, kuin yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoimintatarkoituksen, johon oikaisuvaatimuksen tekijän vuokra-alue nyt on vuokrattu, ja mikäli vuokra-alueen rakennusta suunniteltaisiin käytettävän kahvila/ravintolatarkoitukseen, tulisi ensin sopia uudesta maanvuokrasta tontit-yksikön kanssa, jolloin myös tarkasteltaisiin maanvuokrasopimuksen ehtoja kokonaisuutena. Lisäksi asiassa tulisi selvittää se, onko alun perin yhdellä eurolla kaupungilta ostettu rakennus osittain muutettavissa ravintolatoimintaan ja mitä vaikutuksia mahdollisella muutoksella olisi muihin laadittuihin sopimuksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän tulisikin tältä osin olla tarvittaessa yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palveluun ja kaupungin tilapalveluihin. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei kuitenkaan neuvotteluissa ole tähän asti hyväksynyt ajatusta maanvuokran korottamisesta.

Arviolausunnot

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että on saanut nähdä maanvuokran perusteeksi laaditusta arviolausunnosta vain yhteenvetosivun, oikaisuvaatimuksen tekijää/vuokralaista pyydettiin toimittamaan huomionsa uutta arviointia varten, mutta mitään ei oltu huomioitu ja uusi arvio oli kopio aiemmasta arviosta, mutta siihen olisi lisätty teksti erillisestä terassihinnasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnon kiinteistötunnus on viitannut Herttoniemen kahvilaan ja tontit-yksikkö on esimerkiksi Herttoniemenrantaan sijoittuvalla määrälalla päätynyt kahvila- ja ravintolakäyttöön suunnatun rakennusoikeuden vuokran määrittämisessä kesäkonttikahvilaa alhaisempaan arvoon. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätöksessä esitetty takautuva vuokra on määritetty yksipuolisesti sanelemalla, eikä arviossa olisi otettu paviljongin tai sen kesäkonttikahvilan erityispiirteitä huomioon eikä tehty vertailuja vastaavanlaisiin kohteisiin ja oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että sen tulisi saada koko selvitys lisävuokran perusteista nähtäväkseen ja mahdollisuus vastata sen puutteisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviosta ei käy ilmi mitkä ovat olleet markkina-arviossa käytetyt todelliset vertaiskohteet ja lisäksi arvio koskee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan uudisrakennusta eikä talveksi poissiirettävää kesäkonttikahvilaa.

Todettakoon aluksi, että oikaisuvaatimuksen tekijän pyyntö saada käyttöönsä arviolausunto on käsitelty oikaisuvaatimuksesta erillisenä asiana ja oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut arviolausunnon ja arviolau-



sunnon päivityksen käyttöönsä. Oikaisuvaatimuksen tekijän arviolausunnoista muutoin esittämän osalta on todettava, että kuntalaki (410/2015) sääntelee kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen ja vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelyä.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman edellä mainittua tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutus ja vuokraus ovat markkinaehtoisia ja että niihin ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Menettelyn tavoitteena on turvata myös tasapuoliset kilpailun edellytykset eri toimijoiden välillä eli kansallinen kilpailuneutraaliteetti.

Asiassa on kuntalain säännöksiä ja kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) vahvistamia tontinluovutusta koskevia linjauksia noudattaen hankittu arviolausunto ja arviolausunnon päivitys. Arviolausuntojen laatijoille on annettu lähtötiedot ja arviolausuntojen laatijoilla on ollut tiedossaan tehty terassihinnoittelua koskeva päätös. Arvioitsijat ovat tutustuneet alueeseen ja huomioineet kohteen olosuhteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän esiintuoman Herttoniemenrannan rakennusoikeuden arvo taas ei ole muun muassa sijaintinsa vuoksi samankaltainen verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijän tilanteeseen siten, että oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa voitaisiin esimerkiksi käyttää samaa rakennusoikeuden arvoa vuokran perusteena. Arviolausunnoissa on esitetty vertailutiedot ja arviolausunnon laatijoiden tiedossa on ollut, että kyseessä on kontti eikä esimerkiksi uudisrakennus.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että tontinluovutuksissa todellisen markkinahinnan puuttuessa tulisi käyttää kaupungin oman ohjeistuksen mukaan kahta puolueetonta arvioitsijaa, mutta asiassa on tehty vain kahden henkilön allekirjoittama yksi arvio, on todettava, että kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaan kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty. Tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai, mikäli hintakilpailua ei ole järjestetty, puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Luovutettaessa tontti myymällä ilman kilpailua, hinnan markkinaehtoisuus varmistetaan kahden puolueetto-



man ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Tontteja vuokratessa riittää toisin sanoen pääsääntöisesti yksi arviolausunto, joskin kaupungilla on käytössään myös hintavyöhykekarttojen muodossa olevia useampia eri alueita koskevia arviolausuntoja yksittäisistä kohteista laadittujen arviolausuntojen lisäksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään arviolausuntojen väitetystä huolimattomuudesta, virheistä ja siitä, etteivät ne täyttäisi kansainvälisten arviointistandardien vaatimuksia on todettava, että arviolausunnot on niistä ilmenevästi laadittu noudattaen keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Molemmat arviolausunnot laatineet henkilöt ovat pätevyydeltään auktorisoituja kiinteistöarvioijia (AKA). Asiassa ei ole mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai paikkansapitävyyttä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän arviolausuntojen yhteydessä terrassien vuokrahinnasta esittämät seikat on läpikäyty jo aikaisemmin, kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaista hinnoittelua sovelletaan myös maanvuokra-alueisiin kuten tonttialueisiin sekä alueisiin, joista on jo tehty maanvuokrasopimus. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 (238 §) mukaisen terrasihinnoittelun soveltaminen asiassa edistää vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että arviolausunnon vertailuvuokrakohteessa (tonttiosaston osastopäällikön päätös 20.3.2017, 56 §) Eläintarhanlahdella sijaitsevan kelluvan ravintolan lisäterasseilla on käytetty kyseistä yleisten alueiden terrasihinnoittelua, mutta sielläkään ei ole ollut kyse jo maanvuokrasopimuksella vuokratulle alueelle sijoitettujen terrassien hinnoittelusta vaan uudesta kelluvaan ravintolaan liitetystä terrassialueesta, on todettava, että on vuokralaisten kannalta yhdenvertaista, että myös maanvuokrasopimusehtoihin perustuvassa vuokrantarkistamistilanteessa, eli tilanteessa, jossa vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa esimerkiksi vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta, noudatetaan vahvistettuja periaatteita ja yhdenvertaista hinnoittelua. Myös asiassa laadittujen arviolausuntojen sivuilta 17 ilmenevästi Eläintarhanlahden kohteen vuokrauspäätöstä on pidetty hyvänä vertailureferenssinä arvion kohteen kannalta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään paviljongin rannanpuoleinen betoniterassi ei ole erikseen vuokrattu erillinen terrassialue, vaan taloon itseensä kuuluva rakenne, joka on liitetty paviljongin määräalaan, koska se kuului jo alkuperäiseen talon ostosopimukseen eikä kiinteästä terrassista voisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan periä erikseen terrassivuokraa. Edellä läpikäydysti oikaisuvaatimuksen tekijä



on ostanut rakennuksen kaupungilta yhdellä eurolla. Betoniterassi on liitetty vuokra-alueeseen korvauksetta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystontit-tiimin päällikön päätöksellä 26.5.2021 (59 §). Yritystontit-tiimin päällikön päätöksen 26.5.2021 (59 §) perusteella tehdyn sopimusmuutoksen nojalla mainittua terassialuetta ei voi käyttää kahvila/ravintolatoimintaan, vaan mainitun alueen käytön sallimisesta, ehdoista ja vaikutuksesta maanvuokraan on tehty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §), josta oikaisuvaatimuksen tekijä on tehnyt nyt käsiteltävänä olevan oikaisuvaatimuksen. Maanvuokrasopimusehtoihin perustuvassa vuokran tarkistamisessa noudatetaan vahvistettuja periaatteita ja yhdenvertaista hinnoittelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään arvioissa esiintyvistä virheellisistä kiinteistötunnuksesta ja pinta-aloista ensimmäisessä arviolausunnossa on todettava, että 11.11.2020 päivätyssä arviolausunnossa on yksi virheellinen kiinteistötunnus. Kyse on löytövirheestä, eikä asialla ole vaikutusta arviolausunnon luotettavuuteen. Kiinteistötunnukset on merkitty oikein muilla molempien arviolausuntojen sivuilla. Neliömäärien eroavuus taas johtuu siitä, että kyse on ollut neuvottelujen pohjaksi neuvottelujen kesken ollessa hankitusta arviolausunnosta ja pinta-alat ovat täsmentyneet neuvottelujen ja saatujen selvitysten tuloksena. Pinta-alat ovat merkitty täsmennettyinä samasta kohteesta laadittuun, 29.4.2021 päivätyyn päivitettyyn arviolausuntoon.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että arviolausunnon laatija ei olisi tutustunut rakennuksen sisätiloihin tai kohteen arvolle keskeisiin ominaispiirteisiin, ettei arvioitsijalla olisi ollut oikeaa käsitystä kohteesta ja siihen kuuluvista rajoituksista eikä kohteen erityisolosuhteita olisi huomioitu, vaikka vuokralaisen kirjallisesti tontit-yksikölle esittämät rajoitukset ja rasitteet on sovittu toimitettavaksi arvioitsijalle. Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi esittänyt, että arvioissa pyrittiin määrittämään kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo (e/k-m²) rakentamattomana olettaen, että kohteeseen voitaisiin rakentaa ympärivuotiseen ravintola- ja kahvilakäyttöön tarkoitettu uudisrakennus ilman rasituksia ja rajoitteita ja että toiminnallista, teknistä tai oikeudellista kytkeytymistä ei olisi arvioissa huomioitu vaan arvio on tehty olettaen uuden ja erillisen itsenäisen ravintolatoiminnan rakennusoikeuden alueella, millainen rakennusoikeus ei kuitenkaan ole kohteessa mahdollinen.

Arviolausuntojen mukaan arviolausuntojen laatija on kuitenkin suorittanut kohteessa katselmuksen 5.11.2020. Rakennuksen aulatilán käytämisestä tilapäisenä sadesuojattuna terassitilana ei peritä lisävuokraa eikä rakennuksen aulatila ole ollut yksilöitynä arvion kohteeksi arviolausunnon päivityksessä. Arviolausuntojen laatijoilla on ollut käytössään kohteen lähtötiedot sekä tiedot kohteen ominaispiirteistä sekä eri-



tyisolosuhteista. Arviolausunnon laatijoille on myös toimitettu vuokralaisen (oikaisuvaatimuksen tekijän) näkemyksiä kohteen arvioinnissa huomioitavista seikoista, jotka on arviota laadittaessa huomioitu siltä osin, kun niillä on vaikutusta kohteen markkina-arvoon. Arviolausunton s. 15 mukaan mm. rakennuksen edustalla piha-alueella myynti ja valmistus tapahtuu siirrettävästä kontista, kontin ympärille tulee terassialue anniskelua varten ja rakennuksen eteläpuolelle betoniterassille tulee asiakaspaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että arviolausunton maininnoilla ei rasitteita, käyttöoikeuksia tai -rajoitteita ja ei rasiuksia tarkoitetaan tavanomaisesti esimerkiksi kiinteistötietojärjestelmästä ilmeneviä käyttöoikeuksia, käyttörajoituksia, vallintarajoituksia ja rakennus/kiinteistörasitteita tai muita vastaavia seikkoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esiin tuomaan siitä, että olemassa olevan vuokrasopimuksen uusien ehtojen ja lisävuokran määrityksen lähtökohdaksi ei voi olla oletus täysin uudesta ja erillisestä itsenäisestä vuokrasopimuksesta samalle määrälalalle, vaan kyseessä on muutos olemassa olevaan vuokrasopimukseen, jossa sopimuksen lähtökohdaksi on yleishyödyllinen toiminta, jolle kahvilatoiminta on alisteista, on todettava, että edellä läpikäydyssä kyse on siitä, että vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa mm. vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Kahvila/ravintolakontin tai terassien pidosta ei ole aiemmin peritty maanvuokraa, koska vuokra on määritetty tontille rakennetun rakennuksen kerrosalan mukaan sekä käyttötarkoituksen mukaan, joka on ollut yleishyödyllinen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminta. Kaupunki tarkistaa vuokraa vuokrantarkistustilanteissa nykyarvon mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että vertailuvuokrakohteissa ei vuokra-alueita ole pääkäyttötarkoituksellisesti tarkoitettu yleishyödylliseen kansalaistoimintaan eikä vuokrasopimukseen sisälly velvollisuutta tällaisen kansalaistoiminnan järjestämiseen eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyse olisi samanlaisista kohteista, on todettava, että arviolausunton laatijoilla on ollut tiedossaan, mihin oikaisuvaatimuksen tekijä käyttää vuokra-alueita. Maanvuokrasopimukseen vuokrat määritetään tavanomaisesti huomioiden maa-alueen käyttötarkoitukset ja yleishyödyllisen asukas- ja kansalaisjärjestötoiminnan sekä ravintola/kahvilatoiminnan maanvuokrat ovat erisuuruiset. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös esittänyt, että paremmin vastaavia referaattikohteita olisi jätetty pois ja viitannut oikaisuvaatimuksessaan yksilöimiinsä kohteisiin. Oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksessaan yksilöimiä kohteita on käsitelty tässä vastauksessa jo aikaisemmin. Kaupunki tai arviolausunton laatijat eivät ole pitäneet oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiä kohteita vertailukelpoisina.



Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että vertailukauppojen referaatteja ei olisi kunnollisesti dokumentoitu eivätkä ne tukisi arvioiden johtopäätöksiä, että vertailukauppojen pääomitetun arvon hintahaitari on ollut välillä 181 - 642 euroa/k-m² oikaisuvaatimuksen tekijän lisävuokran perustuksessa huomattavasti korkeampiin arvoihin ja että oikaisuvaatimuksen tekijän nykyinenkin vuokra olisi vertailukauppojen puolivälissä. Tähän on kuitenkin todettava, että arviolausuntojen mukaisesti s. 19 vuokratut kohteet ovat arviolausuntojen laatijoiden näkemyksen mukaan selvästi parempia vertailukohteita arvion kohteelle kuin toteutuneet K-tonttien kaupat Helsingissä. Näissä käyttötarkoitukset on ollut liki samantyyppistä, ja kohteet on pääsääntöisesti vuokrattu vastaavanlaisia käyttötarkoitusta varten. Arviolausuntojen s. 16 mukaan tarkastellut kaupat ovat olleet rakentamattomien toimistokiinteistöjen kauppia. Arviolausuntojen laatijat eivät toisin sanoen ole pitäneet K-tonttien kauppia riittävän hyvinä vertailukohteina eikä myöskään käyttötarkoitukset ole ollut vertailukelpoinen oikaisuvaatimuksen tekijän kohteeseen. Kahvila- ja ravintola-alueet ovat arviolausunnoista ilmenevästi (s. 16) hyvin harvoin kaupan kohteena. Oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoa ei voi määrittää keskiarvona perustuen kohteisiin, joita ei ole arviolausunnoista ilmenevästi pidetty riittävän hyvinä vertailukohteina.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailuvuokra-aineistossa on yksi yleishyödylliseen kulttuuritoimintaan tarkoitettu maanvuokraus, jossa on myös mahdollista pitää kahvila- ja ravintolatoimintaa ja kyseisessä Kaivopuistossa säätiölle vuokratusta Puistokadun kohteessa pääomitettu arvo on 612 euroa/k-m² eli alhaisempi kuin arvioitsijoiden paviljongille esittämä 900 euroa/k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään on kuitenkin todettava, että kyseinen Puistokadun kohde on vuokrattu kulttuuritoimintaa varten. Kohteelle 23.9.2020 vahvistettujen vuokrausperiaatteiden mukaan rakennuksen yläkertaan sijoitettaisiin yleishyödyllisten säätiöiden työtiloja, yhteisöllistä työtilaa tutkijoille ja taiteilijoille sekä erilaisille yhteiseen hyvään tähtääville projekteille ja yhteiskunnallisille yrityksille. Rakennuksen alakertaan tulisi viihtymiseen, yhdessäoloon ja oppimiseen tarkoitettuja, kaikille avoimia tiloja. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi kahvila-galleria, opetusluokka tai työpajatila sekä joustavat yhteiskäyttötilat erilaisten tapahtumien ja kokousten järjestämiseen. Kohteen maanvuokra on määritetty asiassa laadittu arviolausunto ja edellä todettu käyttötarkoituksesta huomioiden ja pitäen perusteena kerrosneliömetrihintaa 31 euroa (nykyindeksitasossa 12/21 määrään kerrosneliömetrihintaa on noin 635 euroa/k-m²). Kohteen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokra-alueelle haettavien rakennus- ja toimenpidelupien piirustukset on esitettävä vuokranantajan hyväksyttäväksi ja vuokrasopimuksessa on myös ehdot vuokran tarkistamisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokra taas on määritetty



edellä läpikäydysti pitäen perusteena nykyindeksitasossa 328 euroa/k-m² maanvuokran ollessa 10 286,70 euroa vuodessa ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijältä peritään 3 091,03 euron lisävuokraa kesäkaudelta (1.6.-31.8.), mutta määrä voi olla myös pienempi, mikäli vuokralainen ilmoittaa käyttävänsä pienempää terassialuetta tai käyttöaika on lyhyempi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvioiden vertailuvuokraohteet eivät tue arvioiden johtopäätöksiä ja 900 euroa/k-m² arvoa ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arviolausunnoissa olisi perusteettomasti päädytty välille 800 - 1 000 euroa/k-m² vertailureferenssien lähtiessä arvosta 197 euroa k-m² ja merkittävän osan sijoittuessa alle arvon 800 euroa/k-m².

Rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoa ei kuitenkaan voi määrittää eri vertailukohteiden keskihintana, vaan arviolausunnoista ilmenevästi arvonmääritys, rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo ja johtopäätökset ilmenevät arviolausuntojen sivuilta 19 ja 20.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo myös esiin, että Mustikkamaan kaupallisen kahvilan osalta pääomitettu arvo on 395 euroa/k-m² ja yläkerran tilojen sekä terrassin osalta noin 197 k-m² eli noin puolet Hietsun Paviljongin nykyisestä pääomitetusta arvosta ja noin viidesosa arviossa määritetystä kahvila-arvosta.

Mustikkamaan kohteessa vuokra perustuu laadittu arviolausunto huomioiden ravintolan alakerran 279,5 k-m² osalta pääoma-arvoon 20 euroa/k-m² (ind. 100=1951), ja ravintolan yläkerran 279,5 k-m² sekä terrassin 247 k-m² osalta pääoma-arvoon 10 euroa/k-m² (ind. 100=1951), sekä viiden prosentin tuottoon. Vuokraushetkellä pääoma-arvo alakerran osalta on ollut noin 395 euroa/k-m² ja yläkerran sekä terrassin osalta noin 197 euroa/k-m². Kyseisen kohteen sijainti verrattuna oikaisuvaatimuksen tekijän vuokra-alueeseen on erilainen ja sijoittuminen kysynnän markkinoilla on arvioitu keskimääräistä heikommaksi. Terrassit on kohteessa mainittu erikseen osana vuokran määrittelyä. Todettakoon myös erikseen, että kaupunkiympäristölautakunnan päättämästä terassihinnoittelusta olisi mahdollista poiketa, mikäli määritetyt hinnat eivät sisältäisi aiotulle käytölle soveltuvaa hintaa. Taas oikaisuvaatimuksen tekijän kohdalla kahvila/ravintolan pito-oikeuden hinnoittelu perustuu arviolausuntoon, jonka lähtötietoina on huomioitu kaupungin terassihinnoittelu. Mikäli terassihinnoittelua ei olisi huomioitu, oikaisuvaatimuksen tekijän kohteen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo olisi ollut korkeampi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan referaattikohteita ei olisi esitetty arviointistandardien vaatimassa yhtenäisessä ja selkeässä muodossa



ja vertailuysikkönä on esitetty esimerkiksi vuosivuokra tai tontin kokonaisarvo ja toisissa kohteissa terassit on laskettu mukaan rakennusoikeuteen ja toisissa ei ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vertailureferensseissä laajojakaan terassialueita ei ole aina laskettu lainkaan edes pääomitusarvon mukaiseen vuokraan, vaan terassialueet ovat olleet näissä lisämaksuttomia alueita ja kyseinen asia on jätetty mainitsematta vertailureferenssien osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijä mainitsee esimerkkeinä Kompassipuiston kahvilan, Kioski-Cafe Mutterin, Kahvila Ursulan ja Puotilan kulttuurikartanon vertailuvuokrareferenssit. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan terassialueiden poisjättäminen vertailureferensseistä on vääristänyt vertailun.

Todettakoon aluksi, että markkinalähestymistapa antaa osoituksen arvosta vertaamalla omaisuuserää identtisiin tai vertailukelpoisiin (eli samankaltaisiin) omaisuuseriin, joiden osalta hintatietoa on saatavilla. Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä osoitus arvosta muodostetaan hyödyntämällä tietoja kohdeomaisuuserän kanssa samoja tai samankaltaisia omaisuuseriä koskevista transaktioista. Vertailukelpoisten transaktioiden menetelmässä voidaan käyttää monenlaista vertailukelpoista näyttöä (eli vertailutietoja), johon vertailu perustuu. Terassinpito-oikeuden arvo on mahdollista ilmaista erikseen rakennusoikeuden yksikön markkina-arvon lisäksi tai sisällyttää siihen. Jos terassinpito-oikeuden arvo ilmaistaan asiassa erikseen, tällöin rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo on alhaisempi. Taas jos terassin pito-oikeuden arvoa ei ilmaista asiassa erikseen, tällöin se sisältyy rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoon, jolloin rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo on tavanomaisesti korkeampi. Lopputulos eli kokonaisarvo on molemmissa tapauksissa sama. Oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemisissa tapauksissa terassin pito-oikeudet ovat sisältyneet rakennusoikeuden markkina-arvoon ja myös oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa voidaan laskea rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo sisällyttämällä siihen terassinpito-oikeus. Kyse on toisin sanoen ilmaisutavasta, eli oikaisuvaatimuksen tekijän tapauksessa rakennusoikeuden yksikön markkina-arvo olisi voitu ilmaista sisällyttäen siihen terassinpito-oikeus. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun antamien lähtötietojen perusteella arviolausunnoissa on lähtötietoina huomioitu kaupunkiympäristölautakunnan päätös 15.5.2018 (238 §) terassialueiden hinnoista, jolloin arviolausunnon päivityksessä 29.4.2021 s. 19-20 on täsmennetty arviolausuntojen lähtökohtana ollut seikka eli se, että mikäli erillistä terrassihintaa ei nyt perittäisi, tulee tämän mukainen vuokraosuus lisätä täysimääräisesti yllä mainitun kem² pohjalta johdetun kokonaisvuokratasoon päälle. Arvossa ei ole huomioitu erillistä terassialueen vuokrataksaa, jonka kaupunki tyypillisesti perii erillisenä vuokraeränä em. rakennusoikeuden arvon pohjalta määritettyyn vuokratasoon päälle. Ar-



violausunnoista ilmenevästi rakennusoikeuden yksikön markkina-arvoksi on arvioitu 900 euroa/k-m².

Arviolausuntojen esittämistapa täyttää kansainvälisissä arviointistandardeissa (IVS) esitetyt vaatimukset eikä myöskään vertailu ole vääristynyt.

Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §) perustuu oikeisiin tietoihin ja päätös sopimuksen muuttamisesta ja lisävuokran perimisestä on yhdenvertainen ja kaupungin päätösten mukainen. Myös lisävuokran ja takautuvan vuokran määrä on määritetty oikein ja tasapuolisesti vuokra-alueen käyttö huomioiden.

Oikaisuvaatimuksessa tai sen täydennyksessä ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Tontit-yksikön päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöstä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksessa tai sen täydennyksessä ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet tontit-yksikön päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

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

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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



15.03.2022

katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei muuta näytetä. Hallintolain 60 §:ssä säädetään todisteellisesta tiedoksiannosta, saantitodistusta voidaan käyttää muun muassa jos se on tarpeen asianosaisen oikeuksien turvaamiseksi. Sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 18 §:n ja 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdista tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asianosainen on saanut päätöksestä tiedon todisteellisesti 16.6.2021. Käsiteltävänä oleva 29.6.2021 päivätty oikaisuvaatimus on saapunut 30.6.2021 ja sitä on täydennetty 2.12.2021 päivättyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä. Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa. Oikaisuvaatimus täydennyksineen ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontit-yksikön päällikön päätös 2.6.2021 (33 §)
- 2 Oikaisuvaatimus, 29.6.2021
- 3 Oikaisuvaatimuksen 29.6.2021 liitteet
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, 2.12.2021

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 17 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Oikaisuvaatimus 29.6.2021
- 4 Oikaisuvaatimus 29.6.2021, liitteet
- 5 Oikaisuvaatimus, täydennys 2.12.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet



Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Make/Nahi ja Heikkilä

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yksikön päällikkö 02.06.2021 § 33



§ 166

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2021 § 96 (liukastuminen)

HEL 2021-004834 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2021 (96 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 2.6.2021 (96 §) päätöksellään hylännyt 11.1.2021 osoitteessa Hirviholmanpolku tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Hirviholmanpolulla 11.1.2021 noin kello 16.00 tapahtuneeseen liukastumiseen liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että aluetta ei oltu lumimassojen poiston jälkeen karhennettu verkkoterällä, toisin kuin urakoitsija väittää, ja että Hirviholmanpolku on ollut liukas ja hiekoittamaton.

Perustelut

Lautakunta viittaa yksikön päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyy yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Vahinkotapahtuma ei yksistään osoita kaupungin korvausvastuuta. Vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää, että kadun kunnossapito on ollut virheellistä tai huolimattonta tai että kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Kunnossapitolain mukaan katu tulee pitää liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa.

Hirviholmanpolkua kunnossapidetään III-hoitoluokan mukaisesti.



15.03.2022

Lakipalvelut-yksikön päällikön päätökseen saadun kunnossapidon selvityksen mukaan, Hirviholmanpolku on aurattu vahinkopäivänä 11.1.2021 kello 13.52 ja edellinen hiekoitus on tehty 8.1.2021 kello 14.05. Selvityksen mukaan vastasataneen irtolumen päälle tai lumisateen aikana, kuten tilanne on ollut 11.-14.1.2021, hiekoitusta ei tehdä.

Yksikön päällikön päätöksen perusteluissa on kerrottu, että auraus tehdään verkkoteräauralla, joka jättää auratun pinnan karheaksi ja nostaa aiemmin tehdyn hiekoituksen pintaan.

Kaupunki on pyytänyt uuden selvityksen kadun kunnossapidosta vastaavalta oikaisuvaatimuksen johdosta. Saadun selvityksen mukaan kaupunki käyttää aurauksissaan ainoastaan verkko- tai hammasteriä, jotka eivät jätä aurattua pintaa liukkaaksi.

Ilmatieteen laitoksen Helsinki-Vantaan säähavaintoaseman tiedoista käy ilmi, että käy ilmi, että ilman lämpötila on pysytellyt vakaasti pakkasen puolella 8.1.2021 tehdyn edellisen hiekoituksen jälkeen. Ilman lämpötila on ollut 8.1.-10.1.2021 välisenä aikana alimmillaan -14.8 astetta ja ylimmillään -1.6 astetta. Vahinkopäivänä, 11.1.2021, on lämpötila vaihdellut ennen vahinkotapahtumaa 0 asteen ja -0.8 asteen välillä ollen vahinkohetkellä -0.7 astetta. Sähavaintotiedoista käy ilmi, että jatkuva runsas lumisade on alkanut vahinkoa edeltävänä päivänä, jolloin lumen syvyydeksi on mitattu 10 cm, ja vahinkotapahtuma-aikaan on lumen syvyydeksi mitattu 22 cm.

Asiassa saadut selvitykset osoittavat, että kunnossapito on huolehtinut kadun kunnossapidosta auraamalla vahinkopaikan karhentavalla terällä vahinkopäivänä noin kaksi tuntia ennen vahinkotapahtumaa. Tilanteessa, jossa lumisade on jatkuvaa, ei hiekoittamisesta ole hyötyä hiekan hautautuessa jatkuvasti uuden lumen alle. Edellä esitetyt säähavaintotiedot osoittavat, että säätilassa ei ole tapahtunut mitään sellaista muutosta, joka olisi aiheuttanut tarvetta lisähiekoitukseen edellisen hiekoituksen jälkeen. Kaupungille ei ole myöskään saapunut ilmoituksia tai muita vahingonkorvausvaatimuksia koskien kyseessä olevan jalankulkuväylän liukkautta.

Kaupunki katsoo edellä esitetyin perustein huolehtineensa kunnossapitolain mukaisesta tehtävästään asianmukaisesti, eikä vahinko ole aiheutunut kaupungin laiminlyönnistä kadun kunnossapidossa.

Vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aihetta aikaisemman päätöksen muuttamiseen.



Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle aiheutuneesta vahingoista.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-yksikön päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2 luku 1 §, 6 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669) 1-4 §, 14 §

Tieliikennelaki (3.4.1981/267) 3 §

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka



15.03.2022

oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 7.6.2021. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 15.6.2021 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 25 k)

Oheismateriaali

1 Selvitys oikaisuvaatimukseen Alltime Oy lausunto vahinkoon Hirviholmanpolku 11.1.2021
2 Puhelinmuistio 1.3.2022
3 Ilmatieteen laitos säähavainnot 8.1.-11.12022
4 Ilmatieteen laitos säähavainnot, hetkellishavainnot 10.1-11.1.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatituksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 02.06.2021 § 96

HEL 2021-004834 T 03 01 00

Päätös

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 19.4.2021 esittänyt kaupungille vielä erittelemättömän suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen liukastumisen aiheuttamista kuluista. Vaatimuksen mukaan hakija on liukastunut jäisellä jalkakäytävällä Hirviholmanpolulla 11.1.2021 noin kello 16.00.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys.

Kunnossapitolaki sallii kunnan antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella ovat laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Helsingin kadut ja kevyen liikenteen väylät jaetaan kolmeen hoitoluokkaan katu- ja väyläluokituksen sekä liikenteellisen merkityksen mukaan.

Saadun selvityksen mukaan Hirviholmanpolku on luokiteltu III luokkaan. III luokan kaduilta poistetaan liikennettä haittaava lumi, sohjo ja jää niin, että riittävä kulkukelpoisuus säilyy. Liukkaus torjutaan III luokan väyliltä I ja II luokan väylien jälkeen. III luokan kevyenliikenteenväylän aurauksen lähtökynnys on 5 cm lunta. Toimenpideaika on 8 tuntia kuitenkin niin, että yöllinen lumisade aurataan klo 12 mennessä. Toimenpideaika alkaa siitä, kun säätilassa tapahtunut muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen.

Ilmatieteen laitoksen mukaan vahinkopäivänä lämpötila on Helsinki-Vantaan sääasemalla tehdyissä mittauksissa kello 16.00 ollut -0,7°C. Jatkuva, runsas lumisade on alkanut vahinkoa edeltävänä päivänä sitten, että edellisenä aamuna kello 8.00 lumen syvyyttä on mitattu 10 senttimetriä. Vahingon tapahtuma-aikaan lumen syvyyttä on mitattu jo 22 senttimetriä.

Ilmatieteenlaitos on tiedottanut yleisesti poikkeuksellisen runsaan lumisateen alkavaksi 10.1.2021 ja jatkuvaksi keskiviikkoon 13.1.2021 asti. Ilmatieteenlaitoksen Helsinki-Vantaan säähavaintoasemalla tehtyjen mittausten mukaan lumisadetta on mitattu 10.1.2021 alkaen tauoten aina hetkeksi 13.1.2021 kello 12.00 asti. Lumisateen alkaessa 10.1.2021 lumensyvyudeksi on kello 8.00 mitattu 10 senttimetriä ja 13.1.2021 lumensyvyyttä on mitattu korkeimmillaan 60 senttimetriä.



Poikkeuksellisen lumitilanteen vuoksi Helsingin kaupunki on käynnistänyt varautumissuunnitelmansa.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä ja -tarpeista on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan Hirviholmanpolku on aurattu vahinkopäivänä ennen vahinkoa kello 13.52. Auraus tehdään verkkoteräauralla, joka jättää auratun pinnan karheaksi ja nostaa aiemmin tehdyn hiekoituksen pintaan. Jatkuvan, runsaan lumisateen aikana hiekoituksia ei pääasiallisesti tehdä sen vaikutuksen jäädessä lyhytaikaiseksi. Ennen vahinkotapahtumaa hiekoitus Hirviholmanpolulla oli tehty edellisen kerran 8.1.2021 kello 14.05.

Pelkkä vahinkotapatuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen, eli kadun kunnossapitäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Kadun kunnossapitäjä vapautuu vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi osoittaa, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti. Asianmukaisen kunnossapidon tasoa arvioitaessa otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, vuorokauden aika sekä eri liikennemuotojen tarpeet.

Liukkauden torjuntaa ei myöskään ole mahdollista toteuttaa siten, että jalkakäytävän mitkään osat eivät koskaan olisi liukkaat. Hiekoituksella ei aina voida täysin estää jään aiheuttamaa liukkautta siinäkin tapauksessa, että kunnossapito on ollut asianmukaisella ja kunnossapitolain edellyttämällä tasolla. Aina on jokin kohta, johon on mahdollista liukastua. Jalankulkijan tulee ottaa olosuhteet huomioon ja noudattaa huolellisuutta ja varovaisuutta talvella liikkessaan.(Vakuutuslautakunnan ratkaisu FINE-001397).

Tässä tapauksessa kaupungin puolelta ei ole todettavissa laiminlyöntiä, tahallisuutta tai tuottamusta. Asiassa saatujen selvitysten perusteella liukkaudentorjunta on ennen vahinkoa tehty Helsingin kaupungin normien mukaisesti. Kaupunki ei katso, vakiintunut oikeuskäytäntö huomioon ottaen, laiminlyöneensä kunnossapitolain mukaisia tehtäviään, eikä näin ollen ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 14 §



Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Marjo Laine, valmistelija, puhelin: 310 38506
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 167

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 9.6.2021 § 108 (liukastuminen)

HEL 2021-004265 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 9.6.2021 (108 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 9.6.2021 (108 §) päätöksellään hylännyt 9.3.2021 osoitteessa Hiihtäjätie tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 9.3.2021 kello 10.00 jalkakäytävällä, osoitteessa Hiihtäjätie 2 tapahtuneeseen, liukastumisesta aiheutuneeseen kaatumiseen liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan, että liukastuminen on johtunut liittymän suunnitteluvirheestä, uudesta asfaltoinnista, mahdollisesti uuden asfaltin ja vanhan asfaltin rajalinjan paikkauksesta, varoitusten asentamatta jättämisestä, katuosuuden turvallisuuden ja hiekoituksen laiminlyönnistä. Hakija vaatii, että liukastumiskohdassa suoritetaan katselmus. Hakija on vaatinut vahingon korvaamista täysimääräisesti. Hakijan toimittamien, tähänastisia kustannuksia koskevien maksutositteiden yhteismäärä on 744,75 euroa. Lisäksi hakija on vaatinut kaupunkia suorittamaan oikaisuvaatimuksen tekemisestä aiheutuneena korvauksena 500 euroa.

Perustelut

Lautakunta viittaa yksikön päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyy yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.



Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aihetta päätöksen muuttamiseen.

Lautakunta katsoo, että hakijan ehdottama katselmuksen toimittaminen ei ole tarpeen asian selvittämiseksi.

Tuottamusvaatimuksesta johtuen ei pelkkä ajoittainen liukkaus synnytä kaupungin vahingonkorvausvastuuta, vaan edellytyksenä on, että kunnossapito on tehty virheellisesti tai huolimattomasti taikka kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta.

Ilmatieteen laitoksen tuntikohtaisesta havaintoaineistosta (Helsinki, Kumpula) ilmenee, että lämpötila edellisen hiekoituksen ajankohtana 4.3.2021 klo 03:30 on ollut -2,6 astetta. Tämän ajankohdan jälkeen viiden vuorokauden lämpötilat ovat vaihdelleet vuodenajalle tyypillisesti yöajan selvistä, kylmimmillään -9,1 asteen, pakkaslukemista kohoten päivän aikana niin, että päivälämpötilat korkeimmillaan ovat aikavälillä 4.3.-9.3.2021 vaihdelleet +1,6 (4.3.) lämpöasteen ja -3,1 (9.3.) pakkasasteen välillä. Kaatumisen ajankohtana 9.3.2021 klo 10.00 lämpötila on ollut -3,1 astetta. Lumen syvyydessä ei aikavälillä 4.3.-9.3.2021 klo 10.00 (vahinkoajankohta) ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yksikön päällikön päätöksen perusteena on käytetty Forecan Kaisaniemen mittausaseman säätietoja, jotka käytännössä vaikutuksiltaan vastaavat näitä Ilmatieteen laitoksen tietoja vain pienin poikkeavuuksin.

Vahinkopaikkaa oli hiekoitettu edellisen kerran ennen vahinkoa 4.3.2021 aamuyöllä klo 03:30. Päivittäisissä katutarkastuksissa ei ole havaittu tarvetta hiekoituksen lisäämiselle 5.3.-9.3.2021 välisenä aikana. Vahinkopäivänä hiekoitusta ei ole lisätty aamulla klo 05 alkaneen jatkuvan lumisateen vuoksi, koska hiekoittamisen on katsottu olevan hyödytöntä, kun hiekka uppoaa lumen alle.

Hakija ei ole yksilöinyt sitä, millaisia virheitä hän katsoo sisältyvän liittymän suunnitteluun, asfaltointiin tai uuden asfaltin ja vanhan asfaltin rajalinjan paikkaukseen. Hakijan toimittamista valokuvista ilmenee, että paikalla on todennäköisesti työmaan edellyttämän päällysteen avaamisen ja uudelleen peittämisen seurauksena jouduttu levittämään osittain uutta asfalttia.

Kuvien perusteella ei ole havaittavissa puutteita tai virheitä liittymän suunnittelussa tai uuden päällysteen taikka vanhan ja uuden asfaltin ra-



japintojen laadussa tai kunnossa. Myöskään kaupungin kunnossapidon asiantuntevat työntekijät eivät ole tällaista havainneet alueella päivittäin suoritettujen katutarkastusten yhteydessä.

Saadut selvitykset osoittavat, että kaupunki ei ole laiminlyönyt kunnossapitovelvoitteitaan vaan katsoo, että liittymä ja päällyste täyttävät niille asetettavat normaalit rakenteelliset ja laadulliset vaatimukset. Vallinneet sääolosuhteet ja suoritettujen toimenpiteiden huomioiden kaupunki katsoo toimineensa huolellisesti myös talvikunnossapidon osalta. Vahinkopaikka on ollut III-hoitoluokan kevyen liikenteen väylälle asetettujen vaatimusten mukaisesti liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle liukastumisen seurauksena syntyneestä vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-yksikön päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa

Sovellettu lainsäädäntö

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

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1-4 §, 14 §

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 2 Oikaisuvaatimus 18.6.2021, saate
- 3 Oikaisuvaatimus, täydennys 28.6.2021
- 4 Oikaisuvaatimus, täydennys 28.6.2021, liitteet, kuvia
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 8 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 9 Vahingonkorvausvaatimus, täydennys 28.11.2021, liite, kuvat

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 10.6.2021. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 18.6.2021 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 2 Oikaisuvaatimus 18.6.2021, saate
- 3 Oikaisuvaatimus, täydennys 28.6.2021
- 4 Oikaisuvaatimus, täydennys 28.6.2021, liitteet, kuvia
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 8 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 9 Vahingonkorvausvaatimus, täydennys 28.11.2021, liite, kuvat

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 09.06.2021 § 108

HEL 2021-004265 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 1.4.2021 esittänyt kaupungille yksilöimättömän suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakija on liukastunut 9.3.2021 kello 10.00 jalkakäytävällä osoitteessa Hiihtäjätie. Hakijan kertomuksen mukaan vahinkopaikka on ollut jäinen, luminen ja hiekoittamaton. Vahinkohetkellä satoi lunta.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen, kuten jalankulun tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys.

Kunnossapitolain mukaan kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito sekä puhtaanapito on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Määräykset voivat koskea mm. suoritusaikaa sekä katujen ja yleisten alueiden jaottelua tavoitetason mukaan eri kunnossa- ja puhtaanapitoluokkiin.

Helsingissä talvihoidon piiriin kuuluvat alueet on jaettu kunnossapitoluokkiin liikenteellisen merkityksen mukaan. Vahinkopaikka on kevyen liikenteen väylä ja sen kunnossapito hoidetaan III-luokan mukaisesti.

III-luokan kevyen liikenteen väyliltä poistetaan lumi, sohjo ja jää niin, ettei synny liikennettä haittaavaa epätasaisuutta. Liukkaus torjutaan heti



I- ja II-luokan katujen jälkeen. Aurauksen lähtökynnys III-luokan kevyen liikenteen väylillä on 5 cm. Toimenpideaika on aurauksen osalta kahdeksan tuntia, kuitenkin niin, että klo 13-04 aurauksen ylittänyt sade tulee olla aurattu klo 12 mennessä. Toimenpideaika alkaa siitä, kun lumisade on päättynyt. Liukkaudentorjunnan toimenpiteiden osalta toimenpideaika on viisi tuntia, kuitenkin niin, että klo 16-7 välillä ilmeneen liukkauden tuntuva lisääntymisen johdosta liukkaudentorjuntatoimenpiteet tulee olla suoritettu klo 12 mennessä. Liukkaudentorjunnan osalta toimenpideaika alkaa siitä, kun liukkaudessa on tapahtunut tuntuva lisääntyminen.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan vahinkopaikalla on tehty edellinen hiekoitus 4.3.2021 klo 3.30. Alueella on tehty päivittäin katutarkastuksia. Hiekoituksen lisäämiselle ei ole ollut tarvetta 5.3.2021-9.3.2021 välisenä aikana. 9.3.2021 alkoi lumisade noin klo 5, joka jatkui iltaan asti. Vahinkopaikka on aurattu 9.3.2021 noin klo 20.45.

Forecan mukaan vahinkopäivänä lämpötila on vaihdellut Kaisaniemen mittausasemalla tehdyissä mittauksissa $-3,1\text{ °C}$ ja $-11,8\text{ °C}$ asteen välillä, ollen klo 10 $-3,5\text{ °C}$. Sää vahinkohetkellä on ollut pilvinen ja silloin on esiintynyt vähäistä lumisadetta. Vahinkopäivänä on esiintynyt lumisadetta klo 5-23, joka nostatti lumikertymän 13 senttimetrinä 28 senttimetriin.

Myös vahinkoa edeltäneenä päivänä 8.3.2021 sään lämpötila on ollut koko vuorokauden pakkasella, vaihdellen $-3,2\text{ °C}$ ja $-8,0\text{ °C}$ välillä. 8.3.2021 on esiintynyt vähäistä, ajoittaista lumisadetta, joka ei ole vaikuttanut lumikertymään. Lumensyvyys on ollut 13 cm koko vuorokauden ajan.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli kadun kunnossapitäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kadun kunnossapitovelvollinen vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapitotyöt on hoidettu asianmukaisesti tai että vallinneet olosuhteet ovat tehneet kunnossapitotyöt hyödyttömiksi tai että kunnossapidosta huolehtiminen olisi vahinkohetken olosuhteissa ollut ylivoimaista. Oikeuskäytännössä on katsottu, ettei hiekoittaminen ole tarpeellista silloin, jos se on hyödyttömyyden, kuten silloin, jos hiekka uppoaisi lumen alle. Liukkaudentorjuntatoimenpiteillä ei aina voida täy-



sin estää jään aiheuttamaa liukkautta siinäkin tapauksessa, että kunnossapito on ollut asianmukaisella ja kunnossapitolain edellyttämällä tasolla (Vakuutuslautakunnan ratkaisu FINE-001397). Aina on jokin kohta, johon on mahdollista liukastua. Tästä syystä jalankulkijan tulee noudattaa talvella erityistä varovaisuutta.

Vahinkopaikalla on tehty kunnossapitotoimenpiteitä hiekoittamalla kevyen liikenteen väylät 4.3.2021. Tämän jälkeen kunnossapitotoimenpiteille ei ole ollut tarvetta. Vahinkopäivänä hiekoitusta ei ole lisätty jatkuvan lumisateen takia. Vahinkopaikan liukkaudesta tai muista kunnossapitotarpeista ei ole tullut kaupungille palautetta vahinkopäivältä.

Vallitsevan oikeuskäytännön mukaisesti ja asiassa saatujen selvitysten perusteella vahinkoaikaan vallinneet sääolot ja suoritettujen kunnossapidon toimenpiteet huomioiden kaupunki katsoo toimineensa huolellisesti ja määriteltyjen toimenpideaikojen puitteissa ja kunnossapitolain mukaisesti. Kaupunki ei ole laiminlyönyt kunnossapitolain mukaisia tehtäviään, eikä ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 14 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Tiia Strömberg, valmistelija, puhelin: 310 39930
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 168

Kaupunkiympäristölautakunnan viranomaisten 3.3.–9.3.2022 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 3.3.–9.3.2022 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

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 3, yksikön päällikkö



15.03.2022

Asia/17

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritystilat-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, projektitiimi 2, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tilaomaisuus-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittaushuolto, kaupungingeodeetti

[Päätökset](#)

Rakennusvalvontapalvelut, rakennusvalvontapäällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 3.3.2022



[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15.03.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 165 ja 168 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 159 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi



15.03.2022

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä 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



15.03.2022

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 160 §.

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



15.03.2022

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä
ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin
kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyt-
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi



15.03.2022

- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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

4

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 161 ja 162 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

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

5

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 163, 164, 166 ja 167 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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



15.03.2022

kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000



15.03.2022

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;



15.03.2022

3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



15.03.2022

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja

Sanna Lawrence
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Silja Borgarsdottir Sandelin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.03.2022.