



02.03.2021

Kokousaika 02.03.2021 15:30 - 18:02

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari etänä
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla
Haglund, Mia	etänä
Heinäluoma, Eveliina	etänä
Hyttinen, Nuutti	kokouspaikalla
Kaleva, Atte	etänä
Laak, Noora	etänä
Lovén, Jape	etänä
Pasanen, Amanda	etänä
Rantanen, Tuomas	etänä
Rissanen, Laura	etänä
Soininvaara, Osmo	etänä

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja kokouspaikalla
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja etänä
Saarholma, Mirka	vs. asiakkuusjohtaja etänä
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö etänä
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnitte- lupäällikkö etänä
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö etänä
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö



02.03.2021

Mäntymäki, Heikki	etänä viestintäpäällikkö
Hannola, Lea	etänä hallintoasiantuntija
Rangdell, Katriina	etänä lakimies
Sulkko, Katja	etänä hallintosihteeri kokouspaikalla
Hirn, Verner	nuorisoneuvoston edustaja
Ahonen, Pertti	etänä ict-tukihenkilö kokouspaikalla
Hilden, Sari	tilapäällikkö asiantuntija
Holmila, Leena	etänä, läsnä § 94 arkkitehti asiantuntija
Kajan, Mia	etänä, läsnä § 95 erityisasiantuntija asiantuntija
Kuutti, Anu	etänä, läsnä § 96 tiimipäällikkö asiantuntija
Leppälä, Petri	etänä, läsnä § 95 arkkitehti asiantuntija
Lohman, Elise	etänä, läsnä § 96 maisema-arkkitehti asiantuntija
Mäkinen, Antti	etänä, läsnä § 95 vs. asukas- ja yrityspalvelupäällikkö asiantuntija
Pipinen, Tuula	etänä, läsnä § 93 tiimipäällikkö asiantuntija
Saukkonen, Tiina	etänä, läsnä § 94 suunnitteluvastaava asiantuntija
Sutela, Leena	etänä, läsnä § 86 talous- ja suunnittelupäällikkö asiantuntija
Takainen, Heikki	etänä, läsnä § 94 projektinjohtaja asiantuntija



02.03.2021

	Tirkkonen, Pekka	etänä, läsnä § 86 suunnittelupäällikkö asiantuntija etänä, läsnä § 94
Puheenjohtaja	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 84-107 §
Esittelijät	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 84-107 §
Pöytäkirjanpitäjä	Katja Sulkko	hallintosihteeri 84-107 §



02.03.2021

§	Asia	
84	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
85	Asia/2	Ilmoitusasiat
86	Asia/3	Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelma 2020 – 2029
87	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Emma Karin ym. valtuustoaloitteesta koskien Keskuspuiston kaventamisen ekologista kompensatiota
88	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee ilmasto-vaikutusten laskelmien sisällyttämistä asemakaavojen taustaselvityksiin
89	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jape Lovénin ym. valtuustoaloitteesta koskien Rastilan leirintäalueen toimintaedellytysten turvaamista
90	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Ville Jalovaara ym. valtuustoaloitteesta koskien opastetun luontopolun perustamista Vuosaaren Meri-Rastilan metsään
91	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Kaisa Hernbergin ym. valtuustoaloitteesta koskien puuttumista työmaiden turvallisuuteen katutyökoulutusta kehittämällä
92	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta asunnon saamisen helpottamiseksi turvakotijakson jälkeen
93	Asia/10	Jäätelö- ja grillikioskipaikkojen vuokrausperiaatteet ja vuokraaminen sopimuskaudelle 2022–2029
94	Asia/11	Kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2020
95	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jollaksentie 64:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12680)
96	Asia/13	Mosaiikkikorttelin kehittämistä koskevan kilpailun ratkaiseminen ja alueen varaaminen NREP Oy:lle ja Bonava Suomi Oy:lle (Vuosaari, kortteli 54178)
97	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Konalankujan (Konalankuja 1 - 5) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus



02.03.2021

- (nro 12665)
- 98 Asia/15 Rajasaarenpenkereen asemakaavan muuttaminen (nro 12679)
- 99 Asia/16 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; Kruunuvuoren asemakaavan 12330 osittaisen kumoamisen vuoksi tehtävä maankäyttösopimuksen tarkistus Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy:n ym (Skanska) kanssa (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)
- 100 Asia/17 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi Kuninkaantammen ja Maununnevan eräille asuntotonteille (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33399/5 ja Maununneva, tontti 33037/2)
- 101 Asia/18 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteesta avointen ja maksuttomien tilojen saatavuuden varmistamisesta kaavoituksessa
- 102 Asia/19 Tontin vuokraaminen Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45584/1)
- 103 Asia/20 Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 11.9.2020 (152 §) hylätä hakemus maanvuokrasta vapautumisesta koronaviruspandemian vuoksi
- 104 Asia/21 Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 15.10.2019 (286 §) vuokrata tontti uudelleen tontin vuokralaisille
- 105 Asia/22 Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan vahingonkorvauspäätöksestä 31.12.2020 § 36 (takaisinsaantivaatimus, liukastuminen)
- 106 Asia/23 Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 18.12.2020 § 182 (autovaurio)
- 107 Asia/24 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 18.2.-24.2.2021 tekemien päätösten seuraaminen



§ 84

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 Jape Lovénin ja varatarkastajaksi jäsen Noora Laakin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 85
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 3.2.2021 § 19

Periaatepäätös satamatoimintojen uudelleenjärjestelyistä ja satama-alueiden maankäytön lähtökohdista Eteläsatamassa, Katajanokalla ja Länsisatamassa

HEL 2020-014049 T 10 00 00

Kvsto 3.2.2021 § 21

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen korttelialueen tontille (Meilahti, tontti 15520/2)

HEL 2020-011202 T 10 01 01 02

Kvsto 3.2.2021 § 22

Kauppalantie 9-11 asemakaavan muuttaminen (nro 12638)

HEL 2019-007372 T 10 03 03

Kvsto 3.2.2021 § 23

Meri-Rastilan länsiosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen (nro 12570)

HEL 2015-002625 T 10 03 03

[Pöytäkirja 3.2.2021](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Laajasalo, Gunillantien ja Reiherintien kulma

Kaupunginvaltuuston 24.4.2019, § 134, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Laajasalo, tontti 49076/16, piirustus nro 12525, Gunillantien ja Reiherintien kulma



02.03.2021

Asia/2

HEL 2017-010627

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus on 27.5.2020 hylännyt valituksen, eikä korkein hallinto-oikeus ole 28.1.2021 myöntänyt valittajille asiassa valituslupaa.

Helsingissä 10.2.2021

Voimaan tullut asemakaava: Punavuori, Ratakatu 3

Kaupunginvaltuuston 9.12.2020, § 359, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Punavuori, tontti 94/14, piirustus nro 12637, Ratakatu 3.

HEL 2016-008769

Helsingissä 5.2.2021

Voimaan tullut asemakaava: Kamppi, Bulevardi 29–31

Kaupunginvaltuuston 9.12.2020, § 358, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Kamppi, tontti 77/3, piirustus nro 12627, Bulevardi 29–31.

HEL 2018-009888

Helsingissä 5.2.2021

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



02.03.2021

Asia/2

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 86

Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelma 2020 – 2029

HEL 2020-008237 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 1 olevan Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelman vuosille 2020-2029 ohjeellisenä noudatettavaksi.

Lisäksi lautakunta päätti, että

- myöhemmässä vaiheessa tehtävien luonnonhoidon toimenpiteiden tulee antaa tilaa metsien luonnolliselle vanhenemiselle ja lahopuun määrän lisääntymiselle ja sekä valtapuuston että pienpuuston harvennusten määrä kannattaa pitää mahdollisimman pienenä
- myöhemmässä vaiheessa tehtävien tarkempien luonnonhoidon suunnitelmien tulee olla riittävän selkeitä ja tarkkoja toimenpiteiden osalta, jotta niiden kommentointi olisi mahdollisimman toimivaa ja suunnitelmien esitystavan tulee olla teknisesti riittävän helposti luettavaa vuorovaikutukseen osallistuville
- Veräjänmäen rantametsän luonnonsuojelualueen laajuus päätetään omassa prosessissaan eikä aluesuunnitelmassa kuvassa 28 oleva rajaus ole ainoa mahdollinen vaan se voi olla laajempikin
- Pirkkolan koirapuiston osalta tulisi ensin kartoittaa onko pohjoiselle alueelle sellaisia mahdollisia paikkoja koirapuistolle, joiden sijainti ei olisi Keskuspuistossa ja joiden toteutus voitaisiin siten priorisoida.

Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisäksi lautakunta päättää, että

- myöhemmässä vaiheessa tehtävien luonnonhoidon toimenpiteiden tulee antaa tilaa metsien luonnolliselle vanhenemiselle ja lahopuun määrän lisääntymiselle ja sekä valtapuuston että pienpuuston harvennusten määrä kannattaa pitää mahdollisimman pienenä
- myöhemmässä vaiheessa tehtävien tarkempien luonnonhoidon suunnitelmien tulee olla riittävän selkeitä ja tarkkoja toimenpiteiden osalta, jotta niiden kommentointi olisi mahdollisimman toimivaa ja suunnitelmien esitystavan tulee olla teknisesti riittävän helposti luettavaa vuorovaikutukseen osallistuville
- Veräjänmäen rantametsän luonnonsuojelualueen laajuus päätetään omassa prosessissaan eikä aluesuunnitelmassa kuvassa 28 oleva rajaus ole ainoa mahdollinen vaan se voi olla laajempikin
- Pirkkolan koirapuiston osalta tulisi ensin kartoittaa onko pohjoiselle



alueelle sellaisia mahdollisia paikkoja koirapuistolle, joiden sijainti ei olisi Keskusuistossa ja joiden toteutus voitaisiin siten priorisoida.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelma suunnitelmaselostus 2020-2029
- 2 Aluekortit
- 3 Vuorovaikutusaineisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelman vuosille 2020-2029 ohjeellisenä noudatettavaksi.

Esittelijän perustelut

Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelmassa esitetään yleisten katu- ja viheralueiden ylläpidon, peruskorjauksen ja yleisillä viheralueilla sijaitsevien palveluiden tavoitetaso sekä toimenpidetarpeet. Päämääränä on yleisten alueiden turvallisuuden, kestävyys, toimivuuden, esteettömyyden ja viihtyvyyden parantaminen. Toimenpidetarve-esityksissä ja hankkeiden valinnassa on otettu huomioon asukkailta ja asukasjärjestöiltä tullut palaute ja kehittämissuhteet, kunnossapidon vaatimukset sekä alueen ominaispiirteet ja arvot.

Suunnittelualue

Aluesuunnitelman suunnittelualueeseen kuuluvat asemakaavan mukaiset kadut ja aukiot sisältäen katuvihreän sekä rakennetut ja luonnonmukaiset viheralueet Oulunkylän ja Maunulan alueella. Suunnittelualue



rajautuu lännessä Keskuspuistoon ja idässä Vantaanjokeen. Pohjoisessa suunnittelualuetta rajaa Pakilan, etelässä Pasilan, Käpylän ja Koskelan kaupunginosat. Suunnittelualuetta halkovat Tuusulanväylä sekä lounaasta koilliseen kulkeva päärata. Suunnittelualueella on kaa-voitettuja viheralueita 225 hehtaaria, joista rakennettuja puistoalueita on 27 hehtaaria ja metsä- ja niittyalueita sekä muita luonnonalueita 188 hehtaaria. Oulunkylässä ja Maunulassa oli vuonna 2018 noin 23 700 asukasta.

Vuorovaikutus

Aluesuunnitelman aloitusvaiheessa kesällä 2018 toteutettiin asukaskysely karttapohjaisena verkkokyselynä. Verkkokyselyyn osallistui 846 vastaajaa jättäen kartalle yhteensä 6 680 merkintää, jotka otettiin suunnittelun lähtökohdaksi asukasmielipiteenä.

Aluesuunnitelman alustavassa luonnosvaiheessa järjestettiin kaksi työpajamuotoista asukastilaisuutta: Oulunkylän yhteiskoululla 20.11.2018 ja Maunula-talolla 22.11.2018. Työpajoissa esiteltiin asukaskyselyn tuloksia, keskusteltiin viher- ja katualueiden korjaus- ja hoitotarpeista ja kerättiin kehitysehdotuksia. Lisäksi asukkailla oli mahdollista antaa palautetta aluesuunnitelman alustavista hanke-ehdotuksista. Asukastilaisuuksista saatu palaute vahvasti kesällä 2018 tehdyn asukaskyselyn tuloksia. Palautteet painottuivat erityisesti uusiin ja kehitettäviin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, viheralueiden virkistyskäyttöön, sade- ja sulamisvesien ohjaamiseen, yleisillä alueilla koettuun turvallisuuden tunteeseen ja havaittuihin vaaranpaikkoihin, tarvittaviin metsien hoitotoimenpiteisiin sekä säilytettäviin luontoarvoihin.

Suunnitelmaluonnos oli esillä kaupungin ”Kerro kantasi” -verkkokyselyssä 22.10.-19.11.2019. Asukkaat antoivat verkkopalvelussa yhteensä 92 kommenttia. Kommenteista noin 40 % liittyi liikenteeseen, katualueisiin ja reitteihin. Noin 20 % kommenteista käsitteli luontoa sekä luonnon- ja maisemanhoitoa. Noin 17 % kommenteista käsitteli maankäyttöä, jonka käsittely ei kuulu aluesuunnitelmaan vaan kaa-voitukseen. Noin 9 % kommenteista liittyi yleisten alueiden kalusteisiin, varusteisiin ja rakenteisiin. Edellä mainittujen lisäksi saatiin sähköpostilla palautetta yksittäisiltä asukkailta, Oulunkylä-Seuralta ja pääkaupunkiseudulla toimivilta luontojärjestöiltä.

Suunnitelmaluonnoksesta saatu palaute ohjasi verkostojen kehittämistavoitteita. Jalankulku-, pyöräily- ja virkistysreitistöille toivottiin hankkeita parantamaan katujen ja reittien turvallisuutta ja kuntoa. Metsä- ja puustoisien verkoston tavoitteita ja viheryhteyksiin liittyviä päämääriä toivottiin täydennettävän luonnon monimuotoisuusarvojen säilymisen ja lisäämisen osalta, mikä tehtiin aluekortteihin. Niittyverkostoa toivottiin



täydennettävän suunnitelmassa mainittujen niittyalueiden lisäksi myös tavoitteella muuttaa nurmikoita niityiksi. Vuorovaikutuksessa saatu palaute ohjasi toimenpidetarpeiden määrittelyä viheralueilla. Metsien hoitoa sekä toivottiin enemmän, että sitä haluttiin vähentää. Luontojärjestöiltä saadun palautteen mukaan tuotiin suunnitelmaselostuksessa selkeämmin esiin luonnon monimuotoisuuden lisäämistavoitteita kuten muu muassa metsäalueiden jättämistä hoitotarpeiden ulkopuolelle ja lahoppuun jättämistä metsiin. Myös haitallisten vieraslajien torjuntatavoitte lehtoihin ja muihin reheviin metsiin lisättiin. Tämän lisäksi luontojärjestöjen toivoma mahdollisuus osallistua jatkossa tehtävään luonnon- ja maisemanhoidon toteutustason suunnitteluun kirjattiin selkeästi sekä suunnitelmaselostukseen että vuorovaikutusraporttiin. Tässä aluesuunnitelman jälkeen tehtävässä kuviokohtaisessa suunnittelussa voidaan esimerkiksi tarkastella tarkemmin viheralueiden hoitoluokitusta.

Edellä mainittujen aluesuunnitelmaan tehtyjen muutosten jälkeen se oli vielä esillä asukkaille ja sidosryhmille kaupungin verkkosivuilla 8.-23.10.2020 välisenä aikana. Aluesuunnitelmasta saatiin yhteensä 9 kirjallista kommenttia. Pääkaupunkiseudun luontojärjestöt (Helsingin luonnonsuojeluyhdistys, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ja Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry) lähettivät yhteisen kommenttipaperin, Oulunkylä-seura ry kannanottonsa, sekä lisäksi saatiin 7 asukaspalautetta. Luontojärjestöjen kommentit käsitelivät samoja aiheita kuin heidän suunnitelman luonnosvaiheessa lähettämänsä. Oulunkylä-Seura ry:n ja asukkaiden kommentit koskivat pääasiassa maankäytön suunnittelua.

Suunnittelun aikaista vuorovaikutusta, saadun palautteen vastineita ja palautteiden huomioon ottamista aluesuunnitelmassa on kuvattu laajemmin suunnitelman liiteaineistossa olevassa vuorovaikutusraportissa.

Yleisten alueiden kehittämissuunnitelma

Yleisten alueiden kehittämistavoitteet toteuttavat Helsingin kaupunkistrategiaa 2017-2021 ja Helsingin yleiskaavaa 2016 sekä tukevat Oulunkylän ja Maunulan ominaispiirteiden säilymistä ja vahvistumista.

Yleisten alueiden palveluiden strategisena tavoitteena on kattava, tasapuolinen, hyväkuntoinen ja kustannustehokas palveluverkosto. Jalankulku-, pyöräily- ja virkistysreitistöjen strategisena tavoitteena ovat sujuvat, turvalliset, hyväkuntoiset ja hyvin opastetut yhteydet. Merkittävimpänä kehittämishankkeena on Männikkötien liikennejärjestelyn muuttaminen, joka parantaa jalankulun ja pyöräilyn liikenteen turvallisuutta. Oulunkylän rengasreittiä ja yhteyttä rengasreitiltä Keskuspuiستoon sekä yhteyttä Koskelan metsästä kohti Taivaskallionpuistoa kehitetään. Kaikilla suunnittelualueen laajemmilla viheralueilla on tavoitte-



na kehittää opastusta ja viitoitusta kulkemisen sujuvoittamiseksi. Viheralueiden palveluiden verkostoa täydennetään lisäksi uudella leikkipaikalla, kahdella ulkokuntoilupisteellä sekä koira-aitauksella.

Luonnon- ja maisemanhoidon tavoitteena on Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti, että ”Helsinki vaalii arvokasta luontoaan ja toimii kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi. Viher- ja sinialueiden ekologinen laatu, saavutettavuus ja terveysvaikutukset turvataan. Metsissä ja metsäisillä alueilla suunnitelmallinen monimuotoisuuden lisääminen on hoidon keskeisin tavoite.” Luonnon- ja maisemanhoidossa tämä tarkoittaa sitä, että luonnon monimuotoisuutta lisätään suunnitelmallisesti mm. jättämällä lahoppuuta metsiin sopiviin kohtiin. Luontoarvoja turvataan alueelle perustettavilla kahdella uudella luonnonsuojelualueella eli Veräjämäen lehtoalueella sekä Oulunkylän rantapuiston jalopuulehdolla. Lisäksi on syytä mainita alueella olevat liito-oravan ydinalueet, jotka otetaan huomioon alueen luonnon- ja maisemanhoidossa.

Metsä- ja puustoisien verkoston strategisina tavoitteina on säilyttää karttaan merkityt ydinmetsät, metsät, metsiköt ja niiden väliset yhteydet sekä kehittää niiden ekologista tilaa, monimuotoisuutta ja virkistysarvoa. Merkittävimmät ydinmetsät ovat Keskuspuisto, Patolan ja Pikku-kosken sekä Koskelan metsät. Merkittävimmät metsä- ja puustoisien verkoston yhteydet ovat Keskus- ja Helsingipuistossa kulkevat runkoyhteydet sekä niiden välinen alueellinen yhteys, jota suunnitelmassa vahvistetaan. Niittyverkoston strategisina tavoitteina on säilyttää ja kehittää niittyjen ja niiden tukialueiden arvokasta lajistoa sekä vähentää vieraslajien määrää.

Siniverkoston strategisina tavoitteina on kehittää Vantaanjoen, Haagan- ja Maunulanpuron virkistysarvoa, säilyttää niiden monimuotoinen lajisto, parantaa niiden ekologista tilaa kehittämällä hulevesien hallintaa ja samalla ennaltaehkäistä ilmastonmuutoksen aiheuttamien sään ääri-ilmiöiden seurausten, ennen kaikkea tulvien, vaikutuksia alueella.

Toimenpidetarpeet

Oulunkylän ja Maunulan yleisten alueiden toimenpidetarpeet määriteltiin verkostotarkastelujen pohjalta ja asiantuntijatyönä tehtyjen tarvekar-toitusten perusteella ottaen huomioon suunnitelman laadinnan aikana saatu asukas- ja sidosryhmäpalaute. Aluesuunnitelman luonnon- ja maisemanhoidon tavoitteet ovat kaupunkistrategian mukaiset ja ne sekä toimenpidetarpeet käytiin läpi kaupunkiympäristön ympäristöpalvelun luontoasiantuntijoiden kanssa. Merkittävimmistä työn ohjausryhmässä arvoitetuista toimenpidetarpeista laadittiin hanke-esitykset, jotka voidaan toteuttaa aluesuunnitelman kymmenvuotiskauden aikana.



Oulunkylän ja Maunulan metsäalueilla on keskeisenä tavoitteena lisätä luonnon monimuotoisuutta, ja se tulee lisääntymään jättämällä metsä-alueita hoidon ulkopuolelle sekä aluesuunnitelmassa esitettävän luonnon- ja maisemanhoidon myötä. Hoidon ulkopuolelle jätettäviä alueita ovat muun muassa Patolan metsän keskiosat sekä Veräjämäen metsä, joiden ylläpidettävät ulkoilureitit sijoittuvat alueiden reunoille. Suunnittelualueen metsät ovat runsaspuustoisia ja arvokkaita hiilivarastoja ja -nieluja ilmastomuutoksen torjunnassa, minkä turvaaminen myös tulevaisuudessa tarkoittaa metsäisten ja puustoisten alueiden ylläpitämistä kasvullisina, peitteisinä, puustollisesti monilajisina sekä eri-ikäisinä. Tämä on sama tavoite kuin Hiilineutraali Helsinki 2035-ohjelmassa.

Oulunkylän ja Maunulan alueella kohdistetaan luonnon- ja maisemanhoidon toimenpiteitä ainoastaan niille viheralueille, joiden käyttö tai sijainti osana muuta kaupunkirakennetta sitä edellyttää. Näitä alueita ovat ulkoilureittien lähiympäristöt ja muut ulkoiluun runsaasti käytetyt alueet sekä asuinalueiden ja muiden tonttien sekä katujen reunat. Toimenpidetarpeita esitetään ulkoilu- ja asuinalueiden turvallisuuden ylläpitämiseksi. Aluesuunnitelmassa esitettävät toimenpidetarpeet tarkentuvat kuviotasoisiksi luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmaksi seuraavassa suunnitteluvaiheessa, joka tullaan tekemään vuorovaikuttavasti asukkaiden, asukas- ja luontojärjestöjen kanssa.

Hanke esitykset

Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelmassa on esitetty seuraavan kymmenen vuoden aikana toteutettavaksi kuusi hanketta priorisointijärjestyksessä:

1. Männikkötien katusuunnitelma ja Saunabaarin aukio on hanke, jossa tavoitteena on parantaa liikennejärjestelyjen sujuvuutta ja jalankulkijoiden turvallisuutta Männikkötiellä välillä Metsäpurontie - Koivikkotie. Lisäksi Saunabaarin aukion viihtyisyyttä parannetaan alkuperäistä suunnitelmaa kunnioittaen.
2. Oulunkylän rengasreitti ja yhteys Keskuspuistoon on hanke, jossa tavoitteena on muodostaa esitetyistä reiteistä esteettömyyden perustason reitit, jotka muodostavat kaupunkirakenteen sisäistä viher- ja virkistysverkostoa ja yhdistävät Oulunkylän ja Maunulan viher- ja virkistysalueita.
3. Myrskyläntien pysäköintipaikan muuttaminen puistoksi on hanke, jossa katualue muutetaan asemakaavan mukaiseksi puistoalueeksi. Läpiajoliikenne ja pysäköinti loppuvat, jolloin ulkoilureitti ja metsä- ja puustoisen verkoston yhteys jatkuvat Myrskyläntien ylitse.



4. Oulunkylän ja Maunulan ulkoilureittien opastussuunnitelma on hanke, jossa alueen laajoilla metsäisillä alueilla olevalle ulkoilureitistölle rakennetaan selkeä opastus ja viitoitus.
5. Uusi koira-aitaus Pirkkolan liikuntapuistoon on hanke, jossa asema-kaavan osoittamalle alueelle rakennetaan erilliset aitaukset pienille ja suurille koirille.
6. Kaarlo Haltian puiston kunnostus on hanke, jossa puisto peruskorjataan yleiskaavan mahdollistama täydennysrakentaminen huomioiden.

Rahoitustarve

Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelmassa esitettyjen hankkeiden rahoitustarve on noin 2,3 miljoonaa euroa (alv. 0%). Metsäisten alueiden hoitotoimenpiteet ja niiden kustannustarve määritellään seuraavalla suunnittelutasolla. Aluesuunnitelmassa esitettävistä peruskunnostushankkeista on laadittu hankeohjelmat ja kustannusarviot hankeosailaskennan tarkkuudella.

Seuraavat suunnitteluvaiheet

Tässä suunnitelmassa määritellään nykytila-analyysin ja vuorovaikutuksen pohjalta Oulunkylän ja Maunulan yleisten alueiden kehittämis- ja kunnostamistarpeet seuraavalle kymmenvuotiskaudelle. Suunnitelma on katu- ja viheralueiden omaisuudenhallinnan työkalu, joka mahdollistaa alueiden kehittämisen tasapuolisesti. Tämän jälkeen on vuorossa kunnostushankekohteiden tarkempi suunnittelu katu- ja puistosuunnitelmien ja hoidon osalta luonnon- ja maisemanhoidonsuunnitelmien muodossa. Nämä suunnitelmat tullaan laatimaan vuorovaikutteisesti asukkaiden, yhdistysten, järjestöjen ja muiden sidosryhmien kanssa.

Tiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajia on yli 30/henkilöiden lukumäärää ei tiedetä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Oulunkylän ja Maunulan aluesuunnitelma suunnitelmaselostus 2020-



02.03.2021

Asia/3

	2029
2	Aluekortit
3	Vuorovaikutusaineisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Tanja Krook

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.02.2021 § 59

Kaupunkiympäristölautakunta 06.10.2020 § 583



§ 87

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Emma Karin ym. valtuustoaloitteesta koskien Keskus- puiston kaventamisen ekologista kompensatiota

HEL 2020-012447 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ekologinen kompensatio

Ekologisella kompensatiolla tarkoitetaan sitä, että ihmisen toiminnasta luonnon monimuotoisuudelle aiheutunut haitta hyvitetään lisäämällä luonnon monimuotoisuutta toisaalla. Kompensatiotoimien hyväksyttävyyttä edellyttää toiminnallista korvaavuutta, mikä tarkoittaa, että toimien riittävyys ei määrity pinta-alallisesti vaan vaikuttavuuden mukaan. Luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeiset kriittiset tekijät koskevat kohteiden ekologista korvattavuutta, hyvityksen ajoittumista ja aika-viivettä sekä epävarmuutta ekologisen tilan parannustoimien biodiversiteettiä.

Pirkkolan uusi monitoimiliikuntahalli

Voittoa tavoittelemattomalle Pirkkolan liikuntahalli Oy:lle on tehty päätös 19.5.2020 aluevuokrasta toteuttaa monitoimiliikuntahalli Pirkkolan liikuntapuistoon. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi kaupunginhallituksen 3.2.2020 toimeenpanopäätöksen nojalla solmia vuokrasopimuksen, joka on viimeinen kaupungin päätös ennen rakennustöiden aloittamista. Tämä päätös pohjaa vuonna 2014 hyväksytyyn Keskuspuiston keskiosan asemakaavaan, jossa on esitetty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Ekologinen kompensatio Pirkkolan liikuntahallin tapauksessa

Ekologiseen kompensatioon ohjaava lainsäädäntö puuttuu Suomesta Natura 2000 –verkostoa lukuun ottamatta. Helsingin kaupungilla ei tällä hetkellä ole vakiintunutta menetelmää tai käytäntöä ekologisten kompensatiotoimenpiteiden tekemiselle. Kaavoituksessa ekologisen kompensatioiden keinovalikoima nojaa pitkälti nykyisiin toimintatapoihin selviytyksineen, kaavakartoineen ja siihen liittyvine määräyksineen. Kaupungin kaavoitus- ja päätöksentekoprosessin jälkeen käynnistettävä ekologinen kompensatio on taloudellisesti ja hallinnollisesti vaikeaa, eikä edistä kuvaa kaupungista johdonmukaisena toimijana.



Keskuspuisto on keskisen ja läntisen Helsingin merkittävin metsäalue, pääosin ydinmetsistä koostuva vihersormi. Pirkkolan urheilupuiston alue ei ole Keskuspuiston kapein kohta, vaikkakin uusi liikuntahalli metsäistä yhteyttä tällä kohtaa kaventaakin. Esimerkiksi Laakson ratsastuskentän alueella Keskuspuisto ja sen metsäpeite on vieläkin kapeampi. Kaupungin tavoitteiden mukaista Keskuspuiston luonnonarvojen säilyttämistä ja vahvistamista tehdään pitkäjänteisesti. Luonnonsuojeluohjelman mukaisia uusia luonnonsuojelualueita perustetaan, uhanalaisia luontotyyppisiä kartoitetaan, kulutusta ja käyttöä ohjataan, metsää hoidetaan luonnonarvot huomioiden.

Kaupungilla on tavoitteena kehittää omaa kompensatiomalliaan, tavoite on esitetty Helsingin luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelma 2020–2028 –luonnoksessa (toimenpide: Kehitämme Helsingille mallin ekologisesta tilinpidosta ja häviävän luonnon kompensoimisesta. Hanke: 2021–2022). Parhaillaan on myös käynnissä luonnonsuojelulain muutoksen valmistelu. Tässä yhteydessä tarkastellaan myös ekologista kompensatiota ja sen toteuttamista. Jatkossa ekologisen kompensatiomallin mukaisia kohteita on mahdollisesti löydettävissä Keskuspuistonkin alueelta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anna Böhling, tiimipäällikkö: 310 37211
anna.bohling(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 11.11.2020 Kari Emma Keskuspuiston kaventamisen ekologinen kompensatio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Emma Kari ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet 11.11.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:



”Helsinki on sitoutunut strategiassaan luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen ja metsäverkoston vahvistamiseen. Pirkkolan metsässä on aloitettu urheiluhallin rakennustyöt, jotka kaventavat Keskus-puiston vihersormea sen kapeimmasta kohdasta. Keskuspuiston metsällä on suuri arvo ekologisena käytävänä ja kaupunkilaisten virkistysalueena. Näistä syistä Vihreät esittivät alun perin, että halli olisi suunniteltu paikkaan, jossa se ei kavenna Keskuspuistoa.

Tilanteessa jossa metsää on kavennettu tulisi soveltaa ekologisen kompensaation periaatetta. Ekologinen kompensaatio on viimesijainen keino silloin, kun ympäristölle aiheutettuja haittoja ei voida estää tai lieventää. Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsinki kompensoi Keskuspuiston vihersormelle aiheutetun ekologisen haitan met-sittämällä vastaavan kokoisen alueen sellaisesta paikasta jossa sen merkitys Helsingin vihersormille olisi aiheutettua haittaa vastaava ja Keskuspuistoa vahvistava.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.3.2021mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anna Böhling, tiimipäällikkö: 310 37211
anna.bohling(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 11.11.2020 Kari Emma Keskuspuiston kaventamisen ekologinen kompensaatio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.02.2021 § 70

Kaupunkiympäristölautakunta 09.02.2021 § 63



§ 88

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee ilmastovaikutusten laskelmien sisällyttämistä asemakaavojen taustaselvityksiin

HEL 2020-011136 T 00 00 03

Hankennumero 5264_190

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asemakaavoitukseen ollaan Helsingissä parhaillaan luomassa yhte-näistä käytäntöä vähähiilisuuden arvioimiseksi hiilijalanjäljen laskemi-sen avulla. Työn pitäisi valmistua kevään 2021 aikana ja siinä hyödyn-netään sekä Helsingistä että muualta Suomesta saatuja kokemuksia. Työn aikana määritellään käytettävä laskentamenetelmä, laskettavat kohteet, niistä käytettävät muuttujat ja laskemisajankohta kaavapro- sessissa. Lisäksi työssä määritellään laskelmien edellyttäminen, tilaa- minen, hyväksyminen ja vaikuttavuus. Laskennasta rajataan pois asioi- ta, joilla on vähäinen vaikutus tai joihin ei voida lainkaan asemakaavoit- tuksella vaikuttaa.

Tavoitteena on saada vähähiilisuuden arviointi kaikkiin kaavahankkei- siin ja tehdä arviointi tarkoituksenmukaisella tavalla tai käyttää kaava- määräysten laatimisessa hyväksi aiempiin vastaaviin kaavakohteisiin tehtyjä laskelmia. Vuosittain kaupunkiympäristölautakunnan tai kau- punginvaltuuston hyväksyttäväksi tulee 50 - 60 asemakaavaa ja vireillä olevia kaavahankkeita on noin 300. Resurssien käytön sekä hiilineut- raalisuustavoitteiden saavuttamisen kannalta ei ole tarkoituksenmu- kaista tehdä tai tilata kaikkiin hankkeisiin konsultin tekemiä yksityiskoh- taisia koko elinkaaren kattavia laskelmia.

Menetelmän tavoitteena on mahdollisimman vähäpäästöinen ratkaisu sen sijaan, että vain laskettaisiin kaavahankkeen loppuvaiheessa sen aiheuttamia päästöjä. Esimerkiksi suunniteltavan kohteen sijoittumisen yhdyskuntarakenteeseen tulee olla keskeinen lähtökohta. Ratkaisun löytämiseksi laskelmia saattaa olla tarpeen tehdä useita kertoja eri vai- heissa ja erilaisilla vaihtoehdoilla. Toisaalta osassa hankkeista laskel- mia voidaan tarvita vain tietyssä suunnitteluvaiheessa, esimerkiksi esi- rakentamisen osalta. Kaikissa hankkeissa ratkaisun löytämiseksi ei välttämättä tarvita laskelmia ollenkaan, vaan vähähiilisyyteen voidaan ohjata selkeillä tavoitteilla ja keinoilla. Kattava laskenta on tarpeen



isoissa ja muilla tavoin merkityksellisissä hankkeissa, joilla on maankäytön ja rakentamisen näkökulmasta suuret päästövaikutukset. Tällaisia ovat esimerkiksi aluerakentamishankkeet sekä purkavan uudisrakentamisen kohteet. Laskentojen kehittymisen ja niihin liittyvien epävarmuustekijöiden vähenemisen myötä niitä voidaan soveltaa paremmin myös pienempiin kohteisiin.

Yhteinen käytäntö voi mahdollistaa laskentatulosten vertailun hankkeiden välillä, mikä ei ole vielä nykyään mahdollista. Käytäntöä tullaan kehittämään saatujen kokemusten perusteella ja yleisissä laskentaperiaatteissa tapahtuneiden tarkennusten myötä. Laskenta- ja vertailutiedon karttuminen auttaa tehostamaan suunnitteluprosesseja.

Helsingissä on hiilijalanjäljenlaskentaa kokeiltu asemakaavoituksessa esimerkiksi yksittäisissä purkavan uudisrakentamisen kohteissa, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavassa, Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteiden valmistelussa ja Malmin lentokenttäalueen esirakentamisen suunnittelussa. Kalasatamassa on järjestetty vähähiilisen viherkorttelin suunnittelukilpailu. Muualla Suomessa merkittäviä kokeiluita on tehty esimerkiksi Hiedanrannassa Tampereella, Skanssissa Turussa ja Finnoossa Espoossa.

Taustaa

Vähähiilisuuden arvioinnissa voidaan hyödyntää hiilijalanjäljenlaskentaa. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen liittyen ollaan myös valtakunnallisesti kehittämässä arviointimenetelmiä. Vähähiilisuuden arviointi on osa ilmastovaikutusten arviointia. Ilmastovaikutusten arvioinnin alle kuuluvat sekä ilmastonmuutoksen hillinnän että ilmastonmuutokseen sopeutumisen kokonaisuudet. Ilmastonmuutoksen hillinnän kokonaisuuteen kuuluvat keskeisimpinä asioina energijärjestelmän aiheuttamien ilmastopäästöjen arviointi, rakentamisen aikaiset ilmastopäästöt sekä alueen käytöstä aiheutuvan liikenteen ilmastopäästöjen arviointi. Ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyviä asiakokonaisuuksia puolestaan ovat mm. tulvariskin ja hulevesien hallintaratkaisujen arviointi ja määrittely.

Vaikutusten arviointi on olennainen osa maankäytön suunnittelua. Kaa-voituksessa vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen. Meneillään olevassa maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa vähähiilisyys on mukana uutena asiana, joten tätä tullaan vaatimaan jatkossa myös kansallisen tason ohjauksen kautta.

Helsinki on asettanut hiilineutraaliustavoitteen vuodelle 2035. Käytännössä tavoite tarkoittaa sitä, että vähintään 80 % kaupunkialueen suorista päästöistä leikataan verrattuna vuoden 1990 päästötasoon. Numerinen tavoite koskee suoria päästöjä, mutta Hiilineutraali Helsinki -



toimenpideohjelmassa on toimia myös välillisten päästöjen vähentämiseksi. Alueellinen vähähiilisyystarkastelu kattaa sekä syntyvät suorat että välilliset päästöt, joita molempia on tärkeä pienentää.

Alueellinen vähähiilisyystarkastelu voidaan tehdä koko elinkaaren osalta tai rakentamishankkeen tietyistä vaiheista, kuten materiaalien valmistuksesta, rakentamisesta, käytöstä tai purkamisesta. Asemakaavoituksessa tarkastelun kohteena ovat rakennukset, infra (sisältäen kadut, puistot) ja energijärjestelmä sekä tarvittaessa liikenne. Esirakentamista voidaan tarkastella osana rakennusten tai infran rakentamisen päästöjä tai omana kokonaisuutenaan. Maankäytön suunnittelussa esirakentamisen päästöjä on kuitenkin perusteltua tarkastella erikseen ja mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta laskennoista saatavien tulosten perusteella voidaan ohjata rakentamisen sijoittamista sekä etsiä ratkaisuja perinteisten keinojen sijalle esirakentamisessa. Maamassojen käyttöön liittyviä toimenpiteitä on usein mahdollista optimoida ilmastopäästöjen suhteen, mutta tämä vaatii massahallinnan aikataulutusta ja teeman integroimista muuhun suunniteluun.

Hiilijalanjälkilaskennoissa on tähän mennessä keskitytty rakennuksiin osittain siksi, että yleiset päästölaskentaperiaatteet ovat pisimmällä rakennuksissa. Siksi niiden hiilijalanjälkiä voidaan paremmin verrata keskenään. Kansallisesti säädösten avulla rakennusten vähähiilisyys tullaan asettamaan raja-arvot ennen vuotta 2025 (www.elinkaarilaskenta.fi).

Infrarakentamisen osalta yhteiset päästölaskentavalmiudet eivät vielä ole samalla tasolla, vaikka infrarakentamisen osuus on rakennetun ympäristön elinkaaren päästöistä merkittävä. Kokonaisuutta tulisikin kehittää kansallisella tasolla valtion ohjauksella. Periaatteita ja päästöker-toimia tarvittaisiin asemakaavoituksessa tehtäviä laskelmia varten, jotta laskennoista saadaan yhdenmukaisia, vertailtavia ja helposti toteutettavia. Laskennat perustuvat pitkälti taustaoletuksiin ja samasta kohteesta eri tekijöiltä saadut tulokset poikkeavat nykyisin toisistaan merkittävästi.

Asemakaavoitus on osa suunnitteluketjua, jota edeltää yleiskaavoitus. Vähähiilisyys arviointi on yhtenä näkökulmana mukana myös yleiskaavan toteuttamisohjelmassa, jossa määritellään tulevien maankäytön muutosalueiden toteuttamisjärjestys. Yleiskaavan toteuttamisohjelman päivityksessä mukana olevina kriteereinä on maaperä (vaikutus rakentamisen aikaisiin ja esirakentamisen päästöihin), olemassa oleva rakennuskanta (energiasaneerauspotentiali täydennysrakentamisen yhteydessä) sekä saavutettavuus kestäväillä liikennemuodoilla (liikenteen ilmastopäästöt).



Asemakaavoitusvaiheessa tehtyjä arviointeja tulisi täydentää ja tarkentaa sitä seuraavissa suunnitteluvaiheissa kuten katu-, puisto- ja rakennussuunnitelmissa. Kaupunki voi ohjata rakentamista vähähiilisempään suuntaan myös muilla keinoilla kuten asemakaavoitukseen kytkeytyvillä tontinluovutusehdoilla.

Käsittely

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lausuntoehdotuksen ensimmäisen kappaleen viimeisestä virkkeestä poistetaan "tai joiden laskeminen on hankalaa" ja virkkeen loppuosa muotoillaan muotoon "tai joihin ei voida lainkaan asemakaavoituksella vaikuttaa".

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352
anri.linden(a)hel.fi
Kaisa-Reeta Koskinen, projektijohtaja, puhelin: 310 22816
kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi
Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 15310
alpo.tani(a)hel.fi
Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32008
jenni.kuja-aro(a)hel.fi
Heidi Huvila, ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 38202
heidi.huvila(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 07.10.2020 Haglund Mia Asemakaavoihin ilmastovaikutusten laskelmat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asemakaavoitukseen ollaan Helsingissä parhaillaan luomassa yhte-näistä käytäntöä vähähiilisyiden arvioimiseksi hiilijalanjäljen laskemi-



sen avulla. Työn pitäisi valmistua kevään 2021 aikana ja siinä hyödynnetään sekä Helsingistä että muualta Suomesta saatuja kokemuksia. Työn aikana määritellään käytettävä laskentamenetelmä, laskettavat kohteet, niistä käytettävät muuttujat ja laskemisajankohta kaavaprosessissa. Lisäksi työssä määritellään laskelmien edellyttäminen, tilaaminen, hyväksyminen ja vaikuttavuus. Laskennasta rajataan pois asioita, joilla on vähäinen vaikutus tai joiden laskeminen on hankalaa tai joihin ei voida asemakaavoituksella vaikuttaa.

Tavoitteena on saada vähähiilisyiden arviointi kaikkiin kaavahankkeisiin ja tehdä arviointi tarkoituksenmukaisella tavalla tai käyttää kaavamääräysten laatimisessa hyväksi aiempiin vastaaviin kaavakohteisiin tehtyjä laskelmia. Vuosittain kaupunkiympäristölautakunnan tai kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi tulee 50 - 60 asemakaavaa ja vireillä olevia kaavahankkeita on noin 300. Resurssien käytön sekä hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamisen kannalta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä tai tilata kaikkiin hankkeisiin konsultin tekemiä yksityiskohdaisia koko elinkaaren kattavia laskelmia.

Menetelmän tavoitteena on mahdollisimman vähäpäästöinen ratkaisu sen sijaan, että vain laskettaisiin kaavahankkeen loppuvaiheessa sen aiheuttamia päästöjä. Esimerkiksi suunniteltavan kohteen sijoittumisen yhdyskuntarakenteeseen tulee olla keskeinen lähtökohta. Ratkaisun löytämiseksi laskelmia saattaa olla tarpeen tehdä useita kertoja eri vaiheissa ja erilaisilla vaihtoehdoilla. Toisaalta osassa hankkeista laskelmia voidaan tarvita vain tietyssä suunnitteluvaiheessa, esimerkiksi esirakentamisen osalta. Kaikissa hankkeissa ratkaisun löytämiseksi ei välttämättä tarvita laskelmia ollenkaan, vaan vähähiilisyteen voidaan ohjata selkeillä tavoitteilla ja keinoilla. Kattava laskenta on tarpeen isoissa ja muilla tavoin merkityksellisissä hankkeissa, joilla on maankäytön ja rakentamisen näkökulmasta suuret päästövaikutukset. Tällaisia ovat esimerkiksi aluerakentamishankkeet sekä purkavan uudisrakentamisen kohteet. Laskentojen kehittymisen ja niihin liittyvien epävarmuustekijöiden vähenemisen myötä niitä voidaan soveltaa paremmin myös pienempiin kohteisiin.

Yhteinen käytäntö voi mahdollistaa laskentatulosten vertailun hankkeiden välillä, mikä ei ole vielä nykyään mahdollista. Käytäntöä tullaan kehittämään saatujen kokemusten perusteella ja yleisissä laskentaperiaatteissa tapahtuneiden tarkennusten myötä. Laskenta- ja vertailutiedon karttuminen auttaa tehostamaan suunnitteluprosesseja.

Helsingissä on hiilijalanjäljenlaskentaa kokeiltu asemakaavoituksessa esimerkiksi yksittäisissä purkavan uudisrakentamisen kohteissa, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavassa, Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteiden valmistelussa ja Malmin lentokenttäalueen esi-



rakentamisen suunnittelussa. Kalasatamassa on järjestetty vähähiilisen viherkorttelin suunnittelukilpailu. Muualla Suomessa merkittäviä kokeiluita on tehty esimerkiksi Hiedanrannassa Tampereella, Skanssissa Turussa ja Finnoossa Espoossa.

Taustaa

Vähähiilisyiden arvioinnissa voidaan hyödyntää hiilijalanjäljenlaskentaa. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen liittyen ollaan myös valtakunnallisesti kehittämässä arviointimenetelmiä. Vähähiilisyiden arviointi on osa ilmastovaikutusten arviointia. Ilmastovaikutusten arvioinnin alle kuuluvat sekä ilmastomuutoksen hillinnän että ilmastomuutokseen sopeutumisen kokonaisuudet. Ilmastomuutoksen hillinnän kokonaisuuteen kuuluvat keskeisimpinä asioina energiajärjestelmän aiheuttamien ilmastopäästöjen arviointi, rakentamisen aikaiset ilmastopäästöt sekä alueen käytöstä aiheutuvan liikenteen ilmastopäästöjen arviointi. Ilmastomuutokseen sopeutumiseen liittyviä asiakokonaisuuksia puolestaan ovat mm. tulvariskin ja hulevesien hallintaratkaisujen arviointi ja määrittely.

Vaikutusten arviointi on olennainen osa maankäytön suunnittelua. Kaa-voituksessa vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen. Meneillään olevassa maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa vähähiilisyys on mukana uutena asiana, joten tätä tullaan vaatimaan jatkossa myös kansallisen tason ohjauksen kautta.

Helsinki on asettanut hiilineutraaliustavoitteen vuodelle 2035. Käytännössä tavoite tarkoittaa sitä, että vähintään 80 % kaupunkialueen suorista päästöistä leikataan verrattuna vuoden 1990 päästötasoon. Numeerinen tavoite koskee suoria päästöjä, mutta Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmassa on toimia myös välillisten päästöjen vähentämiseksi. Alueellinen vähähiilisyystarkastelu kattaa sekä syntyvät suorat että välilliset päästöt, joita molempia on tärkeä pienentää.

Alueellinen vähähiilisyystarkastelu voidaan tehdä koko elinkaaren osalta tai rakentamishankkeen tietyistä vaiheista, kuten materiaalien valmistuksesta, rakentamisesta, käytöstä tai purkamisesta. Asemakaavoituksessa tarkastelun kohteena ovat rakennukset, infra (sisältäen kadut, puistot) ja energiajärjestelmä sekä tarvittaessa liikenne. Esirakentamista voidaan tarkastella osana rakennusten tai infran rakentamisen päästöjä tai omana kokonaisuutenaan. Maankäytön suunnittelussa esirakentamisen päästöjä on kuitenkin perusteltua tarkastella erikseen ja mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta laskennoista saatavien tulosten perusteella voidaan ohjata rakentamisen sijoittamista sekä etsiä ratkaisuja perinteisten keinojen sijalle esirakentamisessa. Maamasojen käyttöön liittyviä toimenpiteitä on usein mahdollista optimoida il-



mastopäästöjen suhteen, mutta tämä vaatii massahallinnan aikataulutusta ja teeman integroimista muuhun suunniteluun.

Hiilijalanjälkilaskennoissa on tähän mennessä keskitytty rakennuksiin osittain siksi, että yleiset päästölaskentaperiaatteet ovat pisimmällä rakennuksissa. Siksi niiden hiilijalanjälkiä voidaan paremmin verrata keskenään. Kansallisesti säädösten avulla rakennusten vähähiilisuudelle tullessaan asettamaan raja-arvot ennen vuotta 2025 (www.elinkaarilaskenta.fi).

Infrarakentamisen osalta yhteiset päästölaskentavalmiudet eivät vielä ole samalla tasolla, vaikka infrarakentamisen osuus on rakennetun ympäristön elinkaaren päästöistä merkittävä. Kokonaisuutta tulisikin kehittää kansallisella tasolla valtion ohjauksella. Periaatteita ja päästökerroimia tarvittaisiin asemakaavoituksessa tehtäviä laskelmia varten, jotta laskennoista saadaan yhdenmukaisia, vertailtavia ja helposti toteutettavia. Laskennat perustuvat pitkälti taustaoletuksiin ja samasta kohteesta eri tekijöiltä saadut tulokset poikkeavat nykyisin toisistaan merkittävästi.

Asemakaavoitus on osa suunnitteluketjua, jota edeltää yleiskaavoitus. Vähähiilisuuden arviointi on yhtenä näkökulmana mukana myös yleiskaavan toteuttamisohjelmassa, jossa määritellään tulevien maankäytön muutosalueiden toteuttamisjärjestys. Yleiskaavan toteuttamisohjelman päivityksessä mukana olevina kriteereinä on maaperä (vaikutus rakentamisen aikaisiin ja esirakentamisen päästöihin), olemassa oleva rakennuskanta (energiasaneerauspotentiaali täydennysrakentamisen yhteydessä) sekä saavutettavuus kestäville liikennemuodoilla (liikenteen ilmastopäästöt).

Asemakaavoitusvaiheessa tehtyjä arviointeja tulisi täydentää ja tarkentaa sitä seuraavissa suunnitteluvaiheissa kuten katu-, puisto- ja rakennussuunnitelmissa. Kaupunki voi ohjata rakentamista vähähiilisempään suuntaan myös muilla keinoilla kuten asemakaavoitukseen kytkeytyvillä tontinluovutusehdoilla.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Mia Haglund ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet 7.10.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

Rakennukset, infrastruktuuri ja niiden käyttö kuluttavat puolet maailman raaka-aineista ja aiheuttavat kolmanneksen kasvihuonekaasupäästöistä. Sementin, teräksen, alumiinin ja muovien kulutuksen ennustettu maailmalaajuinen kasvu tulisi puolittaa jos haluamme hillitä ilmaston



lämpenemisen 1,5 asteeseen. Rakentamisesta johtuvien päästöjen seuraaminen ja vähentäminen on keskeistä ilmastomuutoksen vastaisessa työssä.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelmassa on kiitettävästi tavoitteita ja työkaluja rakentamisen päästöjen vähentämiseksi. Ohjelmassa on 14 toimenpidettä liittyen kiertotalouteen, jotka mahdollistavat elinkaaren aikaisten päästöjen pienentämisen ja luonnonvarojen nykyistä vähemmän käytön. Kaupunki tekeekin jo laskelmat elinkaari-päästöistä omissa talonrakennushankkeissaan ja sekä infra-hankkeissa että palvelurakennushankkeissa on tehty hiilijalanjälkilaskelmia.

Kaupunki on myös laatinut Helsingin kierto- ja jakamistalouden tiekartan, jonka yhtenä painopistealueena on rakentaminen. Tiekartassa linjataa, että kiertotalousnäkökulma huomioidaan rakentamisen koko prosessissa eli maankäytön suunnittelussa, aluerakentamishankkeiden esirakentamisessa, infra- ja talonrakentamisessa, rakennusten ylläpidossa ja purkamisessa. Kaavoituksessa pyritään tukemaan olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä. Rakennushankkeissa pilotoidaan erilaisia kiertotalouskriteerejä ja toimivat ratkaisut otetaan käyttöön. Tiekartassa todetaan myös, että hankkeiden elinkaaren aikaiset kustannukset tuodaan näkyville.

Nykytilanteessa ollaan luomassa työkaluja, joilla ilmastovaikutuksia voidaan arvioida yksittäisten rakennusten tasolla ja arviointi tulee tapahtumaan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavoituksella on kuitenkin merkittäviä ilmastovaikutuksia, joiden arviointi tai arviointimenetelmät eivät ole vielä vakiintuneet osaksi asemakaavoitusprosessia. Helsingin tulisi toimia edelläkävijänä kehitettäessä kaavoituksen ilmastovaikutusten arviointityökaluja kestävämmän kaupunkiympäristön rakentamiseksi.

Ilmastovaikutusten arvioinnin tulisi kuitenkin olla vielä kiinteämpi osa kaavoproessia. Myös päättäjät tarvitsevat päätöksenteon taustamateriaaliksi tiedon asemakaavan tuottamista päästöistä. Asemakaavoituksen tulisi luoda käytäntö, jossa jokaisen asemakaavan taustaselvityksiin sisällytetään laskelma asemakaavan ilmastovaikutuksista.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki selvittää käytäntöjä, joilla liittyy asemakaavojen taustaselvityksiin ilmastovaikutusten laskelma.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 5.3.2021 mennessä.



02.03.2021

Asia/5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352
anri.linden(a)hel.fi
Kaisa-Reeta Koskinen, projektijohtaja, puhelin: 310 22816
kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi
Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 15310
alpo.tani(a)hel.fi
Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32008
jenni.kuja-aro(a)hel.fi
Heidi Huvila, ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 38202
heidi.huvila(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 07.10.2020 Haglund Mia Asemakaavoihin ilmastovaikutusten laskelmat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.02.2021 § 74



§ 89

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jape Lovénin ym. valtuustoaloitteesta koskien Rastilan leirintäalueen toimintaedellytysten turvaamista

HEL 2020-011650 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Satu Tarula, va. tiimipäällikkö: 310 37164
satu.tarula(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 21.10.2020 Lovén Jape Valtuustoaloite matkailun ja
työllisyyden puolesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Rastilan leirintäalue

Yleiskaava 2016 mahdollistaa lisärakentamista Rastilan asemanseu-
dulle. Yleiskaavan tavoitteena on mm. nykyisten asemanseutujen
maankäytön tehostaminen ja viisaan liikkumisen tukeminen raideliiken-
teen verkostokaupungissa. Vuonna 2019 Rastilan metroaseman nousi-
jamäärä oli 2600, mikä on Helsingin metroasemien toiseksi pienin mää-
rä Koivusaaren jälkeen.



Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 20.10.2020. Niiden pohjalta Rastilan leirintäaluetta kehitetään sekä kartanoon kytkeytyvänä kestävä matkailun alueena, että tulevaisuudessa asuinalueena noin 2000 asukkaalle. Leirintäalueen asemakaavoitus asuntoalueeksi ei päätöksen mukaisesti ala ennen kuin sille on löytynyt korvaava paikka Helsingissä.

Rastilan leirintäalueen merkitys osana Helsingin matkailua

Rastilan leirintäalueen yritys- ja matkailuvaikutusten arvioinnin 2020 mukaan Helsingissä rekisteröitiin vuonna 2019 yhteensä noin 4,5 miljoonaa yöpymistä, joista noin 2,1 miljoonaa (46 %) oli kotimaisia ja noin 2,4 miljoonaa (54 %) ulkomaisia yöpymisiä. Koko maassa kirjattiin vuonna 2019 noin 23,1 miljoonaa yöpymistä, joten Helsingin markkinaosuus koko maan yöpymisistä oli noin viidesosa (19 %). Rastilan leirintäalueella yövyttiin vuonna 2019 yhteensä 110 881 yöpymisvuorokautta, joka on noin 2,5 % Helsingin vuoden 2019 kaikista yöpymisistä.

Helsingin majoitusmyynti oli vuonna 2019 yhteensä noin 351,7 milj.€, joka oli noin 25,6 % koko maan majoitusmyynnistä. Rastilan majoitusmyynti oli vuonna 2019 yhteensä noin 1,3 milj.€, joka on alle prosentin Helsingin koko majoitusmyynnistä. Rastilan leirintäalueen osuus Helsingin majoitusmyynnistä, välittömästä matkailutulosta ja välittömästä matkailutyöllisyydestä on noin prosentin luokkaa. Määrällisesti osuus on pieni, mutta Rastilan leirintäalueella voi katsoa olevan kuitenkin merkitystä Helsingin matkailun monipuolisuuden kannalta.

Leirintäalueen muutosten taloudellisia vaikutuksia

Rastilan leirintäalueen yritys- ja matkailuvaikutusten arvioinnissa selvitetään myös vaikutuksia kaupungin talouteen tilanteessa, jossa leirintäalue muuttuu asumiseen joko osittain tai kokonaan. Aluetalouden näkökulmasta uusien asukkaiden kulutuksen merkitys on euromääräisesti jopa suurempi kuin leirintämatkailijoiden aikaansaama matkailutulo. Arviointityön laskelmien mukaan Rastilan alueelle osoitettava 125 000 km²:n uudisrakentaminen toisi kaupungille merkittävät kertaluonteiset rakennusoikeuden myyntitulot (noin 69 milj.€) ja kiinteistöverotulot (30 vuoden ajanjaksolla noin 3,9 milj.€). Uuden asuntorakentamisen ja uusien asukkaiden myötä kaupungin saamat kunnallisverotulot ovat merkittävät, ja leirintäalueen tuotot ovat hyvin pienet verrattuna asuntorakentamisen kaupungille tuomiin rakennusoikeuden myyntituloihin.

Kaupunkitalouden näkökulmasta pitää kuitenkin ottaa huomioon uuden leirintäalueen investointikustannukset. Harkinnan arvoinen toteutusvaihtoehto on vaikutusten arvioinnin perusteella tällöin vaihtoehto, jossa Rastilan alueelle suunnitellaan asuntorakentamista ja palveluja, mutta alueelle jää myös osa leirintäaluetoinnista, esim. mökkialue



ja/tai matkailuajoneuvoalue ja osa leirintäaluetoinnista sijoittuu muualle. Tällöin kaupunki saa merkittävät rakennusoikeuden myyntitulot ja leirintäalueen toimintatuotot, mutta samalla myös Vuosaaren yritysten ja elinkeinotoiminnan kannalta tärkeät tulovirrat ja yritysten synergiaedut säilyvät leirintäaluetoinnin jatkuessa.

Leirintäalueen vaihtoehtoiset sijaintipaikat

Yleiskaavan 2016 toivomusponssissa lausuttiin, että ennen Rastilan leirintäalueen siirtopäätöstä tullaan selvittämään leirintäalueen nykyisen ja suunnitellun uuden leirintäaluepaikan käytettävyys. Lisäksi tullaan laatimaan yksityiskohtaisempi suunnitelma uudelle alueelle.

Kivinokka osoittautui sijaintipaikkatarkasteluissa saavutettavuudeltaan ja käytettävyydeltään leirintäalueelle hyvin soveltuvaksi alueeksi. Kivinokan alue ei kuitenkaan mahdollista Rastilan leirintäalueen matkailuautoille varatun alueen kokoista tilavarausta. Maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuudessa on käynnistetty Kivinokan asemakaavoitus. Kivinokka kaavoitetaan virkistysalueeksi, ja asemakaavassa esitetään Kulosaaren kartanon alueen kehittämistä merellisen virkistys- ja matkailun alueena yleiskaavan mukaisesti. Kartanoympäristöön osoitetaan telttailijoille varattu alue sekä vuokrattavia leirintämökkejä. Lisäksi Kivinokassa on mm. uimapaikkoja, kesäteatteri, kahvila ja pallokenttiä, jotka luovat alueesta houkuttelevan matkailukohteen. Ranta-alueelle osoitettaisiin asemakaavassa myös venesatama-alue, laituri rakennuksineen, vesiliikenteen yhteispiste ja kanoottivuokraamo. Kivinokan sijainti on Helsingissä erittäin keskeinen, ja sillä on potentiaalia kehittyä suosituksi ulkoilu- ja virkistyskeitaaksi.

Tulevaisuudessa olisi mahdollista, että leirintäalue toimisi kaupunkialueella palvelemissa telttailijoita ja leirintämökeissä yöpyviä sekä Kivinokassa että Rastilassa. Rastilassa voidaan kehittää toimintaa aktiivisesti lisäämällä mm. kestävä matkailua sekä lyhytaikaisilla kokeiluilla että pysyvästi. Uimarannan ympäristössä ja leirintäalueella on mahdollista lisätä mm. luontomatkailumökkejä ja telttailumahdollisuuksia ja vahvistaa leirintäalueen toimintaa yrittäjävetoisilla yhteistyöhankkeilla, jotka palvelevat sekä alueen asukkaita että yöpyjiä.

Lisäksi on mahdollista tutkia laajemman leirintäaluekokonaisuuden sijoittumista Östersundomiin. Alue voisi palvella myös matkailuautoilijoita. Mahdollista sijoittumista voisi tutkia esimerkiksi Ultunaan, jolloin sijaintipaikalla olisi samalla potentiaalia toimia Sipoonkorven kansallispuiston sisään tulon porttina. Leirintäalueen sijainti 2–3 eri paikassa ja alueiden erilainen profiloituminen voisi parhaimmillaan lisätä Helsingin houkuttelevuutta leirintäaluematkailijoille. Pohjois-Euroopan verrokki-



kaupungeissa, kuten Tukholmassa, Oslossa, Kööpenhaminassa ja Berliinissä, on kussakin useita, profiililtaan erilaisia leirintäalueita.

Ultunaan on Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa osoitettu alue mm. ratsastusta ja kansallispuiston virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita varten. Alueelle tarkasteltiin vuonna 2015 myös kotieläin- ja koiraharastustoimintaa, luontokeskusta ja maastopyöräilyä, lisäksi toivottiin mm. hiihdon mahdollistamista. Ultunan alue vaatisi kuitenkin joukkoliikenteen kehittämistä sekä vesi- ja energihuollon järjestämistä, koska siellä ei tällä hetkellä ole tarvittavaa infrastruktuuria. Alueen kehittämisen vaatisi Sipoonkorven portin konseptin kokonaisvaltaista kehittämistä matkailua palvelevana alueena sekä investointeja.

Östersundomin alueen maankäyttö voidaan arvioida uudelleen KHO:n tulevan yleiskaavapäätöksen myötä, arviolta tammi-helmikuussa. Tarkoituksena on tutkia Sipoonkorven portin soveltuvuutta leirintäalueelle kesän 2021 aikana. Sijainti kansallispuiston reunalla soveltuisi lähtökohtaisesti hyvin leirintäalueelle.

Vapaa-ajan matkailun muut mahdollisuudet

Matkailuautoilijoita palvelevat pääkaupunkiseudulla tällä hetkellä Rastilan lisäksi Luukki Espoossa ja Joensuun tila Sipoossa. Tiivistyvässä kaupungissa on painetta siihen, että paljon tilaa vaativat toiminnot siirtyvät etäämmälle keskustasta.

Helsingin tärkein matkailuvaltti on kaupungin sijainti saaristossa, ja Helsingissä on kehitelty uudenlaisia matkailukonsepteja merellisen Helsingin strategian mukaisesti. Kun Helsingin maankäyttöä kehitetään, niin myös luontomatkailulle ja siihen liittyville palveluille pyritään löytämään parhaat mahdolliset sijainnit. Saariston pitkät asemakaava-prosessit ovat nytkähtäneet eteenpäin ja mahdollistavat laajamittaista matkailupalveluiden rakentamista myös saariin:

- Itäisen saariston asemakaava / Loma-asuminen, matkailu ja virkistys 61 240 k-m². Määrättiin osittain voimaan joulukuussa 2020.
- Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaava / Matkailu ja virkistys 23 010 k-m². Hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 2020.

Edellä mainittujen laajempien kokonaisuuksien lisäksi saaristoon kehitetään paikallisia ja omavaraisesti toimivia, ns. offgrid-ratkaisuja, joilla pyritään vastaamaan tämän hetken kysyntään. Näistä esimerkiksi majamaja- ja nolla-mökkejä on jo pystytetty Helsingin rannoille ja saariin.

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite matkailun ja työllisyyden puolesta

Valtuutettu Jape Lovén ja 22 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.10.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

Helsinki on yhdistelmä rationaalista toimivuutta ja omaperäistä rosoisuutta. Helsinki on moderni, dynaaminen ja elävä kaupunki. Helsinki luo maailmanluokan mahdollisuuksia itsensä toteuttamiselle ja hauskal- le elämälle yhdistäen ne turvallisiin, luotettaviin ja toimiviin puitteisiin.

Kaupunkikonsernin omistajapolitiikassa kaupungin omistamisen ja määräysvallan tulee lähtökohtaisesti tukea ja palvella palvelujen järjes- tämistä, kaupungin taloutta tai muuten kaupungin yhteiskunnallisia ta- voitteita. Näin kaupunkistrategiammekin sanoo.

Kuitenkaan esimerkiksi Helsingin merellisen strategian osana ei ole Eu- roopan tai kenties koko maailman tasolla merkittävää erikoisuutta mat- kailun osalta. Leirintäaluetta maan pääkaupungissa, meren rannalla ja metroaseman välittömässä läheisyydessä. Leirintäaluetta, jolle saapuu reissaajia yöpymään ja tutustumaan Helsinkiin kaikkialta maailmasta asuntoautoin ja vaunuin matkalla Lappiin ja muualle Suomeen tai sieltä pois. Festivaalivieraita ja erilaisia reissaajia riittää keskimäärin reilut 300 vuoden jokaikiselle päivälle.

Rastilan leirintäalueella yövyttiin vuonna 2019 kaikkiaan 110 881 yö- pymisvuorokautta, ja leirintäalueen liikevaihto on vuositasolla noin 1,5 miljoonaa euroa.

Rastilassa yöpyvät matkailijat käyttävät rahaa keskimäärin 138 euroa per yöpymisvuorokausi, joka aikaansaa Helsingin seudulla 15,4 miljoon- nan euron matkailutulon.

Rastilan leirintäalueella yöpyvien matkailijoiden rahankäytön välitön työllistävä vaikutus Helsingin seudulla on 146 henkilötyövuotta. Koko- naisuudessaan matkailutulosta aiheutuvat työllisyysvaikutukset (välit- tömät + välilliset työllisyysvaikutukset) ovat 207 henkilötyövuotta, mutta välilliset vaikutukset (62 htv) voivat kohdistua Helsingin seudun lisäksi muualle Suomeen.

Näitä lukuja ei lyhytnäköinen asuntotuotanto rakennusvaiheen jälkeen saavuta edes tuloissa, työllisyydestä ja matkailusta puhumattakaan.

Onko meillä siis varaa tuhota tämä matkailuvaltti? Kaupungin turismin ja kulttuurin kehittämisen nimissä ei. Talous- ja työllisyyskysymyksistä asia on selvä.



Täten me allekirjoittaneet esitämme, että Helsinki ja sen päättäjät turvaavat Rastila Campingin jatkuvuuden ja sen toiminnan aktiivisen kehittämisen edelleen yhtenä kotikaupunkimme ja Suomen matkailuvalteista.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 26.2.2021 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Satu Tarula, va. tiimipäällikkö: 310 37164
satu.tarula(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 21.10.2020 Lovén Jape Valtuustoaloite matkailun ja työllisyyden puolesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.02.2021 § 75

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 02.02.2021 § 13



§ 90

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Ville Jalovaara ym. valtuustoaloitteesta koskien opaste- tun luontopolun perustamista Vuosaaren Meri-Rastilan metsään

HEL 2020-013022 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että lautakunta päätti Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteista kokouksessaan 20.10.2020. Päätöksessä Rastilanrannan osa-alue poistettiin suunnitteluperiaatteiden piiristä. Kyseisellä alueella on voimassa 2013 hyväksytty Meri-Rastilan länsirannan osayleiskaava. Lisäksi lautakunta piti tärkeänä, että leirintäaluetta kehitetään matkailun alueena, eikä sitä kaavoiteta asuntoalueeksi, ennen kuin sille on löytynyt korvaava paikka Helsingissä. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti Rastilan kartanon ympäristöä kehitetään kartanoon kytkeytyvänä kestävä matkailun alueena sekä myöhemmässä vaiheessa metroasemaan kytkeytyvänä asuinalueena, mikäli korvaava paikka leirintäalueelle löytyy.

Meri-Rastilan metsän muinaisranta-alueet ja Rastilan leirintäalue tullaan jatkossa osoittamaan Helsingin itäisen rantareitin infokartoilla osana rantareitin opastusta. Rantareitin opastaminen toteutetaan vuoden 2021 aikana. Lisäksi Meri-Rastilan metsän lounaisosassa sekä osayleiskaavan kerrostalovaltaisen asuntoalueen keskellä sijaitsevat muinaisrantakivikon alueet ovat luonnonsuojeluohjelman kohteita. Niiden opastaminen tullaan suunnittelemaan lähivuosina osana luonnonsuojelualueelle laadittavaa hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Luonnonsuojelualueiden opastamisesta vastaa ympäristöpalvelut.

Aloitteen mukainen Meri-Rastilan metsän opastus luonnonsuojeluohjelman alueita ympäröivillä reiteillä on mahdollista toteuttaa erillisenä hankkeena. Meri-Rastilan metsän opasteet sovittavat parhaimmillaan yhteen edellä mainitut rantareitin ja tulevan luonnonsuojelualueen opasteet. Olemassa olevaan reitistöön liittyvänä opastus voidaan tehdä kevytrakenteisesti, jolloin mahdolliset muokkaukset jälkikäteen on helppo toteuttaa tulevien suunnitelmien yhteensovitusvaiheessa. Aloitteessa ehdotettua yhteistyötä asukkaiden ja luontoharrastajien kanssa voidaan tehdä esimerkiksi luontopolun teeman määrittämisessä suunnittelun alkuvaiheessa. Opastus voidaan toteuttaa aloitteen mukaisesti suomen, ruotsin ja englannin kielillä. Aloitteen mukaisen reitin suunnittelu kannattaa aloittaa vasta hoito- ja käyttösuunnitelmaan liittyvien



luontoinventointien valmistumisen jälkeen. Inventoinnit on tarkoitus käynnistää vuonna 2022. Hankkeen kokonaishinta on arviolta 15 000 - 35 000 euroa.

Käsittely

Todettiin, että teknisenä korjauksena esittelijän perusteluissa valtuutetun Ville Jalovaaran nimi korjataan oikeaan muotoon.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Elise Lohman, maisema-arkkitehti: 310 26349
elise.lohman(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 25.11.2020 Jalovaara Ville Opastettu luontopolku Vuosaaren Meri-Rastilan metsään

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Ville Jalonen ja 11 muuta valtuutettua ovat tehneet 25.11.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

Aloitteen allekirjoittaneet ovat sitä mieltä, että Vuosaaren Meri-Rastilan metsään tulisi perustaa olemassa olevaan ulkoilutieverkoston varrelle yhdessä luontoasiantuntijoiden kanssa opastettu luontopolku. Luontopolku esittelisi erilaisia luontokohteita ja/tai eliöstöä. Lisäksi aloitteessa tuodaan esiin mahdollisuus metsässä liikkumisen opastamiseen ja matkailijoiden huomioimiseen opastamisessa. Aloitteen perusteluna on käytetty Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteista tehtyä päätöstä.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.2.2021 mennessä.



Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisää aikaa 15.3.2021 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Elise Lohman, maisema-arkkitehti: 310 26349
elise.lohman(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 25.11.2020 Jalovaara Ville Opastettu luontopolku Vuosaaren Meri-Rastilan metsään

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.02.2021 § 76



§ 91

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Kaisa Hernbergin ym. valtuustoaloitteesta koskien puut- tumista työmaiden turvallisuuteen katutyökoulutusta kehittämällä

HEL 2020-011644 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Nykyisellään Helsingin kaupunki yhdessä Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien kanssa edellyttää hallinnoimillaan yleisillä alueilla tehtävillä työmailla ainakin yhdeltä paikalla olevalta henkilöltä voimassaolevan Pääkaupunkiseudun katutyökortin. Lisäksi kaivutyöstä vastaavalla henkilöllä tulee olla voimassa oleva Väyläviraston hyväksymä Tieturva 1- tai 2-kortti, tai hyväksytysti suoritettu Pääkaupunkiseudun katutyöt -koulutus ja siitä todisteena voimassa oleva Pääkaupunkiseudun katutyökortti.

Pääkaupunkiseudun (PKS) katutyöt -koulutusta on järjestetty vuodesta 2006 lähtien. Koulutus järjestetään yhden päivän koulutuksena ja siihen liittyy kurssipäivänä suoritettava tentti, jonka läpäisseet saavat Pääkaupunkiseudun katutyökortin. Koulutuksia järjestetään vuosittain ja niille osallistuu vuositasolla keskimäärin 600 henkilöä. Osallistujina on niin kaivutöitä kuin muita yleisillä alueilla tehtäviä töitä tekeviä toimijoita infraurakoitsijoista elokuvan tekijöihin. Koulutusta on kehitetty sen aloittamisesta lähtien jatkuvasti, ja kehittäminen on varmasti tarpeen myös vastaisuudessa, jotta alati muuttuva toimintaympäristö voidaan paremmin ottaa huomioon.

Koulutuksen järjestäminen on lisännyt kadulla töitä tekevien tietoisuutta näkökohdista, joilla on vaikutusta liikenteen sujuvuudelle, turvallisuudelle ja esteettömyydelle. Lisäksi koulutuksella on voitu ohjeistaa toimijoita huomioimaan paremmin kadulla ja yleisellä alueella sijaitsevat johdot ja laitteet sekä kadun ja yleisen alueen rakenteet siten, että töistä aiheutuvaa haittaa ja vahinkoja on saatu vähennettyä. Koulutuksella on ollut selkeä vaikutus edellä mainittujen tavoitteiden saavuttamisessa, mutta toki kehittämistä on edelleen. Lisäksi tarvitaan myös selkeää asennemuutosta, jotta tietoisuus muuttuu teoksi ja toimintatavaksi.

Koulutus on jo aiemmin sisältänyt luennot eri liikennemuotojen huomioon ottamisesta sekä syvällisemmän kuvauksen hyvistä ja hyväksyttävistä työmaan liikennejärjestelyistä. Pyöräliikenteen ja katutöiden yhteensovittamisesta on koulutuksessa oma erillinen osuus. Viimeisim-



pään koulutukseen marraskuussa 2020 sisällytettiin myös luento asukasystävällisestä työmaasta. Tämän sekä katutyömaiden viestinnän osuutta on myös tarkoitus kasvattaa vuoden 2021 koulutuksissa. Asukas-, liikkuja- ja toimijalähtöisyyden sekä viestinnän osalta materiaalina toimivat erityisesti Helsingin kaupungin tuottamat aineistot, kuten vuonna 2020 julkaistu Asukaslähtöinen työmaa -opas.

Helsingin toimintaympäristö, erityisesti kantakaupunki, on haastava ja erityislaatuinen minkä tahansa yleiselle alueelle ulottuvan työmaan tai muun alueen käyttöä rajoittavan toiminnan osalta. Työmaiden ja liikennejärjestelyiden toteuttamiseen voidaan ensisijaisesti vaikuttaa töitä ja tilapäisiä liikennejärjestelyitä koskevin määräyksin. Kaupungilla on kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978, myöh. kunnossapitolaki) nojalla oikeus antaa yleisellä alueella tehtävän työn suorittamisesta määräyksiä, jotka ovat tarpeen liikenteen sujuvuudelle, turvallisuudelle ja esteettömyydelle aiheutuvan haitan vähentämiseksi. Kaupunki voi lisäksi vaatia muutoksia ja täsmennyksiä työn suorittajan esittämiin tilapäisiin liikennejärjestelyitä koskeviin suunnitelmiin sekä ennen niiden hyväksymistä, että tarvittaessa myös työn aikana.

Näihin Helsingin yleisillä alueilla tehtäviin töihin kohdistuviin erityisvaatimuksiin ja haittojen vähentämiseen voidaan vaikuttaa myös uudistamalla nykyisiä kaupungin omia sekä kansallisia ohjeita liittyen työmaiden liikennejärjestelyihin. Vuoden 2021 aikana on tavoitteena käynnistää ohjeiden päivitystyö, sekä liittää ne tyomaaopas.fi-sivustoon. Ensimmäisessä vaiheessa viimeistellään ja otetaan käyttöön pyöräliikenteen työmaaohje keväällä 2021. Kaupungin oman katutyökoulutuksen tarvetta ja sisältöä tarkastellaan vuoden 2021 kuluessa.

Helsingin kaupunki on jo järjestänyt Katutöiden haittojen vähentäminen –hankkeeseen liittyen elo-syyskuussa 2020 Katurakentaja-koulutuspilotin yhteistyössä infra-alan toimijoiden ja Taitotalon kanssa. Koulutus keskittyi erityisesti isojen katuhankkeiden valmisteluun ja siihen osallistuivat merkittävässä roolissa myös kaupungin katusuunnittelun vetäjät, suunnittelukonsultit sekä rakennuttajat. Koulutuksen jatkoa tarkastellaan kevään 2021 aikana, riippuen osin myös koronatilanteen kehittymisestä.

Erityisesti isojen liikennejärjestely- ja katusaneeraushankkeiden työmaan aikaisten liikennejärjestelyjen osalta kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelu on päivittänyt suunnittelun ohjauksen ja rakentamisen valmistelun asiakirjat. Päivityksen myötä hankkeiden liikennejärjestelyjen periaatteet ja prioriteetit esitetään jo katu- ja rakennussuunnitteluvaiheessa pyrkien varmistamaan järjestelyjen nykyistä paremman huomioon ottamisen itse rakennushankkeen hankinta-asiakirjoissa ja



sopimuksissa. Alueidenkäytön ja -valvonnan sekä liikenne- ja katusuunnittelun yhteistyössä kehitetään parhaillaan myös prosessia liittyen erityisesti isojen ja keskisuurien katuhankkeiden liikennejärjestelyjen käsittelyyn.

Voimassa olevasta lainsäädännöstä ei ole johdettavissa perustetta edellyttää erityisen katutyökoulutuksen suorittamista. Kaupunki on kuitenkin esittänyt valtioneuvostolle keväällä 2020 antamassaan kunnossapitolain muutosehdotuksessa, että kunnossapitolaissa jatkossa säädettäisiin mahdollisuudesta asettaa tällainen vaatimus. Ympäristöministeriössä on käynnissä tällä hetkellä selvitystyö kunnossapitolain kokonaisuudistustarpeesta. Tältä osin Helsingin kaupunki tavoittelee erityisesti mahdollisuutta ohjata kadulla tapahtuvia töitä yleisellä tasolla, asettaa kadulla työskenteleville toimijoille nykyistä vahvemmin pätevyysvaatimuksia sekä tehokkaampia keinoja työmaiden puutteiden sanktiointiin.

Alueidenkäyttö ja -valvonta on uudistanut vuonna 2020 kaivutöitä koskevaa päätöspohjaa sekä päätöksissä käytettäviä vakiomääräyksiä. Kaikkiin yleisillä alueilla tehtäviä töitä koskeviin päätöksiin on loppuvuodesta 2020 lähtien lisätty erillinen ohje työmaataulun käyttämisestä sekä täytettävä työmaataulupohja. Näiden toimenpiteiden lisäksi alueidenkäyttö ja -valvonta tulee vaatimaan jatkossa katutyöilmoituksen liitteenä työhön ryhtyvältä työnsä dokumentointia maastossa. Tällä on tarkoitus vähentää kaupungin tarkastajien aikaa vieviä ja rutiininomaisia työtehtäviä, jotta resursseja voidaan kohdentaa paremmin haastaviin kohteisiin, sekä ohjata työstä vastaavaa valvomaan itse tilaamansa työn jälkeä.

Kunnossapitolain mahdollinen kokonaisuudistus käynnistyy aikaisintaan vuoden 2022 alussa, eikä muutoksia nykyiseen lainsäädäntöön ole siten tiedossa lähiaikoina. Helsingin kaupunki hakee vaikuttavuutta katutöiden haittojen vähentämiseen erityisesti ohjeiden päivittämisellä, työmaiden omavalvonnalla, viestinnällä, katutöitä koskevien määräysten sekä koulutuksen kehittämällä edelleen.

Lautakunta toteaa, että osana kehitystyötä kaupunki asettaa työmaiden laadulle ja turvallisuudelle mitattavat tavoitteet ja raportoi niiden toteutumisesta vuosittain kaupunkiympäristölautakunnalle. Työmaajärjestelyjen turvallisuus ja asukasystävällisyys nostetaan sekä työmaaohjeistuksissa että katutyökoulutuksissa yhdeksi päätavoitteeksi. Työmaaohjeistusten kehittämisessä yksi keskeinen tavoite on, että ohjeet ovat mahdollisimman yksiselitteiset ja vaatimustaso kaikille toimijoille selkeä.

Käsittely

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Uudeksi kappaleeksi 13:

Lautakunta toteaa, että osana kehitystyötä kaupunki asettaa työmaiden laadulle ja turvallisuudelle mitattavat tavoitteet ja raportoi niiden toteutumisesta vuosittain kaupunkiympäristölautakunnalle. Työmaaajärjestelyjen turvallisuus ja asukasystävällisyys nostetaan sekä työmaaohjeistuksissa että katutyökoulutuksissa yhdeksi päätavoitteeksi. Työmaaohjeistusten kehittämisessä yksi keskeinen tavoite on, että ohjeet ovat mahdollisimman yksiselitteiset ja vaatimustaso kaikille toimijoille selkeä.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jyrki Paavilainen, projektinjohtaja: 310 25896
jyrki.paavilainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 21.10.2020 Hernberg Kaisa Puututaan työmaiden turvallisuuspuutteisiin katutyökoulutusta kehittämällä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Nykyisellään Helsingin kaupunki yhdessä Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien kanssa edellyttää hallinnoimillaan yleisillä alueilla tehtävillä työmailla ainakin yhdeltä paikalla olevalta henkilöltä voimassaolevan Pääkaupunkiseudun katutyökortin. Lisäksi kaivutyöstä vastaavalla henkilöllä tulee olla voimassa oleva Väyläviraston hyväksymä Tieturva 1- tai 2-kortti, tai hyväksytysti suoritettu Pääkaupunkiseudun katutyöt -koulutus ja siitä todisteena voimassa oleva Pääkaupunkiseudun katutyökortti.

Pääkaupunkiseudun (PKS) katutyöt -koulutusta on järjestetty vuodesta 2006 lähtien. Koulutus järjestetään yhden päivän koulutuksena ja sii-



hen liittyy kurssipäivänä suoritettava tentti, jonka läpäisseet saavat Pääkaupunkiseudun katutyökortin. Koulutuksia järjestetään vuosittain ja niille osallistuu vuositasolla keskimäärin 600 henkilöä. Osallistujina on niin kaivutöitä kuin muita yleisillä alueilla tehtäviä töitä tekeviä toimijoita infraurakoitsijoista elokuvan tekijöihin. Koulutusta on kehitetty sen aloittamisesta lähtien jatkuvasti, ja kehittäminen on varmasti tarpeen myös vastaisuudessa, jotta alati muuttuva toimintaympäristö voidaan paremmin ottaa huomioon.

Koulutuksen järjestäminen on lisännyt kadulla töitä tekevien tietoisuutta näkökohdista, joilla on vaikutusta liikenteen sujuvuudelle, turvallisuudelle ja esteettömyydelle. Lisäksi koulutuksella on voitu ohjeistaa toimijoita huomioimaan paremmin kadulla ja yleisellä alueella sijaitsevat johdot ja laitteet sekä kadun ja yleisen alueen rakenteet siten, että töistä aiheutuvaa haittaa ja vahinkoja on saatu vähennettyä. Koulutuksella on ollut selkeä vaikutus edellä mainittujen tavoitteiden saavuttamisessa, mutta toki kehittämistä on edelleen. Lisäksi tarvitaan myös selkeää asennemuutosta, jotta tietoisuus muuttuu teoiksi ja toimintatavaksi.

Koulutus on jo aiemmin sisältänyt luennot eri liikennemuotojen huomioon ottamisesta sekä syvällisemmän kuvauksen hyvistä ja hyväksyttävistä työmaan liikennejärjestelyistä. Pyöräliikenteen ja katutöiden yhteensovittamisesta on koulutuksessa oma erillinen osuus. Viimeisimpään koulutukseen marraskuussa 2020 sisällytettiin myös luento asukasystävällisestä työmaasta. Tämän sekä katutyömaiden viestinnän osuutta on myös tarkoitus kasvattaa vuoden 2021 koulutuksissa. Asukas-, liikkuja- ja toimijalähtöisyyden sekä viestinnän osalta materiaalina toimivat erityisesti Helsingin kaupungin tuottamat aineistot, kuten vuonna 2020 julkaistu Asukaslähtöinen työmaa -opas.

Helsingin toimintaympäristö, erityisesti kantakaupunki, on haastava ja erityislaatuinen minkä tahansa yleiselle alueelle ulottuvan työmaan tai muun alueen käyttöä rajoittavan toiminnan osalta. Työmaiden ja liikennejärjestelyiden toteuttamiseen voidaan ensisijaisesti vaikuttaa töitä ja tilapäisiä liikennejärjestelyitä koskevin määräyksin. Kaupungilla on kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978, myöh. kunnossapitolaki) nojalla oikeus antaa yleisellä alueella tehtävän työn suorittamisesta määräyksiä, jotka ovat tarpeen liikenteen sujuvuudelle, turvallisuudelle ja esteettömyydelle aiheutuvan haitan vähentämiseksi. Kaupunki voi lisäksi vaatia muutoksia ja täsmennyksiä työn suorittajan esittämiin tilapäisiin liikennejärjestelyitä koskeviin suunnitelmiin sekä ennen niiden hyväksymistä, että tarvittaessa myös työn aikana.

Näihin Helsingin yleisillä alueilla tehtäviin töihin kohdistuviin erityisvaatimuksiin ja haittojen vähentämiseen voidaan vaikuttaa myös uudista-



malla nykyisiä kaupungin omia sekä kansallisia ohjeita liittyen työmaiden liikennejärjestelyihin. Vuoden 2021 aikana on tavoitteena käynnistää ohjeiden päivitystyö, sekä liittää ne tyomaaopas.fi-sivustoon. Ensimmäisessä vaiheessa viimeistellään ja otetaan käyttöön pyöräliikenteen työmaaohje keväällä 2021. Kaupungin oman katutyökoulutuksen tarvetta ja sisältöä tarkastellaan vuoden 2021 kuluessa.

Helsingin kaupunki on jo järjestänyt Katutöiden haittojen vähentäminen –hankkeeseen liittyen elo-syyskuussa 2020 Katurakentaja-koulutuspilotin yhteistyössä infra-alan toimijoiden ja Taitotalon kanssa. Koulutus keskittyi erityisesti isojen katuhankkeiden valmisteluun ja siihen osallistuivat merkittävässä roolissa myös kaupungin katusuunnittelun vetäjät, suunnittelukonsultit sekä rakennuttajat. Koulutuksen jatkoa tarkastellaan kevään 2021 aikana, riippuen osin myös koronatilanteen kehittymisestä.

Erityisesti isojen liikennejärjestely- ja katusaneeraushankkeiden työmaan aikaisten liikennejärjestelyjen osalta kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelu on päivittänyt suunnittelun ohjauksen ja rakentamisen valmistelun asiakirjat. Päivityksen myötä hankkeiden liikennejärjestelyjen periaatteet ja prioriteetit esitetään jo katu- ja rakennussuunnitteluvaiheessa pyrkien varmistamaan järjestelyjen nykyistä paremman huomioon ottamisen itse rakennushankkeen hankinta-asiakirjoissa ja sopimuksissa. Alueidenkäytön ja -valvonnan sekä liikenne- ja katusuunnittelun yhteistyössä kehitetään parhaillaan myös prosessia liittyen erityisesti isojen ja keskisuurien katuhankkeiden liikennejärjestelyjen käsittelyyn.

Voimassa olevasta lainsäädännöstä ei ole johdettavissa perustetta edellyttää erityisen katutyökoulutuksen suorittamista. Kaupunki on kuitenkin esittänyt valtioneuvostolle keväällä 2020 antamassaan kunnossapitolain muutosehdotuksessa, että kunnossapitolaissa jatkossa säädettäisiin mahdollisuudesta asettaa tällainen vaatimus. Ympäristöministeriössä on käynnissä tällä hetkellä selvitystyö kunnossapitolain kokonaisuudistustarpeesta. Tältä osin Helsingin kaupunki tavoittelee erityisesti mahdollisuutta ohjata kadulla tapahtuvia töitä yleisellä tasolla, asettaa kadulla työskenteleville toimijoille nykyistä vahvemmin pätevyysvaatimuksia sekä tehokkaampia keinoja työmaiden puutteiden sanktiointiin.

Alueidenkäyttö ja -valvonta on uudistanut vuonna 2020 kaivutöitä koskevaa päätöspohjaa sekä päätöksissä käytettäviä vakiomääräyksiä. Kaikkiin yleisillä alueilla tehtäviä töitä koskeviin päätöksiin on loppuvuodesta 2020 lähtien lisätty erillinen ohje työmaataulun käyttämisestä sekä täytettävä työmaataulupohja. Näiden toimenpiteiden lisäksi alueidenkäyttö ja -valvonta tulee vaatimaan jatkossa katutyöilmoituksen liit-



teenä työhön ryhtyvältä työnsä dokumentointia maastossa. Tällä on tarkoitus vähentää kaupungin tarkastajien aikaa vieviä ja rutiininomaisia työtehtäviä, jotta resursseja voidaan kohdentaa paremmin haastaviin kohteisiin, sekä ohjata työstä vastaavaa valvomaan itse tilaamansa työn jälkeen.

Kunnossapitolain mahdollinen kokonaisuudistus käynnistyy aikaisintaan vuoden 2022 alussa, eikä muutoksia nykyiseen lainsäädäntöön ole siten tiedossa lähiaikoina. Helsingin kaupunki hakee vaikuttavuutta katutöiden haittojen vähentämiseen erityisesti ohjeiden päivittämisellä, työmaiden omavalvonnalla, viestinnällä, katutöitä koskevien määräysten sekä koulutuksen kehittämällä edelleen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Kaisa Hernberg ja 28 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.10.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

Puututaan työmaiden turvallisuuspuutteisiin katutyökoulutusta kehittämällä

Helsinki palkkasi kesän 2020 ajaksi työmaatarkkailijoita valvomaan katutöiden laatua. Tarkkailijat totesivat saman kuin lukuisat katutyömaiden keskellä arjessaan sukuloivat kaupunkilaiset: katutyömaiden liikennejärjestelyt ovat usein puutteelliset ja jopa vaaralliset. Erityisen paljon puutteita havaittiin kävelyn ja pyöräilyn poikkeusjärjestelyissä.

Katutöiden aikaisen turvallisuuden parantamiseksi tarvitaan monenlaisia toimia. Yksi tärkeä keino edistää parempaa työmaiden laatua on osaamisen kehittäminen.

Helsinki edellyttää jo nykyisin kaikilta katutyömailla työskenteleviltä henkilöiltä katutyökoulutuksen suorittamista. Nykyinen koulutus ei valitettavasti kuitenkaan tuota haluttua lopputulosta.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että:

- Helsingin katutyökoulutuksen sisältöjä kehitetään. Kadun käyttäjien näkökulman tulee olla vahvasti esillä, ja erityistä huomiota tulee kiinnittää kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen ja sujuvuuteen liittyviin sisältöihin. Myös Helsingin kantakaupungin poikkeuksellisuus liikenneympäristönä tulee huomioida entistä paremmin.
- Velvoite osallistua katutyökoulutukseen ulotetaan rakennusurakoitsijoiden henkilöstön ohella myös katusuunnittelijoihin, suunnittelukonsultteihin ja rakennuttajiin.
- Alueidenkäytön lupaehtoja selkiytetään katutöiden osalta.



02.03.2021

Asia/8

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.1.2021 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisäaikaa 2.3.2020 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jyrki Paavilainen, projektinjohtaja: 310 25896
jyrki.paavilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 21.10.2020 Hernberg Kaisa Puututaan työmaiden turvallisuuspuutteisiin katutyökoulutusta kehittämällä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.02.2021 § 77



§ 92

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta asunnon saami- sen helpottamiseksi turvakotijakson jälkeen

HEL 2020-013661 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Turvakotipalvelut

Turvakotipalvelut ovat valtion rahoittamia, laissa määriteltyjä erityispalveluita lähisuhdeväkivaltaa kokeneille tai sen uhan alla eläville henkilöille ja perheille. Turvakotitoiminta siirtyi lakiuudistuksen yhteydessä kunnilta valtiolle vuonna 2015. Turvakodit tarjoavat välitöntä kriisiapua, ympärivuorokautista turvattua asumista sekä akuuttiin tilanteeseen liittyvää psykososiaalista tukea, neuvontaa ja ohjausta. Turvakotipalvelut ovat saatavilla asuinpaikasta riippumatta.

Vuonna 2019 Suomessa toimi yhteensä 28 turvakotia. Näissä turvakodeissa oli tilaa yhteensä 202 perheelle tai yksin tulevalle asiakkaalle. Vuoden 2019 aikana turvakodeissa oli yli 5 000 asiakasta, joista aikuisia asiakkaista oli 54 % ja lapsia 46 %. Yksi asiakas oli turvakodissa keskimäärin 17 päivää. Vuonna 2019 Uudellamaalla oli käytössä kuusi turvakotia, joiden käyttöaste vuoden aikana oli 85% - 93%. THL:n tietojen mukaan turvakotien käyttäjämäärät ovat olleet kasvussa vuodesta 2015 alkaen. (Lähde: THL Tilastoraportti 17/2020: Turvakotipalvelut.)

Asunnon järjestyminen turvakotijakson jälkeen

Akuutin kriisin jälkeen on tärkeää päästä elämään tavallista arkea mahdollisimman pian eikä palaamisen väkivaltaiseen tilanteeseen tulisi olla vaihtoehto. Koska asiakkaat eivät ole yhtenäinen ryhmä, vaan heidän elämäntilanteensa ja taloudellinen asemansa eroavat, ovat myös heidän mahdollisuutensa uuden asunnon järjestämiseen hyvin erilaiset.

Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa on Helsingissä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja hyvin tarjolla. Niiden vuokrataso nousee kuitenkin monelle liian korkeaksi, joten ne eivät usein ole realistinen vaihtoehto asumisen järjestämiseksi turvakotijakson jälkeen. Asumisen hinta on noussut monille asunnon tarvitsijoille liian korkeaksi myös suhteessa Kelan hyväksymiin ns. kohtuuvuokratasoihin.



Huolimatta siitä, että Helsingin kaupungin omistamien vuokra-asuntojen lisäksi on kaupungissa myös muita kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarjoavia toimijoita, on kohtuuhintaisen vuokra-asunnon löytäminen vaikeaa. Moni joutuu turvautumaan kotikunnan järjestämään väliaikaiseen asuntoon. Turvakodista on mahdollisuus siirtyä sosiaalityön tukemana joko omaan asuntoon tai sosiaalihuoltolain mukaiseen tilapäiseen asumiseen (ns. kriisimajoitus).

Helsingissä aikuissosiaalityön tilapäisen majoituksen-yksikkö vastaa majoitukseen ohjaamisesta. Osa tilapäisen asumisen paikoista ostetaan ulkopuolisilta palvelun tuottajilta. Tilapäisen asumisen aikana perhe on myös lapsiperheiden palvelutarpeen arvioinnin ja tuen asiakkaita. Asiakasperheet saavat puoltolausunnon kaupungin vuokra-asuntohakemuksen liitteeksi.

Asukasvalinnat

Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut-yksikkö tekee asukasvalinnat Helsingin kaupungin omistamiin (HEKA) ARA –vuokra-asuntoihin voimassa olevien lakien ja asetusten sekä Helsingin kaupunginhallituksen 8.3.2010 vahvistamien asukasvalintaperiaatteiden mukaisesti. Asukkaaksi valitsemisen perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot siten, että etusijalle asetetaan aina asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat vähävaraisimmat ja pienituloisimmat ruokakunnat. Periaatteena on, että vuokra-asunnot osoitetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille pyrkien samalla vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asunnontarvetta arvioitaessa apuna käytetään kiireellisyysluokitusta, jonka mukaan hakijat luokitellaan kolmeen ryhmään: Erittäin kiireellisiin, kiireellisiin tai asunnontarpeessa oleviin hakijoihin.

Hakemustensa perusteella turvakodeissa asuvat asunnonhakijat luokituvat erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa oleviin.

Asuntopalvelut-yksikkö valitsee asukkaat asuntoihin välittömästi saatuaan tiedon asuntojen vapautumisesta. Koska etukäteen ei ole tiedossa mistä ja millaisia asuntoja on vapautumassa, ei asunnonsaantimahdollisuuksia tai asunnon saantiin kuluvaan aikaan pystytä ennakoimaan. Asukkaita valittaessa huomioidaan myös hakijan hakemuksessaan esittämät asuntoon ja asuinalueeseen liittyvät toiveet. Jos haettavalle asunnolle on hakemuksessa asetettu tiukat kriteerit (esim. lasten koulumatkat, asunnon hinta, koko, sijainti, varustetaso), voi sopivan asunnon löytäminen olla haasteellista.

Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ylittää moninkertaisesti niiden tarjonnan. Tällä hetkellä rekisterissä on noin 23 000 voimassa



olevaa hakemusta, joista erittäin kiireellisiä on noin 12 000 ja kiireellisessä asunnontarpeessa olevia noin 6 800. Asuntoja vapautuu vuosittain vain noin 3 500 kpl, joten vuokra-asuntoa ei pystytä tarjoamaan edes kaikille erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa oleville hakijoille.

Helsingin toimenpidesuunnitelma asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi ja vähentämiseksi 2020 - 2022.

Asuntopalvelut-yksikkö tekee yhteistyötä sosiaali- ja terveystieteiden eri yksiköiden kuten lastensuojelun, asunnottomien tuen ja maahanmuuttoyksikön kanssa. Turvakodeista asuntopalveluilla on jo pitkään tehty yhteistyötä Pääkaupungin turvakoti Oy:n kanssa.

Asuntopalveluista osallistuttiin kaupunginkanslian, sotien ja Kymppin asuntotoimijoiden kanssa asunnottomuuden ennalta ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi laaditun toimenpideohjelman vuosille 2020 - 2022 valmisteluun. Siinä yhteistyötä ja yhteistyöprosesseja eri toimijoiden välillä kehitettiin edelleen.

Tuloksena on laadittu asuntuoltomake, jonka avulla on mahdollisuus tuoda esiin perheiden erityistilanteet. Näin asunnontarpeesta saa tiedon viranomaiselta kiireellisen asunnon tarpeessa olevasta perheestä. Sosiaalityön asuntuolto prosessia on mallinnettu syksyn 2020 aikana yhteistyössä kaupungin asunnontarpeiden ja sosiaali- ja terveystoimen kanssa.

Puoltolausuntojen merkitys asukasvalinnoissa

Sovittujen periaatteiden mukaisesti laadittu puoltolausunto tuo tietoa hakijan sen hetkisestä tilanteesta ja asunnontarpeesta, jota hakemuksessa ei välttämättä ole osattu oikealla tavalla tuoda esiin tai mainittu lainkaan, jos hakemus on laitettu vireille aiemmin. Lisäksi puolto nostaa samassa tilanteessa olevien hakijoiden joukosta (joita voi olla johonkin asuntoon jopa satoja, erityisesti kantakaupungin kohteissa) esille ne hakijat, joilla on erittäin kiireellisen asunnon tarpeen lisäksi myös muita painavia perusteita asunnon saantiin. Aina tämäkään ei takaa yksittäisen hakijan asunnon saamista, sillä samaan kohteeseen voi olla useita hakijoita, joilla kaikilla on jokin puoltolausunto.

Jo sovittujen yhteistyökäytäntöjen lisäksi puoltoja asuntopuoltolausuntojen liitteeksi tulee monelta muultakin toimijalta kuten eri sosiaalityöntekijöiltä ja -ohjaajilta, lääkäreiltä, lähi- ja sairaanhoitajilta, vuokranantajilta ja yhdistyksiltä. Puollot ovat sisällöltään hyvin vaihtelevia, eivätkä aina kerro hakijan tilanteesta ja asunnon tarpeen kiireellisyydestä.



Johtuen erittäin kiireellisten asunnonhakijoiden ja puoltolausuntojen suuresta määrästä, sekä hakijoiden asunnolle asettamista vaatimuksista, ei asuntoa voida puolloista huolimatta taata.

Yhteistyön lisääminen turvakotijakson jälkeisen asumisen järjestymiseksi

Helsingin kaupungilla on jo pitkään tehty yhteistyötä ja luotu käytäntöjä kriisi- ja tilapäisasunnoissa eri syistä asuvien jatkoasumisen järjestämisessä. Viime vuonna on yhteistyötä asuntopalvelun ja sosiaali- ja terveystoimen välillä edelleen tiivistetty mm. asunnottomuuden ehkäisemiseksi laaditun toimenpideohjelman työstämisen yhteydessä.

Yhteistyöstä huolimatta asumisen järjestymisessä on usein haasteita johtuen kaupungin vuokra-asuntojen suuresta kysynnästä ja toisaalta vähäisestä tarjonnasta.

Kaupunkiympäristölautakunnan näkemyksen mukaan yhteistyötä asunnon saannin helpottamiseksi tulee edelleen jatkaa kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut-yksikön ja sosiaali- ja terveystoimen välillä. Yhteistyössä aiemmin sovittujen käytäntöjen noudattamista ja yhteistyön kehittämistä tulee jatkaa.

Lisäksi asuntopalvelut-yksikkö luo yhteydet pääkaupunkiseudun turvakotien edustajiin yhteistyöstä sopimiseksi ja puoltokäytäntöjen yhtenäistämiseksi kevään 2021 aikana. Tämän jälkeen käydään myös keskustelut käytännöistä ja niiden mahdollisesta yhtenäistämisestä Espoon Asunnot Oy:n ja VAV Asunnot Oy:n kanssa.

Lausuntoa on valmisteltu yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kati Hytönen, tiimipäällikkö: 310 29729
kati.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Mia Haglundin aloite_

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Mia Haglund ja 15 muuta valtuutettua ovat tehneet 9.12.2020 valtuustoaloitteen koskien asunnon saamisen helpottamista turvakotijakson jälkeen.

Aloitteessa esitetään, että kaupunki luo käytännöt oman asunnon hakemisen ja saannin helpottamiseksi turvakotijakson jälkeen. Käytännöt tulee luoda yhteistyössä pääkaupunkiseudun muiden kuntien sekä seudun turvakotien ja asuntopalveluiden tuottajien kanssa.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 2.3.2021 mennessä. Aloitteeseen on pyydetty myös sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kati Hytönen, tiimipäällikkö: 310 29729
kati.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Mia Haglundin aloite_

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.02.2021 § 78

Sosiaali- ja terveyslautakunta 16.02.2021 § 33



§ 93

Jäätelö- ja grillikioskipaikkojen vuokrausperiaatteet ja vuokraamisen sopimuskaudelle 2022–2029

HEL 2019-012529 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asettaa Helsingin katu- ja puistoalueilla sijaitsevat jäätelö- ja grillikioskipaikat kilpailutettavaksi kaudelle 2022–2029.

Kioskipaikkojen kilpailutuksessa ja vuokrauksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Helsingin katu- ja puistoalueilla sijaitsevat jäätelö- ja grillikioskipaikat vuokrataan tarjouskilpailulla siten, että valintaperusteena käytetään hintaa.
- Kilpailutettavat kioskipaikat jaetaan kolmeen vyöhykkeeseen, joita ovat ydinkeskustan vyöhyke, kantakaupungin vyöhyke ja muut kaupungin alueet.
- Kioskipaikkojen (maa-alue) vähimmäisvuosivuokrat vyöhykkeittäin ovat: ydinkeskustan vyöhyke 5000 euroa vuodessa, kantakaupungin vyöhyke 3500 euroa vuodessa, kaupungin muut alueet 3000 euroa vuodessa (liite 4). Kausiluonteisessa toiminnassa vuokra voidaan jakaa kuukausittaiseksi vuokraksi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokran määrä ei indeksin muutoksista johtuen alene.
- Vuokrattavien paikkojen määrä rajoitetaan tarjoajakohtaisesti siten, että kukin tarjoaja voi saada vuokrattavana olevista paikoista enintään 5 kpl kaikista tarjouskilpailuun valituista paikoista. Mikäli 1. tarjouskilpailussa ei saada tarjouksia, voidaan ko. paikka kilpailuttaa uudelleen noudattamatta tarjoajakohtaista paikkarajoitusta.
- Hakijan tulee osoittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että sillä on riittävät taloudelliset ja muut edellytykset vastata vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.
- Sopimuskauden aikana vapautuvat vuokra-alueet tai kioskiverkostoon lisätyt uudet alueet vuokrataan tarjouskilpailulla noudattaen alkuperäisen tarjouskilpailun mukaisia valintaperusteita. Tarjouksen jättäminen on tällöin avointa kaikille vähimmäisvaatimukset täyttävälle ilman tarjoajakohtaista paikkarajoitusta.



- Maa-alueiden vuokrauksessa noudatetaan liitteenä 1 olevan sopimusluonnoksen mukaisia ehtoja, joihin alueidenkäytön tiimipäällikkö voi tarvittaessa tehdä vähäisiä muutoksia, jotka ovat kaupungin edun mukaisia.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa hinnastoa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloitettavat maksuista 1.1.2022 lukien kioskitoimintaa koskevan vuokrauksen osalta liitteenä 2 olevan päivitetyn hinnaston mukaan siten, että kioskipaikkojen vuokrauksessa tarjousten valintaperusteena käytetään hintaa.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti kumota yleisten töiden lautakunnan (YTLK) tekemät kioskipaikkojen vuokrausperiaatteita koskevat aiemmat päätökset YTLK 22.5.2012 § 280 kioskipaikkojen maa-alueen hinnoittelun osalta, YTLK 24.3.2015 § 151 sekä päätöksen YTLK 6.5.2014 § 179 lukuun ottamatta em. päätöksen kohtaa 3 kioskien ketteriä kioskeja.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli vs. asukas- ja yrityspalvelupäällikkö Antti Mäkinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Muutetaan päätösehdotuksen kohtaa (6) siten, että kukin tarjoaja voi saada vuokrattavana olevista paikoista enintään 4 kpl kaikista tarjouskilpailuun valituista paikoista. Mikäli 1. tarjouskilpailussa ei saada tarjouksia, voidaan ko. paikka kilpailuttaa uudelleen noudattamatta tarjoajakohtaista paikkarajoitusta.

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan päätösehdotuksen kohtaa (6) siten, että kukin tarjoaja voi saada vuokrattavana olevista paikoista enintään 4 kpl kaikista tarjouskilpailuun valituista paikoista. Mikäli 1. tarjouskilpailussa ei saada tarjouksia, voidaan ko. paikka kilpailuttaa uudelleen noudattamatta tarjoajakohtaista paikkarajoitusta.

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Noora Laak



Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 11-2.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
liisa.makela(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kioskipaikan maanvuokrasopimus
- 2 Hinnasto 1.1.2022 alkaen muutokset näkyvissä
- 3 Nykyiset_kioskipaikat
- 4 Helsingin kaupungin kioskipaikkojen vuokratarkastelu Liitekartta 20.1.2021

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö vuokraa yleisiä alueita kioskitoimintaa varten perustuen kulloinkin voimassa oleviin, lautakunnan hyväksymiin vuokrausperiaatteisiin. Yleisten töiden lautakunnan vuosina 2014 sekä 2015 hyväksymissä kioskipaikkojen vuokrausperiaatteissa on määritelty, että kioskipaikat vuokrataan tarjouskilpailun perusteella. Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut jäätelökioskipaikat tarjouskilpailun perusteella ajalle 1.10.2005 – 30.9.2015. Vuonna 2015 rakennusviraston alueidenkäytön toimistopäällikkö päätti jatkaa voimassa olleita kioskipaikkojen sopimuksia vuoden 2020 loppuun määräaikaisin sopimuksin. Grillikioskipaikkoja ei ole kokonaisuutena kilpailutettu aiemmin.

Nykyiset kioskipaikkojen sopimukset ovat määräaikaisia ja ne ovat voimassa vuoden 2021 loppuun saakka. Alueidenkäytön tiimipäällikkö on päätöksellään 27.10.2020 (§ 179) päättänyt jatkaa kioskipaikkojen vuokrasopimuksia vuoden 2021 loppuun asti niiden kioskipaikkojen osalta, joiden vuokrasopimuksia on ollut mahdollista jatkaa.



Koska kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö hallinnassa olevien kevytrakenteisten jäätelö- ja grillikioskipaikkojen sopimukset päättyvät vuoden 2021 lopussa, on aiheellista arvioida uudestaan yleisten töiden lautakunnan vuonna 2015 hyväksymiä vuokrausperiaatteita ja hyväksyä uudet vuokrausperiaatteet, joiden nojalla kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö- ja -valvontayksikkö vuokraa maa-alueita kioskitoimintaa varten.

Kioskiverkoston nykytila ja kilpailutuksen kohteet

Kilpailutuksen kohteina ovat kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö- ja -valvontayksikön hallinnassa olevat jäätelö- ja grillikioskipaikat, jotka ovat jäätelön, grillituotteiden tai muiden elintarvikkeiden myyntiin tarkoitettuja myyntipaikkoja.

Kilpailutus ja hinnasto ei koske ketteriä kioskeja, kiinteitä kioskeja tai toimenpide- tai rakennuslupaa vaativia rakennushankkeita. Kilpailutus ei koske myöskään tukkutori -yksikön tai kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinnassa olevia kioskeja tai kioskipaikkoja esimerkiksi kaupallisilla toreilla tai uimarannoilla. Kaupungin omistamia kiinteitä kioskeja, kuten lippakioskeja tai vastaavia pieniä myymälöitä, vuokraa kaupunkiympäristön toimialan yritystilat-yksikkö.

Tällä hetkellä kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö- ja -valvontayksikön hallinnassa olevilla yleisillä alueilla on jäätelökioskipaikkoja 25 kpl ja grillikioskipaikkoja 7 kpl. Grillivaunupaikkoja koskevia sopimuksia oli vuoden 2020 loppuun saakka 4 kpl. Grillivaunupaikkojen sopimuksia ei ole uusittu. Kaikkien jäätelö- ja grillikioskipaikkojen sopimukset päättyvät vuoden 2021 lopussa. Nykyinen verkosto on eritelty asian liitteessä 3.

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat ovat tehneet nykyiselle kioskiverkostolle kokonaisvaltaisen tarkastelun, jossa on arvioitu kunkin kioskipaikan tilankäyttöä sekä kaupunkikuvallisia ja liikenteellisiä näkökohtia. Kilpailutettavat kohteet valikoituvat tämän kioskipaikkoja koskevan kokonaistarkastelun perusteella.

Yleisillä alueilla sijaitsevia kioskipaikkoja ei ole merkitty kaavaan, joten kioskiverkoston voidaan joutua tekemään myös muutoksia. Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat kehittävät ja muokkaavat tarpeen vaatiessa kioskiverkostoa kilpailutuskauden 2022–2029 aikana. Paikkoja voidaan kauden aikana siirtää, lisätä tai poistaa perustuen arviointiin, jossa otetaan huomioon kioskipaikan tilankäyttöön, kaupunkikuvalliset näkökohdat, kaupunkisuunnittelun tila alueella sekä liikenteelliset näkökohdat.



Esitettävät muutokset kioskipaikkaverkostossa

Grillivaunuille ja -autoille osoitettavista pysyväispaikoista luovutaan. Grillivaunuille ja -autoille osoitetuista neljästä pysyväispaikasta luovuttiin vuoden 2020 lopussa, kun paikkojen määräaikaiset vuokrasopimukset päättyivät. Grillivaunuilla ja -autoilla myyntitoimintaa katu- ja puistoalueilla harjoittavat toimijat ohjataan toimimaan Helsingin kaupungin liikkuvan myynnin periaatteiden mukaisesti tai tekemään ketterä kioski -sopimus kaupungin kanssa. Muutoksella varmistetaan autoilla, kärryillä ja vaunuilla myyntitoimintaa harjoittavien yrittäjien yhdenvertainen kohtelu.

Ketterien kioskien sopimusmallissa elinkeinonharjoittajalla ei ole omaa pysyvää myyntipaikkaa vaan yrittäjä tuo tullessaan kaiken tarvitsemansa ja on velvollinen viemään lähtiessään jätteensä ja roskansa pois myyntipaikalta. Ketterä kioski -toimintaan on erikseen määritetty alueet keskustassa. Keskustan ulkopuolelta kioskiyrittäjä voi kaupungin määrittämällä reunaehdoilla määrittää kioskin paikan. Ketterä kioski -sopimuksia on solmittu vuosittain keskimäärin kolmekymmentä kappaletta.

Kioskipaikkojen kilpailutuksen ja vuokrauksen periaatteet

Kioskipaikkojen hinnoittelun periaatteet

Kaupunginhallituksen pysyväispäätöksen (14.10.2002, § 1302) mukaan alueiden vuokrauksessa kehoitetaan käyttämään tarjouskilpailua, kun se on mahdollista. Vapautuvat kioskipaikat esitetään kaupunginhallituksen pysyväispäätöksen mukaan vuokrattavaksi käyttäen tarjouskilpailua.

Yleisten töiden lautakunnan aiemmin tekemien kioskipaikkoja koskevien päätösten mukaan tarjousten valintaperusteena tulee ensisijaisesti käyttää palvelutarjonnan laajentamista ja toissijaisesti hintaa. Esityksen mukaisessa tarjouskilpailussa valintaperusteena käytetään jatkossa kioskipaikasta (maa-alue) tarjottavaa vuokraa, jolle on määriteltävä vähimmäistaso. Tarjouskilpailu suoritetaan sähköisenä huutokauppana.

Esitetty vuokraustapa noudattelee kuntalain 130 §:n mukaisia menettelytapoja kunnan luovuttaessa maa-alueita vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi. Vaikkei kuntalain 130 § sovellukaan alle kymmenen vuoden pituisiin vuokrasopimuksiin, on maa-alueen luovutuksessa otettava huomioon EU:n valtioneuvoston erityisesti maa-alueen luovutuksen markkinaehtoisuuden määrittelyssä.

Kioskipaikkojen hinnoittelu on aikaisemmissa vuokrausperiaatteissa perustunut toimivaltaisen toimielimen kulloinkin hyväksymään hinnas-



toon. Rakennusviraston (nyk. kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö) vuokraamien kioskipaikkojen maa-alueen vähimmäishintataso on edellisen kerran päätetty yleisten töiden lautakunnassa 22.5.2012 (§ 280). Selvittämällä kaupungin eri alueille vähimmäisvuokratasot toimiala on pyrkinyt varmistamaan maa-alueiden vuokrauksen markkinaehtoisuuden. Koska kioskipaikkojen vähimmäisvuokran tasoa ei ole selvitetty useampaan vuoteen, alueidenkäyttö- ja -valvontayksikkö tilasi Newsec Oy:ltä markkinavuokraselvityksen, jossa Helsingin kaupunki jaetaan vyöhykkeisiin, joista kullekin vyöhykkeelle vahvistetaan vähimmäisvuokrat (liite 4). Kioskipaikkojen vuokratarkastelussa vuokran määrään vaikuttavia keskeisiä tekijöitä ovat kioskin toiminta, kioskin sijainti sekä alueen koko.

Nyt lautakunnalle esitettävä kioskipaikkojen vyöhykejako sekä esitettävät vyöhykekohtaiset vähimmäishinnat on laadittu perustuen markkinavuokraselvitykseen. Nykytilanteeseen verrattuna kioskipaikkojen vähimmäisvuokrat vuositasolla nousevat ydinkeskustan alueella n. 39 %, kantakaupungin alueella vähimmäisvuokra laskee n. 3 % ja muilla alueilla vähimmäisvuokra laskee n. 17 %. Kyseessä ovat maa-alueiden vähimmäisvuokratasot, joten yksittäisen kioskipaikan vuosivuokra voi olla myös korkeampi. Vyöhykejaottelu on esitetty esityksen liitteessä 4.

Kioskipaikkojen ensimmäisen kilpailutuksen myötä selviää kioskipaikkojen vyöhykekohtainen mediaanivuokrataso. Alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö tulee tämän perusteella arvioimaan muiden vastaavien kohteiden, kuten enintään sesongin kestäviä tilapäisiä rakenteita koskevaa vuokratasoa ja tämän jälkeen esittää erikseen tarvittaessa muutoksia yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloitettavia maksuja koskevaan hinnastoon.

Tarjoajakohtaisen paikkojen rajaaminen

Vuokralaisten valinnassa tulee noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta. Vuokralaisten valinnan tulee perustua joko korkeimman hinnan tarjoamiseen tai muihin ennalta määriteltyn ehtoihin, jotka eivät saa olla syrjiviä. Päätettävissä vuokrausperiaatteissa esitetään, että vuokralaisen valinnassa noudatettavia muita periaatteita ovat vuokralaisen yleisen taloudellisen tilanteen selvittäminen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista sekä tarjoajakohtaisten paikkojen rajaaminen.

Tarjouskilpailussa vuokrattavien kioskipaikkojen määrää esitetään rajoitettavaksi tarjoajakohtaisesti siten, että yksi tarjoaja voi saada enintään 5 kioskipaikkaa kaikista vuokralla olevista kioskipaikoista. Jäätelö- ja grillikioskipaikkatoiminta ei toistaseksi ole keskittynyt tietyille toimijoille. Kioskipaikkojen tarjoajakohtaisella rajoituksella pyritään varmistaa



maan, että kioskipaikat eivät jatkossakaan keskity liikaa yhdelle tai muutamalle toimijalle ja mahdollistetaan myös uusien toimijoiden pääsy markkinoille.

Esitykseen ei ole sisällytetty erillisiä kioskista tarjottavien tuotteiden laadukkuutta koskevia vertailuperusteita, koska käytännössä kunkin vuokralla olevan kioskipaikan palvelutarjontaan keskeisimpiä vaikuttavia tekijöitä on kioskipaikan sijainti sekä alueella saatavilla oleva yhdyskuntatekniikan valmius. Koska markkinat myös ohjaavat kysynnän ja tarjonnan kautta kunkin kioskipaikan osalta palvelutarjontaa, ei kioskipaikan vuokrausperiaatteisiin ole tästäkään syystä sisällytetty erillisiä tarjonnan laatuun liittyviä kriteerejä.

Vuokrauksessa noudatettavat sopimusehdot

Kioskipaikkojen vuokrauksessa noudatetaan liitteen 1 sopimusluonnoksen ehtoja, joita on päivitetty uudelle sopimuskaudelle. Sopimusluonnoksessa muun muassa nimenomaisesti kielletään aggregaattien käyttö vuokra-alueella. Vuokralaisen tulee näin ollen järjestää tarvitsemansa sähköt muunlaisin keinoin, esimerkiksi alueella saatavilla olevaan sähköverkkoon liittymällä. Meluhaittojen osalta vuokranantaja voi puuttua vuokra-alueen käyttöön, jos melu- tai muita haittoja ei voida muutoin vähentää. Sopimuksessa vuokranantajalle annetaan mahdollisuus puuttua myös muuhun kuin sellaiseen meluun, joka on nimenomaisesti kielletty Helsingin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina 1.1.2022 alkaen sopimuskauden päättymiseen saakka 31.12.2029 kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Verrattain pitkä sopimuskausi mahdollistaa toiminnan alkuinvestointien poistojen jaksottamisen useamman vuoden ajalle ja näin edesauttaa toiminnan suunnittelun ja toiminnan pitkäjänteisen kehittämisen.

Vuokrasopimukseen ei sisälly vuokrasopimuksen jatkamisen mahdollisuutta sopimuskauden jälkeen, vaan kaikki vapautuvat kioskipaikat vuokrataan perustuen uuteen kilpailuun vuokrauskauden päättyessä. Mikäli kioskipaikan sopimus päättyy ennen määräaikaisen sopimuskauden päättymistä, kioskipaikka kilpailutetaan uudestaan jäljelle jäävälle sopimuskaudelle noudattaen lautakunnan hyväksymiä vuokrausperiaatteita. Tämä mahdollistaa kaikkien vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun sekä antaa uusille toimijoille paremmat mahdollisuudet jättää tarjous vuokrapaikasta. Kaupungin on noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta sekä uusien vuokralaisten valinnassa että nykyisten vuokralaisten tilanteen arvioinnissa. Etusijan tai muun edun myöntäminen kaupungin vanhalle sopimuskumppanille aiheuttaisi merkittäviä riskejä yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen näkökulmasta.



Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää, hallintaoikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
liisa.makela(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kioskipaikan maanvuokrasopimus
- 2 Hinnasto 1.1.2022 alkaen muutokset näkyvissä
- 3 Nykyiset_kioskipaikat
- 4 Helsingin kaupungin kioskipaikkojen vuokratarkastelu Liitekartta 20.1.2021

Oheismateriaali

- 1 YTLK 22.5.2012 § 280
- 2 YTLK 24.3.2015 § 151
- 3 YTLK 6.5.2014 § 179

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.02.2021 § 80

Kaupunkiympäristölautakunta 11.02.2020 § 74

Kaupunkiympäristölautakunta 04.02.2020 § 55

Kaupunkiympäristölautakunta 28.01.2020 § 49



§ 94

Kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2020

HEL 2021-000251 T 02 06 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vuodelta 2020. Kaupunkiympäristön toimialan tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2020 on esitetty liitteessä 1.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli talous- ja suunnittelupäällikkö Leena Sute-la. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristön toimialan tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2020
- 2 Määrä ja taloustavoitteet talousarviokohdittain 31001_31002 ja 31003
- 3 Käyttötalouden toteuma_31001_HSL_HSY_HKL_Avustukset
- 4 Investointien toteumat 2020 talousarviokohdittain
- 5 Strategian toimenpideohjelman toteutuminen_2020
- 6 Selonteko riskienhallinnasta
- 7 Toimialajohtajan kirje 28.1.2021_määrärahojen ylittäminen ja siirtäminen käyttötarkoitusta muuttaen
- 8 Toimialajohtajan kirje 28.1.2021_ylitysoikeus vuodelle 2021 vuonna 2020 käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Käyttötalous



Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalous sisältää talousarviokohdat:

1. Kaupunkirakenne TA-kohta 3 10 01 (brutto)
2. Rakennukset TA-kohta 3 10 02 (netto)
3. Asuntotuotanto TA-kohta 3 10 03 (netto)

Kaupunkiympäristön toimialaan sisältyy edellisten lisäksi talousarvio-
kohdat 31004 HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksusuudet ja 31006 Tu-
ki HKL liikelaitokselle.

Toimialan talousarvion mukaisten määrä- ja taloustavoitteiden toteumat
on esitetty liitteessä 2.

Kaupunkiympäristön toimialaan kuuluvat pelastuslaitos ja liikennelaitos
(HKL) laativat omat tilinpäätös- ja toimintakertomuksensa, jotka käsitel-
lään pelastuslautakunnassa ja Liikennelaitoksen (HKL) johtokunnassa.

3 10 01 Kaupunkirakenne

Kaupunkirakenteen tuloarvio oli talousarviossa 471,4 milj. euroa. Tulo-
jen toteuma oli yhteensä 511,4 milj. euroa, joka ylittää talousarvion
40,0 milj. eurolla.

Tuloja kertyi ennakoitua enemmän muun muassa maanmyynneistä, ra-
kennusvalvontamaksuista ja katutyöluvista. Koronapandemia vaikutti
tuloihin vähentävästi. Maan- ja rakennusten sekä osakkeiden myyn-
neistä kirjattiin kaupunkirakenteen talousarviokohtaan myyntivoittoa
yhteensä noin 137,3 milj. euroa. Ulkoisista maanvuokrista kertyi tuloja
noin 238 milj. euroa.

Kaupunkirakenteella oli talousarviossa käytettävissä 196,4 milj. euroa.
Menojen toteuma oli 195,8 milj. euroa, alittaen talousarvion 0,6 milj. eu-
rolla.

Henkilöstömenot toteutuivat noin 5,9 milj. euroa budjetoitua pienempi-
nä johtuen pääosin rekrytointiviiveistä. Palvelujen ostoissa kertyi sääs-
töä 1,7 milj. euroa. Säästöä toteutui yleisten alueiden lisätöiden osalta,
virkamatkoissa, koulutusmenoissa ja ostopalveluissa. Myös toimialan
muuttokustannukset toteutuivat budjetoitua pienempänä. Vastaavasti
koronapandemiasta johtuen puhtaanapitotyön tarve ja sen myötä kus-
tannukset kasvoivat merkittävästi puistoissa ja katualueilla. Aineiden ja
tarvikkeiden ostot toteutuivat 0,9 milj. euroa budjetoitua pienempänä
johtuen muun muassa ulkovalaistuksen energiasäästöistä. Avustuksiin
varatusta 1,9 milj. eurosta jäi käyttämättä noin 1,0 milj. euroa ja vuok-
rista noin 1,4 milj. euroa. Muut toimintakulut toteutuivat 10,3 milj. euroa
suurempana kuin talousarvio.



Muihin toimintakuluihin kirjattiin pysäköinninvalvonnan luottotappioita yhteensä 9,5 milj. euroa. Luottotappioiksi kirjattiin vuosina 2014–2019 määrättyjä pysäköinnin virhemaksuja sekä ajoneuvojen siirtokorvauksia, joita ei ole onnistuttu perimään edes ulosottoimin.

Muihin toimintakuluihin sisältyy myös Kalasataman Verkkosaaren eteläosan liukusortuman johdosta realisoitunut vahingonkorvaus noin 0,8 milj. euroa.

Talousarviokohdan 3 10 01 Kaupunkirakenne käyttötalouden toteuma palvelukokonaisuuksittain ja palveluittain on esitetty liitteessä 3.

3 10 02 Rakennukset

Rakennusten sitova toimintakate oli 234,3 milj. euroa. Toteutunut toimintakate oli 247,8 milj. euroa ylittäen toimintakatetavoitteen 13,5 milj. eurolla.

Talousarvion mukainen tulotavoite oli 538,2 milj. euroa. Tulojen toteuma oli yhteensä 547,9 milj. euroa ylittäen talousarvion 9,7 milj. eurolla. Myyntituotot toteutuivat noin 15,4 milj. euroa budjetoitua suurempina johtuen KYMP-talon rakennuttamispalkkion arvioitua suuremmasta tuloutuksesta. Maksutuottoja kertyi noin 2,3 milj. euroa budjetoitua enemmän johtuen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttäjäpalveluiden volyymin kasvusta. Vuokratuotot toteutuivat 6,2 milj. euroa budjetoitua alhaisemmalla tasolla johtuen pääasiassa koronan vuoksi myönnettyistä maksuvapautuksista. Valmistus omaan käyttöön tulot toteutuivat noin 2 milj. euroa budjetoitua alhaisemmalla tasolla. Kirjaustavan muutos sekä vuokrahankkeiden osuuden kasvu heikensivät tulotasoja.

Menot alittivat talousarvion mukaiset 303,9 milj. euroa noin 3,8 milj. eurolla. Henkilöstökustannuksista muodostui säästöä rekrytointiviiveiden vuoksi yhteensä noin 1,6 milj. euroa. Palveluiden ostojen budjetti ylittyi noin 3,5 milj. euroa. Ylityksestä noin 1 milj. euroa johtui kasvaneista Käyttäjäpalvelukustannuksista, jotka ovat luonteeltaan läpilaskutusta. Kunnossapitokorjauksia toteutettiin aikaisempien vuosien tasolla ja tili-ryhmän ylitys pystyttiin kompensoimaan säästöillä muista kustannuksista. Lämmön ja sähkön kustannuksista säästyivät lämpimänä jatkuneen talven sekä sähkön markkinahintojen puolittumisen vuoksi yhteensä noin 5,1 milj. euroa. Kiinteistöjen veden kulutus väheni koronasta aiheutuneen lisääntyneen etätyön johdosta. Veden käyttökustannuksista säästyivät noin 0,4 milj. euroa. Vuokrien ja vastikkeiden kustannuksista säästyivät 0,6 milj. euroa johtuen muutoksista vuokrahankkeiden aikatauluissa ja hintatasossa. Muut kustannukset ylittivät luottotappioiden vuoksi 0,5 milj. eurolla.



3 10 03 Asuntotuotanto

Asuntotuotannon sitova toimintakatetavoite oli talousarviossa 4,3 milj. euroa ja toteuma 5,1 milj. euroa, mikä ylitti toimintakatetavoitteen 0,8 milj. eurolla. Toimintakatteen ylitys on esitetty kirjattavaksi asuntotuotantorahastoon.

Asuntotuotannon tulot kertyvät rakennuttamispalkkioista. Vuodelle 2020 oli budjetoitu palkkioita 23,9 milj. euroa, joista toteutui 20 milj. euroa.

Käyttömenojen toteuma oli yhteensä noin 14,9 milj. euroa, alittaen talousarvion noin 4,7 milj. eurolla. Henkilöstökulut toteutuivat noin 0,8 milj. euroa pienempinä ja palveluiden ostoista säästyi noin 1,3 milj. euroa. Vastikkeiden kasvusta johtuen vuokramenot ylittyivät noin 0,3 milj. eurolla. Aineet, tarvikkeet ja tavarat sekä muut toimintakulut toteutuivat noin 2,9 milj. euroa pienempinä, johtuen muun muassa lainojen korkomenojen alituksesta.

3 10 04 HSL- ja HSY kuntayhtymien maksuosuudet

HSL ja HSY kuntayhtymien maksuosuuksiin oli talousarviossa varattu yhteensä 203,1 milj. euroa, josta toteutui 194,3 milj. euroa. HSL:n maksuosuuden toteuma oli 192,2 milj. euroa ja HSY:n 2,1 milj. euroa.

3 10 06 Tuki HKL liikelaitokselle

Tukeen HKL liikelaitokselle oli talousarviossa varattu 22,2 milj. euroa, josta toteutui 22,2 milj. euroa.

Investoinnit

Tulot

Vuoden 2020 talousarviossa maaomaisuutta arvioitiin myytävän 100 milj. eurolla. Vuoden aikana toteutui yhteensä 60 kauppaa, yhteisalaltaan 331 ha ja yhteiskauppahinnaltaan 121 milj. euroa. Investointituloiksi kirjattiin kohteiden tasearvoa vastaavat noin 7,1 milj. euroa ja erotus myyntivoitoina kirjattiin kohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne.

Kaksi suurinta kauppaa olivat Kallion kahden virastotontin myynti Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnalle (15,5 milj. euroa) ja Kaupunkiympäristötalon tontin myynti sen omistamalle kiinteistöosakeyhtiölle (15 milj. euroa), jonka yhtiön kaupunki myi sijoittajalle. Myynnin painopiste oli Jätkäsaaren-Hietalahden, Kalasataman, Pasilan Pohjoisen Postipuiston ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla, jotka toivat noin 60 % tontinmyyntituloista. Vastaavasti kauppojen kauppahinnaltaan suurin viidennes (12 kauppaa) muodosti myyntituloista noin 70 %.



Talousarviossa rakennusten ja osakkeiden myyntiin ja väestönsuojakorvauksiin arvioitiin kirjattavan taseeseen yhteensä 133,1 milj. euroa. Kiinteistöjä ja osakehuoneistoja arvioitiin myytävän noin 8 milj. eurolla, josta muuhun pääomatalouteen kirjataan tasearvon mukaiset 3 milj. euroa. Lisäksi vuonna 2020 investointituloihin arvioitiin kirjattavan Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppin osakkeiden myymisestä tasearvon mukainen 130 milj. euroa. Kauppahinnan ja tasearvon erotuksena syntyvät myyntivoitot kirjattiin tuloksi käyttötalousosan talousarviokohtaan 3 10 01 Kaupunkirakenne. Rakennusten ja osakkeiden myynneistä taseeseen kirjattava arvo oli 137,125 milj. euroa. Väestönsuojakorvauksia ei peritty vuonna 2020.

Menot

Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön ylitysoikeudet huomioiden osoitetusta investointimäärärahoista 465,1 milj. euroa käytettiin noin 478,4 milj. euroa. Lisämäärärahaa haettiin kaupunginvaltuustolta vuodelle 2020 yhteensä 28,6 milj. euroa sekä kaupunginhallitukselta Hitas-osakkeiden hankkimiseen 0,5 milj. euroa.

Kiinteistöjen ostoihin ja lunastuksiin sekä kaavoituskorvauksiin oli käytettävissä talousarviossa varattu 12 milj. euroa, josta kaupunginvaltuusto 26.2.2020 siirsi Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön 1,5 milj. euroa Garden Helsingin toteutumisen vaatimien pallokenttämuutosten varmistamiseksi. Vuoden aikana ostettiin kiinteistöjä yhteensä 28, yhteispinta-alaltaan 6,8 ha ja yhteiskauppahinnaltaan 9,9 milj. euroa.

Muuhun esirakentamiseen, alueiden käyttöönottoon ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen oli talousarviossa osoitettu 26,5 milj. euroa ja toimialalla oli käytettävissä ylitysoikeusmäärärahaa 8,137 milj. euroa, yhteensä siis 34,64 milj. euroa. Lisäksi Hakaniemen kauppahallin huoltopihan esirakentamisen mahdollistamiseksi on 8.6.2020 kaupunginhallituksen tekemällä päätöksellä siirretty 4,0 milj. euroa TA-alakohdasta 8 02 01 Uudis- ja lisärakennushankkeet TA-alakohtaan 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen. Käyttämättä jäänyttä määrärahaa siirrettiin talousarviokohtaan 8 03 01 01 03 Katujen uudisrakentaminen, läntinen suurpiiri 3,0 milj. euroa, 8 03 01 01 05 Katujen uudisrakentaminen, koillinen suurpiiri 3,0 milj. euroa ja 8 04 01 01 Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus 3,0 milj. euroa. Määrärahaa käytettiin 28,6 milj. euroa.

Uudis- ja lisärakennushankkeisiin oli käytettävissä yhteensä 160,2 milj. euroa, joka sisälsi edellisenä vuonna käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetyn ylitysoikeuden 34 milj. euroa. Vuoden alkupuolella arvioitiin, että koronaepidemian takia osa investointimäärärahasta jää käyttämättä. Tämän takia 4 milj. euroa siirrettiin Hakanie-



men kauppahallin huoltopihan esirakentamiseen erillisellä päätöksellä TA-alakohtaan 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi. Toimialajohtajan esityksestä siirrettiin uudisrakennushankkeille varattua määrärahaa 23,5 milj. euroa korjaushankkeisiin. Vuonna 2020 uudis- ja lisärakennushankkeisiin käytettiin 131 milj. euroa. Uudisrakennushankkeille varatusta investointimäärärahasta 133 milj. eurosta jäi käyttämättä 2 milj. euroa.

Korjausrakentamishankkeisiin oli talousarviossa varattu 133,9 milj. euroa. Vuodelle 2020 ei ole myönnetty ylitysoikeutta koska vuodelle 2019 varattu määräraha käytettiin kokonaisuudessaan. Vuonna 2020 korjausrakentamiseen käytettiin 168 milj. euroa eli talousarviossa vuonna korjausrakentamiseen osoitettu määräraha käytettiin 125 %.

Ylityksen kattamiseksi toimialajohtajan esityksestä 28.1.2021 haettiin kaupunginvaltuustolta 10 milj. euron lisämääräraha, siirrettiin uudisrakennushankkeille varattua määrärahaa 23,5 milj. euroa ja Kaupungintalokorttelien kehittämiseen varattua määrärahaa 1,7 milj. euroa korjaushankkeisiin.

Talousarviokohdalle Uudisrakentaminen, perusparantaminen ja liikennejärjestelyt sekä muut investoinnit, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi oli talousarviossa osoitettu 75,6 milj. euroa. Lisäksi oli käytettävissä ylitysoikeutta 3,7 milj. euroa eli yhteensä 79,3 milj. euroa. Määrärahaa käytettiin 101,3 milj. euroa. Määrärahan käyttöaste oli 128 %, ja käyttö ylitti sitovan tavoitteen 21,9 milj. euroa. Ylitys katettiin 6,0 milj. euron määrärahasiirrolla talousarviokohdalta 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen käyttämättä jääneistä määrärahoista. Lisäksi kaupunginvaltuusto myönsi lisämäärärahaa yhteensä 18,7 milj. euroa.

Puistoihin ja liikunta-alueisiin oli talousarviossa osoitettu 24,1 milj. euroa. Lisäksi talousarviokohdalla oli käytettävissä maanhankintamäärärahoista siirrettyä määrärahaa 1,5 milj. euroa, yhteensä 25,6 milj. euroa. Määrärahaa käytettiin 28,5 milj. euroa, joka ylitti käytettävissä olevan määrärahan. Ylitys katettiin määrärahasiirrolla käyttämättä jääneistä esirakentamisrahoista.

Irtaimen omaisuuden määrärahaa oli käytössä 16,3 milj. euroa. Määrärahaa käytettiin tietotekniikkahankintoihin 3,4 milj. euroa ja muihin hankintoihin 7,0 milj. euroa, yhteensä 10,4 milj. euroa.

Hitas-osakkeiden hankkimiseen oli käytössä määrärahaa 1,0 milj. euroa. Lisäksi ylitysoikeutena myönnettiin 0,5 milj. euroa. Vuonna 2020 ostettiin 12 Hitas-asuntoa. Määrärahaa käytettiin 1,377 milj. euroa.



Yhteenvetotaulukko investointien toteumasta on esitetty liitteessä 4.

Toimialajohtajan kirjeet kaupunginhallitukselle 28.1.2021, koskien määrärahojen ylittämistä ja siirtämistä käyttötarkoitusta muuttaen sekä ylitysoikeutta vuodelle 2021 vuoden 2020 säästöjen perusteella, ovat liitteinä 7 ja 8.

Sitovien tavoitteiden ja muiden toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkiympäristön toimialalla oli neljä sitovaa tavoitetta, joista toteutui kolme. Sitovien tavoitteiden toteutuminen on esitetty liitteessä 1.

Muiden toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen on esitetty liitteessä 1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristön toimialan tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2020
- 2 Määrä ja taloustavoitteet talousarviokohdittain 31001_31002 ja 31003
- 3 Käyttötalouden toteuma_31001_HSL_HSY_HKL_Avustukset
- 4 Investointien toteumat 2020 talousarviokohdittain
- 5 Strategian toimenpideohjelman toteutuminen_2020
- 6 Selonteko riskienhallinnasta
- 7 Toimialajohtajan kirje 28.1.2021_määrärahojen ylittäminen ja siirtäminen käyttötarkoitusta muuttaen
- 8 Toimialajohtajan kirje 28.1.2021_ylitysoikeus vuodelle 2021 vuonna 2020 käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Vastamäki Ville ja Riekkö Markku



§ 95

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jollaksentie 64:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12680)

HEL 2020-000365 T 10 03 03

Hankenumero 4387_6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Leena Holmila ja maisema-arkkitehti Elise Lohman. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333

leena.holmila(a)hel.fi

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

elise.lohman(a)hel.fi

Tomi Varjus, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 040 624 7801

tomi.varjus(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 kartta, päivätty 2.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 selostus, päivätty 2.3.2021
- 5 Havainnekuva (tontinkäyttösuunnitelma), 30.10.2020
- 6 Jollaksentie 64 kortteliviitesuunnitelma (Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy ja LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 30.10.2020)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 2.3.2021
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 2.3.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) lähivirkistysaluetta (muodostuu uusi kortteli 49264).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta: 6 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee lähivirkistysaluetta, joka sijaitsee Jollaksentiellä, Laajasalon Itä-Jollaksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalon rakentamisen Jollaksentien varrelle. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin tavoitteena on lisätä asuinrakentamista yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteena on, että alueelle syntyy uusia asuinkerrostaloja. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uudisrakennukset sopivat ilmeeltään ja mittakaavaltaan Itä-Jollaksen kulttuurimaisemaan. Rakentaminen ei nouse olemassa olevien rakennusten räystäslinjaa tai



puiden latvoja korkeammalle. Näkymä suurmaisemassa merelle säilyy metsäisenä.

Uutta asuntokerrosalaa on 4 600 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on noin $e=0,8$. Asukasmäärän lisäys on noin 115 henkeä. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, eli asuntoina, joissa on vähintään kolme asuinhuonetta ja keittiö tai keittotila.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakentamaton lähivirkistysalueen osa muuttuu rakennetuksi korttelialueeksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Jollaksen suunnitteluperiaatteet 11.6.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteissa alueelle esitettiin asuntorakentamiselle tutkittavaa korttelia.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on nykyisin rakentamatonta kallioista mäntymetsää. Maasto laskee etelään kohti Jollaksentietä. Kaava-alue rajautuu pohjois- ja itäpuolelta kallioiseen Tonttuvuoren virkistysalueeseen. Korttelin länsipuolella sijaitsee kuuden 2000-luvun alun modernin asuinkerrostalon ryhmä. Kaava-alueen eteläpuolella, entisen Tefken huvilapuutarhan paikalla, sijaitsee Porvariskuninkaan puistoalue, johon liittyy myös uimaranta-alue. Jollaksen itäosan pientaloalueella on eri-ikäisiä erillispientaloja ja vanhoja huviloita.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2004. Kaavan mukaan alue on lähivirkistysaluetta. Kaava-alueen länsireunassa on varattu liikimääräinen alueen osa yleiselle jalankululle.

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa vähäisen osan kaava-alueesta, joka kaavaehdotuksessa osoitetaan katualueeksi. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (10/2020, alv 0):

Kadut ja yleiset alueet	0,1 milj. euroa
Johtosiirrot	0,3 milj. euroa



Yhteensä 0,4 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Puolustusvoimat
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoverkostoon ja kulttuuriympäristöön. Puolustusvoimat ilmoitti, ettei sillä ole lisättävää lausuntoihin, jotka se on antanut aiemmin laadituista Jollaksen suunnitteluperiaatteista.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että:

- kaava-alueen läpi kulkevat vesijohto- ja jätevesiviemärit siirretään ja korvataan uudella jätevedenpumppaamalla sekä uudella viemäristöllä ja vesijohdolla.
- rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on tarkasteltu sekä on laadittu ympäristöhistoriaselvitys.

Mielipiteet



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- täydennysrakentamisen tehokkuuteen, rakentamisen tapaan ja korkeuteen.
- liikenteeseen, pysäköintiin ja ulkoilupolkuihin.
- tietoverkkoihin.
- aiempiin suunnitelmiin ja maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun.
- luonto- ja kulttuuriympäristöarvoihin.
- hulevesiin.
- Santahaminan melualueeseen ja ympäristöhäiriöihin.
- päiväkotij- ja kouluasioihin.
- kaavaprosessiin ja esitystapaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

- rakennukset vastaavat korkeudeltaan naapuruston kerrostalorakentamista.
- viitesuunnitelma-aineistoon on lisätty näkymäkuvia eri suunnista sekä leikkauspiirroksia rakentamisen suhteesta ympäristöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 28 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.– 23.12.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- alueen sijaintiin ja luonteeseen sekä lisärakentamiseen
- maisemaan ja näkymiin
- METSO-metsäalueisiin, lintuihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoverkoston ja jätehuoltoon. Kaupunginmuseum, Puolustusvoimat ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy



- Kaupunginmuseo
- Puolustusvoimat

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi
Elise Lohman, maisema-arkkitehti (maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349
elise.lohman(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 040 624 7801
tomi.varjus(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 kartta, päivätty 2.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12680 selostus, päivätty 2.3.2021
- 5 Havainnekuva (tontinkäyttösuunnitelma), 30.10.2020
- 6 Jollaksentie 64 kortteliviitesuunnitelma (Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy ja LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 30.10.2020)
- 7 Tilastotiedot



8 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 2.3.2021
9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mielenpitoet
2 Muistutukset

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 21.12.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.3.2020



§ 96

Mosaiikkikorttelin kehittämistä koskevan kilpailun ratkaiseminen ja alueen varaaminen NREP Oy:lle ja Bonava Suomi Oy:lle (Vuosaari, kortteli 54178)

HEL 2020-001466 T 10 01 01 00

Tyynylaavantie 7-9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti valita Mosaiikkikorttelin kehittämistä koskevan kilpailun voittajaksi kilpailuehdotuksen 'Tilkkutäkki' sekä varata korttelin 54178 alueen NREP Oy:lle (y-tunnus: 2110745-6) ja Bonava Suomi Oy:lle (y-tunnus: 2726714-3) hankkeen kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin

- varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5930 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot Mosaiikkikortteli
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kilpailuehdotus Tilkkutäkki
- 5 Mosaiikkikortteli Arviointipöytäkirja
- 6 Jatkosuunnitteluohjeet
- 7 Kilpailuohjelma

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Bonava Suomi Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Nrep Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Initium Asunnot Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on varannut 9.12.2019 (874 §) korttelin 54178 luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä pääosin sääntelöttömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.



Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 3.3.2020 (117 §) korttelia 54178 koskevan kilpailuohjelman: ”Vuosaaren Mosaiikkikorttelin kehittäminen” sekä päättänyt järjestää ohjelman mukaisen kilpailun. Kilpailu on käynnistynyt kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäätöksellä. Kilpailu on ollut kaksivaiheinen.

Ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotukset on pitänyt jättää arvioitavaksi 31.8.2020 klo 14 mennessä. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailuun osallistui kaksi ryhmää, ”Mosaiikkiaukio” ja ”Tilkkutäkki”. Kilpailun arviointiryhmä on valinnut molemmat ehdotukset kilpailun toiseen vaiheeseen. Kilpailun toinen, niin sanottu neuvotteluvaihe, on käyty syksyllä 2020. Syksyn aikana ryhmät on työstäneet luonnossuunnitelmiaan arviointiryhmän antamien jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti kaupungin asiantuntijoiden ohjauksessa. Molemmat kilpailuryhmät on tavattu kolme kertaa.

Lopulliset projektisuunnitelmat on tullut jättää arvioitavaksi 12.1.2020 klo 12 mennessä. Molemmat kilpailuryhmät jättivät ehdotuksensa annettuun määräaikaan mennessä.

Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit

Kilpailun tavoitteena on ollut löytää korttelille 54178 kaupunkitilallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti tehokas ratkaisu ja sille toteuttaja. Kortteliin on tavoiteltu noin 20.000 k-m² asuinrakennusoikeutta sekä toimija liiketilaa vähintään 4.000 k-m². Metroaseman ja kauppakeskus Columbuksen välittömässä läheisyydessä sijaitseva alue on ollut tavoitteena muuttaa tehokkaaksi ja toiminnoiltaan monipuoliseksi osaksi Vuosaaren keskustaa, joten mahdollisimman suuren toiminnallisen monipuolisuuden ja työpaikkamäärän saavuttaminen on ollut osa kilpailutehtävää. Kaupungin tärkeimpinä tavoitteina ovat olleet jalankulku- ja asiointiympäristön korkea laatu sekä ihmisen mittakaavan saavuttaminen.

Kilpailuehdotusten keskeisimmät arviointikriteerit kilpailun toisessa vaiheessa ovat olleet

- Toiminnallinen konsepti, toiminnallinen monipuolisuus ja aktiivisuus, kortteliin muodostuva työpaikkojen määrä
- Suunnitteluperiaatteiden mukainen tilojen avoin ja julkinen luonne; katutason aktivoiminen, jalankulkijan näkökulma ja luontevat jalankulun reitit
- Sopeutuminen ympäristöön, tulevien suunnitelmien huomioiminen
- Kaupunkikuvallinen laatu ja arkkitehtoninen kokonaisratkaisu (idea), paikan imagon kehittäminen



- Energia- ja ekotehokkuutta lisäävät ratkaisut ja muut hiilineutraalisuutta edistävät innovaatiot
- Kokonaisidean teknistaloudellinen toteutuskelpoisuus, liikeideoiden toteutuskelpoisuus

Arviointiryhmän esitys

Arviointiryhmä on päättänyt yksimielisesti esittää kaupunkiympäristölautakunnalle, että ehdotus Tilkkutäkki valitaan kilpailun voittajaksi, ja että liitekartan 1 mukainen alue varataan NREP Oy:lle ja Bonava Suomi Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja hankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2022 asti. Arviointiryhmän päätöspöytäkirja on liitteenä 5.

Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä jatketaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausehdot ovat liitteessä 2 ja 3. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen tonttivarauksessa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen. Kaupunginhallitus on varannut 9.12.2019 (874 §) korttelin 54178 luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin, joten lautakunta on toimivaltainen päättämään varauksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot Mosaiikkikortteli
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kilpailuehdotus Tilkkutäkki
- 5 Mosaiikkikortteli Arviointipöytäkirja
- 6 Jatkosuunnitteluohjeet
- 7 Kilpailuohjelma

Oheismateriaali

- 1 Kilpailuehdotus Mosaiikkiaukio



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Bonava Suomi Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Nrep Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Initium Asunnot Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Tiedoksi

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.03.2020 § 117

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Kaupunkiympäristölautakunta 25.02.2020 § 103



§ 97

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Konalankujan (Konalankuja 1 - 5) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12665)

HEL 2013-003894 T 10 03 03

Hankennumero 5884_3, 5884_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn ja 2.3.2021 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Konala) korttelia 32038 ja katualuetta (muodostuu uusi kortteli 32057).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin muistutuksiin. 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 kartta, päivätty



4	20.10.2020, muutettu 2.3.2021 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 selostus, päivätty 20.10.2020, muutettu 2.3.2021, päivitetty Kylk:n 2.3.2021 päätöksen mukaiseksi
5	Viitesuunnitelma 21.8.2020 (Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy)
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7016)
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 20.10.2020, täydennetty 2.3.2021
9	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee teollisuus- ja varastorakennusten aluetta, joka sijaitsee Konalan keskiosassa, lähellä Konalan kaupallista keskittymää ja Ristikon kauppakeskusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen muuttamisen toiminnoiltaan sekoittuneeksi asumisen ja liiketilan alueeksi. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, julkisen päiväkodin rakentamisen alueelle. Tavoitteena on kehittää alueesta viihtyisä, vihreä ja kaupunkimainen lähikeskusta-alue, jossa liiketilat, lähipalvelut ja asuminen liittyvät luontevasti toisiinsa. Erityistä huomiota on kiinnitetty jalankulkijan mittakaavaan ja maantasokerrosten aktiivisuuteen. Uudet asuinkorttelit kivijalkaliiketoiloinen edistävät



Konalan keskusta-alueen kehittämistä toiminnoiltaan monipuoliseksi kaupunginosakeskukseksi.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 40 000 k-m², liiketilakerrosalaa on 1 400 k-m² ja julkisia palveluita 2 000 k-m². Kaavaratkaisun mahdollistama korttelitehokkuus AK-korttelialueella on noin $e=1,6$ ja AL-korttelialueella noin $e=1,7$. Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 1 000 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7016), joka koskee Konalankujan ja Konalanpolun lisäksi myös Konalantien keskiosaa. Konalantien muuttaminen nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi katutilaksi nähdään tärkeäksi, koska se liittää alueen asumisen, toimitilat ja lähipalvelut toisiinsa. Konalantien kehittämisessä on etusijalla jalankulkijoiden turvallisuus, järjestelyiden selkeys, katutilan viihtyisyys ja asioinnin helppous.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin kaksi teollisuuden tuotantorakennusta, kaksi toimistorakennusta ja yksi ammatillisten oppilaitosten rakennus. Rakennukset on rakennettu 1970-luvulla. Olemassa olevat 2–3-kerroksiset rakennukset ovat suurikokoisia ja arkkitehtuuriltaan vaatimattomia. Rakennuksia lukuun ottamatta alue on lähes kokonaisuudessaan asfalttipinnoitteinen pysäköintikenttineen ja kulkuväylineen.

Alue rajautuu länsi- ja eteläsivustaltaan Hilapellon puistoon, joka on lähialueen asukkaille tärkeä ulkoilualue. Hilapellon puiston eteläpuolelle sijoittuu 1960-luvulla väljästi rakennettu Riihipellontien asuinkerrostaloalue, jonka keskellä toimii Konalan ala-aste. Riihipellontien asuinkerrostaloalueen rakentaminen on korkeudeltaan III–IV-kerroksista. Hilapellon puiston länsipuolelle sijoittuu 1980-luvulla rakennettuja pienkerros- ja pientaloalueita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1962–2007) ja niissä alue on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, teollisuus- ja varastorakennusten sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueen rakennusoikeus on merkitty voimassa oleviin asemakaavoihin tehokkuusluvulla $e=1,0$.



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kau-
pungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	0,5 milj. euroa
Johtosiirrot	0,15 milj. euroa
Päiväkoti	9 milj. euroa
Yhteensä	10 milj. euroa

Lisäksi asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun liikennesuunnitel-
man toteuttamisesta aiheutuu kaava-alueen ulkopuolella kustannuksia
Konalantien muutoksista. Näiden kustannuksiksi on arvioitu yhteensä
noin 1,8 milj. euroa, joista 1,5 milj. euroa muodostuu katualueiden ja
valaistuksen rakentamisen toimenpiteistä. Tarvittavista johtosiirroista
kaukolämpöputkien siirron kustannuksiksi on arvioitu noin 200 000 eu-
roa ja vesijohtojen siirron kustannuksiksi noin 60 000 euroa.

Edellä esitettyjen kustannusten lisäksi tulee varautua sähkö- ja tietoliik-
kennekaapeliin siirroista aiheutuviin kustannuksiin. Päiväkodin osalta
kustannukset täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa ja tuottaa maanomistajalle
merkittävää hyötyä. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien
tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovi-
taan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.11.– 7.12.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 20.10.2020 ja
lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta, joista kaksi koski kaavamuu-
tokseen liittyvää liikennesuunnitelmaa, yksi lintujen huomioimista uudis-
rakennusten lasitusten suunnittelussa ja yhdessä pyydettiin välittämään
tieto kaavamutosta koskevista päätöksistä asianomaiselle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-
sesti nähtävillä. Saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaa-
vaehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 kartta, päivätty 20.10.2020, muutettu 2.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12665 selostus, päivätty



	20.10.2020, muutettu 2.3.2021
5	Viitesuunnitelma 21.8.2020 (Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy)
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7016)
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 20.10.2020, täydennetty 2.3.2021
9	Päätöshistoria

Oheismateriaali

1	Muistutukset
---	--------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

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



§ 98

Rajasaarenpenkereen asemakaavan muuttaminen (nro 12679)

HEL 2016-009817 T 10 03 03

Hankenumero 4564_5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 2.3.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12679 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) virkistys-, katu-, vesi- ja venesatama-alueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. 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.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Elina Rundell, liikenneinsinööri, puhelin: 310 25597
elina.rundell(a)hel.fi
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12679 kartta, päivätty 2.3.2021
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12679 selostus, päivätty 2.3.2021, päivitetty Kylk:n 2.3.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 2.3.2021
- 8 Osa päätöshistoriaa (osa lausunnoista)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 2

Liite 3

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee puistoaluetta sekä sitä koskevia ja ympäröiviä vesi-, virkistys- ja katualueita, joka sijaitsee Rajasaarenpenger-nimisellä kadulla. Kaavaratkaisussa mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutoksella alueen nykyisten venesatamatoimintojen kehittäminen ja laajentuminen. Lisäksi kaavaratkaisulla mahdollistetaan Rajasaaren sillan uusiminen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että kehitetään veneilyn mahdollisuuksia alueella osoittamalla nykyisin veneseuralle vuokrattuna ollut alue asemakaavassa pysyvästi venesatamakäyttöön. Samalla mahdollistetaan venesatama-alueen laajentaminen ja muutetaan satamalle osoitettua vesialuetta tarkoituksenmukaisemmaksi. Katualueita muutetaan siten, että nykyinen heikkokuntoinen Rajasaaren silta puretaan ja sille osoitetaan uusi paikka nykyisen sillan viereen, sen pohjoispuolelle. Uuden sillan rakentamisen yhteydessä Rajasaarenpenger-nimisen kadun linjausta muutetaan sillan kohdalla.

Suunnittelualueen pinta-ala on 28 398 m². Rakennusoikeus ei kasva asemakaavan muutoksessa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että yhteydet saarille paranevat ja veneilylle sekä virkistykselle osoitetut alueet ovat toimivia.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 9835 (vahvistettu 11.5.1993). Kaavan mukaan alue on merkitty puisto- ja katualueeksi sekä vesialueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa maa- ja vesialueen. Valtaosa maa-alueesta on vuokrattu alueella toimiville yhdistyksille ja yrityksille. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa seuraavasti: Uuden sillan rakentaminen ja nykyisen purkaminen n. 1,7 milj. euroa, josta katurakenteiden osuus on n. 250 000 euroa.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) vesihuollolta, jossa huomautetaan, että Rajasaarenpenkereellä sijaitsee käytössä oleva 125 mm yleinen vesijohto ja 1 100 mm ylivuotoviemäri. Lisäksi alueelle on rakenteilla kaksi 560 mm paineviemäriä sekä niihin liittyviä rakenteita, mm. hajunpoistokaivo ja virtaamamittauskaivo. Nykyiset ja rakenteilla olevat vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja alueen maankäytön suunnittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat poijujen ja niiden ankkuripainojen sijaintiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että venesatama-alueen sijainti on merkitty asemakaavaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.10.–26.11.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puistoalueen (VU) sijaintiin sekä sillan rakentamisen ja työmaa-alueen aikatauluun.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)



- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan, että se vastaa uuden muuntamolaitteen hankintakustannuksista. Asennuskustannukset Helen Sähköverkko Oy laskuttaa tilaajalta. Asennuskustannukset muodostuvat maanrakennuskustannuksista ja uuden muuntamon kaapelointikustannuksista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausunnossaan, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Kaava-alueen nykyiset ja rakenteilla olevat vesihuoltolinjat ja -laitteet on huomioitu asemakaavassa.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutoksen vaikutukset eivät ole suuria vakiintuneessa ympäristössä. Lähinnä vaikutuksia on näkymissä, joissa uusi silta saattaa muuttaa niitä aiempaan verrattuna. Tämän vuoksi kaavaselostuksessakin on todettu, että Rajasaaren sillan suunnittelussa tulee huomioida sillan näkyminen Humallahden ja Taivallahden suuntiin. Museo katsoo, että silta tulee toteuttaa laadukkaasti suunniteltuna ja toteutettuna.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



02.03.2021

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Elina Rundell, liikenneinsinööri, puhelin: 310 25597
elina.rundell(a)hel.fi
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12679 kartta, päivätty 2.3.2021
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12679 selostus, päivätty 2.3.2021
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 2.3.2021
- 8 Osa päätöshistoriaa (osa lausunnoista)

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti



kenne- ja ympäristökeskus

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 2

Liite 3

Liite 7

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Tiedoksi

KYMP/Aska/Salmi, Rutqvist (kuulutus)

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo/Saresto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.11.2020

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.10.2020 § 50



§ 99

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; Kruunuvuoren asemakaavan 12330 osittaisen kumoamisen vuoksi tehtävä maankäyttösopimuksen tarkistus Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy:n ym (Skanska) kanssa (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2021-001188 T 10 01 00

Koirasaarentie, Kultakruununkaari, Kultaveneenkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se

- hyväksyy liitteessä 1 olevan maankäyttösopimuksen tarkistuksen,
- hakee 2 100 000 euron suuruisen ns. kirjanpiloteknisen määrärahan ylityksen talousarviokohtaan 8 01 01,
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja esisopimuksen, sen perusteella laadittavat lopulliset luovutus- ja kauppakirjat sekä tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarkistettu sopimusluonnos
- 2 Kartat
- 3 Kaupunginhallituksen alkuperäinen päätös maankäyttösopimuksesta
- 4 Alkuperäinen sopimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Maanomistajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



	täntöönpano
	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
KYMP Maankäytösopimukset	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Vuokralainen	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 30.10.2020 (KHO 2020:111) kumonnut Helsingin kaupunginvaltuuston 13.6.2018 § 182 tekemän päätöksen asemakaavan numero 12330 hyväksymisestä kortteleiden 49317 ja 49318 osalta lepakoiden puutteelliseksi katsottujen luontovai-
kutusten arvioinnin vuoksi. Maankäytösopimusta on sopimusehtojen mukaan tarkistettava, koska lainvoiman saanut asemakaava poikkeaa merkittävästi maankäytösopimuksen pohjana olevasta, kaupunginhallituksen 7.5.2018 (§ 300; liite 3) hyväksymästä maankäytösopimuksesta (liite 4).

Maana maksettavan maankäyttökorvauksen tai sen osan vastaanottaminen edellyttää ns. kirjanpitoteknisen maanhankintamäärärahan. Talousarviokohdan 8 01 01 maanhankintamääräraha ei sisällä maankäyttökorvausten ja niihin liittyvien kiinteistöjärjestelyjen vaatimia ns. kirjanpitoteknisiä määrärahoja, koska niiden toteutusajankohdat on vaikea ennakoida ja tarvittavien määrärahojen tarve vuositasolla vaihtelee runsaasti. Näiden sopimusten toimeenpanoon haetaan siksi ylitysoikeuksia.



Kaupunki ei ole tehnyt pysyväispäätöstä kiinteistöihin liittyvien sopimuspäätösten toimeenpanosta. Päätöksen toimeenpano edellyttää siten päätöstä myös allekirjoitusvaltuutuksesta.

Tärkeimmät muutokset

Maanomistajat

Alkuperäisen sopimuksen osapuolena ollut Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy on 15.4.2020 täytäntöön pannulla jakautumisella jakautunut useaksi yhtiöksi, joista liitteessä 1 mainitut ovat osapuolia tässä sopimuksen tarkistuksessa. Kruunuvuoren Kiinteistöt II Oy (Y-tunnus 3100331-9) vastaa maanomistajana alkuperäisen sopimuksen ja tämän tarkennuksen mukaisista velvoitteista.

Maankäyttökorvaus

Maanomistajan asuinrakennusoikeus on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen myötä alentunut noin 28 % eli noin 15 700 kem²:llä, pääosin ensimmäisen asemakaavan alueella, jossa maankäyttökorvaus määritetään korotettuna. Maankäyttökorvauksen tarkistettu määrä, 8,74 milj. euroa perustuu alkuperäisen sopimuksen hinnoitteluperusteisiin. Korvauksesta 2,1 milj. euroa maksetaan maana. Maankäyttökorvaus alenee noin 6,5 milj. eurolla, eli noin 43 %:lla.

Kortteleiden 49317 ja 49318 ja niiden lähialueiden osalta aloitetaan uusi asemakaavoitus, jossa täydennetään puutteellisiksi katsotut lepakoselvitykset ja tutkitaan miten ja missä määrin kumottu rakennusoikeus tai sen osa voidaan sijoittaa lepakoiden elinympäristöä heikentämättä. Kaavoitusratkaisujen helpottamiseksi kaupunki ei tässä vaiheessa hanki tutkittavan uuden kaava-alueen yleisiä alueita. Uudessa asemakaavassa maanomistajalle ei maankäyttösopimuksessa myönnetä uutta perusvähennystä, koska kaava on osa alkuperäistä hanketta.

AM-velvoite

Välimuodon ja/tai ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen sovittu 13 900 kem²:n rakennusoikeus oli pääosin tarkoitus toteuttaa kumotuissa kortteleissa eteläisten kortteleiden kalliiden kaavaratkaisujen vuoksi. Maanomistaja toteuttaa lainvoiman saaneelle alueelle kuitenkin säänneltyyn asuntotuotantoon vähintään 5 400 kem² ja loppuosan uuden kaavan alueella.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9-kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 perusteella kaupunginhallitus



päittää kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarkistettu sopimusluonnos
- 2 Kartat
- 3 Kaupunginhallituksen alkuperäinen päätös maankäyttösopimuksesta
- 4 Alkuperäinen sopimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maanomistajat

KYMP Maankäyttösopimukset

Vuokralainen

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



§ 100

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi Kuninkaantammen ja Maununnevan eräille asuntotonteille (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33399/5 ja Maununneva, tontti 33037/2)

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

Muotokuvanpolku, Maununnevantie 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kaarelan Kuninkaantammessa ja Maununnevilla sijaitseviin asemakaavan muutoksiin nro 12504 ja 12499 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33399/5 ja 33037/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus varasi 28.10.2019 Kuninkaantammen alueelta asuinkerrostalotontin 33399/5 luovutettavaksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemien opiskelijoille suunnattujen vuokra-



ra-asuntojen rakennuttamista varten. Kaupunginhallitus on 5.11.2018 varannut Maununnevalta osoitteessa Maununnevantie 3 sijaitsevan rakennetun asuinkerrostalotontin Asuntotuotannolle vuokra-asuntojen rakennuttamista varten muun muassa ehdolla, että vireillä oleva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Edellä mainittuja tontteja koskevat asemakaavan muutokset ovat saaneet lain voiman. Uudisrakentaminen mainituille tonteille on alkamassa kuluvan vuoden aikana, mistä syystä tonteille on aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittely perustuu Aran pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelemiin aluekohtaisiin tonttien enimmäishintoihin ja hinnoittelu noudattaa siten erityisesti Kuninkaantammessa jo aiemmin vahvistettuja vuokrausperiaatteita.

Kuninkaantammen tontin laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (12/2020, ind. 19,80) olisi esitetyn mukaisesti noin 554 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksen kanssa noin 444 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 1,77 euroa/as-m²/kk.

Maununnevan tontin laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (12/2020, ind.19,80) olisi esitetyn mukaisesti noin 574 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksen kanssa noin 459 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 1,84 euroa/as-m²/kk.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.10.2019 (720 §) varata Kuninkaantammen kerrostalotontin 33399/5 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle sr:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Varaus on voimassa 31.12.2021 asti.

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 5.11.2018 (691 §) varata osoitteessa Maununnevantie 3 sijaitsevan kerrostalotontin 33037/2 Asuntotuotannolle valtion asuntolainottamien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2019 hyväksynyt Kuninkaantammen Muotokuvankadun asemakaavamuutoksen nro 12504 ja asemakaava on tullut voimaan 19.6.2019. Asemakaavan mukaan tontti 33399/5, jolle



vuokrausperiaatteet esitetään nyt määrättäväksi, kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta neljään ja, jossa rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Tontin pinta-ala on 3 698 m² ja rakennusoikeus on 3 300 k-m². Tontti sijaitsee Muotokuvanpolku –nimisen kadun varrella.

Maununnevan asuntotontti 33037/2 sijaitsee Maununnevantien, Kasematinkujan ja Kasematinkallion rajaamalla alueella ja sille sijoittuva uudisrakennushanke on täydennysrakennuskohde, jolle on räätälöity oma, vain tonttia 33037/2 koskeva asemakaavan muutos. Tontilla sijaitsee kolme huonokuntoista Helsingin kaupungin Asunnot Oy:n omistamaa asuinkerrostaloa, joille on haettu purkulupa uudisrakennusten rakennuslupaan liittyen. Laadittu asemakaavan muutos tuo tontille lisää rakennusoikeutta 4 200 k-m². Tontin 33037/2 rakennusoikeus on kokonaisuudessaan 8 600 k-m².

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittely perustuu Aran pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelemiin rakennusmaan aluekohtaisiin enimmäishintoihin, joissa huomioidaan tontin tuleva hallinta- ja rahoitusmuoto, sijainti sekä alueelle jo aiemmin vahvistetut saman tuotantomuodon vuokrausperiaatteet. Näin menetellen pyritään mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 8.5.2020 vahvistaa Kuninkaantammessa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 33398/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 33399/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana hintakontrolloidun (puoli-hitas) asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai



jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Esitetyt vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä kerrotut tekijät esitetään asuinkerrostalotonttien (AK) vuokrausperusteeksi valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-tuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Kuninkaantammen tontilla vähintään 28 euroa ja vastaavasti Manunnevan tontilla vähintään 29 euroa sekä vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon kerrostaloissa kummallakin alueella vähintään 30 euroa.

Edellä mainituin perustein tonttien maanvuokrat esitetään määräytyvän seuraavasti:

Tontti		<u>rak.oikeus</u> k-m ² /m ²	e/ k-m ² (ind. 100)	e/ k-m ² (ind. 1980)	Perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1980)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1980), kun <u>ara-alennus 20 %</u> huomioitu
33399/5	AK	3 300	28	554,40	3 696	73 181	58 545
33037/2	AK	8 600	29	574,20	9 976	197 525	158 020

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi normaalin käytännön mukaisesti noin 60 vuoden pituisilla sopimuksilla. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tuke-
missa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin 1,77 - 1,84
e/m²/kk ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömissä asunnoissa 2,22 -
2,30 e/m²/kk.

Toimivalta



02.03.2021

Hallintosäännön 7 luvun 1 § 1 mom. 7k:n mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokrauserusteet, kun tontti luovutetaan vuokralle yli 30 vuodeksi.

Hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 mom. 2k:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrauseriaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä, Villeneuve
Maka/Make/Mannisto, Tuurala



§ 101

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Holopaisen ym. valtuustoaloitteesta avointen ja maksuttomien tilojen saatavuuden varmistamisesta kaavoituksessa

HEL 2020-012441 T 00 00 03

Hankennumero 5264_192

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Susa Eräranta, tiimipäällikkö, puhelin: 310 32057
susa.eraranta(a)hel.fi
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 11.11.2020 Holopainen Mari Avointa ja maksutonta tilaa
jokaiseen kaupunginosaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupungin-
hallitukselle:

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi kaupungin ensimmäisen toimiti-
lastrategian 22.6.2020 (§ 24). Strategiassa kiinteistöomaisuuden hallin-
taa ja hoitoa ohjataan aiempaa tavoitteellisempaan suuntaan niin, että
tilat kestävät aikaa ja pystyvät palvelemaan erilaisia käyttäjiä. Strate-
gian edellyttämän toimintatavan mukaisesti kaupungin tilat tehdään



mahdollisimman monikäyttöisiksi ja tilojen iltakäyttö mahdollistetaan. Yhteistilojen keskittäminen suuremmiksi kokonaisuuksiksi mahdollistaa tilojen paremman toiminnallisuuden ja joustavuuden. Kaupungin omistamia monikäyttötiloja ovat esimerkiksi nuorisotalot, koulut ja asukaspuistot. Keskitettyjä yhteistilahankkeita on toteutettu esimerkiksi Arabianrannassa, Kalasatamassa, Vuosaarella ja Pasilan Postipuistossa.

Käyttäjilleen maksuttomia tiloja tarjoavat esimerkiksi kirjastot ja nuorisotilat. Näiden lisäksi kaupunki tarjoaa käyttäjille lähes maksuttomia tiloja, joita subventoidaan kaupungin omien toimialojen kautta. Tilakäytön subventoinnista päättävät pääsääntöisesti käyttäjätoimialat itse lautakuntiansa kautta ja talousarvioonsa perustuen. Kaupungin talousarviossa määritellään tilahankkeet aikatauluineen. Kaupungin omista tilahankkeista käyttäjätoimialoille, kuten kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle, sosiaali- ja terveystoimialalle ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle vuokrataan rakennus tai tilakokonaisuus, jonka yhteiskäytön mahdollistamisesta toimialat vastaavat itsenäisesti. Sisäisessä vuokrauksessa todelliset tilakustannukset kohdistetaan käyttäjätoimialan talouteen. Tiloille, joita kaupunki ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilarpeita, ei ole löytynyt kestävää talousarvion mahdollistamaa ratkaisua.

Kaupunkiympäristön toimialalla on parhaillaan käynnissä ydinprosessityö, jonka alueellisten tilaratkaisuiden suunnittelun pääprosessissa käsitellään palvelutilarpeiden oikea-aikaista tunnistamista esimerkiksi kaavavarannon, rakennusoikeuden sekä talousarvioon sovittamisen osalta toimialojen yhteistyössä. Kaupungin omistamien tilojen osalta tilantarve suunnitellaan yhteistyössä käyttäjätoimialojen kanssa jo asemakaavoituksen aikana. Kaavoituksen aikana voidaan määritellä esimerkiksi tilojen käyttötarkoitus, mutta ei niiden omistajaa tai rahoitusta. Esimerkiksi Vuosaaren uuden lukion kaavoituksessa on pyritty edistämään vahvasti ajatusta yhteiskäytön mahdollistamisesta jo suunnitteluvaiheen aikana. Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteiden (Kslk 15.11.2016, § 377) aikaisessa vuorovaikutuksessa nousi vahvasti esiin alueellisten toimijoiden huoli monitoimitilojen saatavuudesta Itä-Helsingissä. Tavoitteet ilta- ja viikonloppukäytöstä liitettiin hankkeen vaatimuksiin asemakaavassa ja sitä tarkentavassa korttelikortissa. Asemakaavan laatimisen rinnalla järjestettiin elinkaarikilpailutus kilpailullisella neuvottelumenettelyllä ja korttelikortissa kuvatut tavoitteet liitettiin kilpailutuksen arviointina toimivaan laatupisteytykseen. Tämän lisäksi suunnittelua ohjattiin asemakaavoituksen, tilaajan ja palvelutarjoajien välisissä neuvotteluissa. Arviointikriteerien kautta valikoitunut voittajaehdotus on rakenteilla ja aloittaa tavoitteellisesti toimintansa syyslukukaudeksi 2021.



Kaavoitus ei ota kantaa tilojen hintaan tai omistajuuteen, vaan tilojen maksuttomuuden mahdollistaminen tulee huomioida ensisijaisesti kaupungin talousarvioneuvotteluiden aikana. Kaupungin omistamien tilojen entistä aktiivisempi avaaminen ulkopuoliseen käyttöön vaatii uudenlaisia toimintamalleja esimerkiksi rahoituksen ja tilavarausten osalta. Kaupungin toimitilastrategian pohjalta erillisten monikäyttötilojen kaa-voittamiseen, omistamiseen ja hallinnointiin ei ole perustetta.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Mari Holopainen ja 14 muuta valtuutettua ovat tehneet 11.11.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

Helsingissä on kaupungin itsensä ja kumppanitahojen ylläpitämien tilojen asukaskäytössä. Tiloja on kuitenkin vaihtelevasti saatavilla. Muun muassa seurakuntien vähennettyä kohtuuhintaisia kokoontumistiloja, joita myös ulkopuoliset harrastusryhmät ovat vuokranneet, ovat kokoontumistilat vähentyneet ja kohtuuhintaiset harrastustilat paikoin heikentyneet.

Esimerkiksi keskustakirjasto Oodin suosio on osoittanut, että myös avoimelle ja maksuttomalle tilalle on kova kysyntä Helsingissä. Sitä tarvitaan keskustan lisäksi lähipalveluna esimerkiksi lasten, ikäihmisten ja perhevapaalla olevien näkökulmasta. Kaupunkistrategian mukaisesti Helsinki on asukas- ja käyttäjälähtöinen kaupunki. Avoimen tilan suunnittelussa olisi tärkeää osallistaa kaupunginosayhdistyksiä ja asukkaita. Myös uuden rakentamisen yhteydessä tulisi varmistaa riittävien kokoontumistilojen saatavuus.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki varmistaa sekä olemassa olevien alueiden että uusien kaavoituksen yhteydessä riittävien avoimien tilojen saatavuuden.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 6.4.2021 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Susa Eräranta, tiimipäällikkö, puhelin: 310 32057
susa.eraranta(a)hel.fi
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 11.11.2020 Holopainen Mari Avointa ja maksutonta tilaa jokaiseen kaupunginosaan

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 102

Tontin vuokraaminen Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45584/1)

HEL 2021-000644 T 10 01 01 02

Runokylänkatu 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy:lle (y-tunnus 1958762-2) Helsingin Vartiokylässä sijaitsevan tontin 45584/1 (9 030 m², 14 000 k-m², Runokylänkatu 2) oppilaitosta varten liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L2145-22

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Ote yleiskaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka / Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti



Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy:lle esitetään vuokrattavaksi 31.12.2050 saakka Vartiokylässä sijaitseva tontti oppilaitosta varten. Yhtiön on tarkoitus toteuttaa tontille oppilaitos, johon sijoitetaan Stadin ammatti- ja aikuisopiston rakennus- ja talotekniikka-alojen opetustilat. Rakennus ja vuokraoikeus jäävät Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen.

Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

Hakija pyytää, että esityksen mukainen tontti vuokrataan sille pitkäaikaisesti oppilaitoksen rakentamista varten.

Hakija on Helsingin kaupungin kokonaan omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiön tehtävänä on omistaa pääasiassa Helsingin kaupunkikonsernin oman palvelutuotannon käytössä olevia toimitilakiinteistöjä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. tontille noin 12 000 k-m²:n suuruinen oppilaitos.

Kaava- ja tonttitiedot

Tontti on asemakaavassa nro 11810 (2009) osoitettu KTY-rakennusten korttelialueeksi. Kaavaan on kuitenkin haettu poikkeamispäätös (kaupunkiympäristölautakunta 29.9.2020 § 28), jonka mukaisesti tontille saa sijoittaa opetustilaa sekä ympäristöä häiritsemätöntä pienteollisuus- ja kulttuuritilaa, ja lisäksi poiketa esimerkiksi kaavan kerroslukumääräyksistä.

Tontin pinta-ala on 9 030 m² ja rakennusoikeus 12 000 k-m², ja lisäksi tontille tulee sijoittaa 2 000 k-m²:n kaksikerroksisen pysäköintilaitos. Yllä mainitussa poikkeamispäätöksessä on kuitenkin luovuttu pysäköintilaitosveloitteesta ja sallittu pysäköintipaikkojen sijoittaminen piha-alueelle.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

Sijaintikartta, asemakaava ja yleiskaava ovat esityksen liitteinä 2 – 4



Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontin varaaminen hakijalle ilman julkista hakuja on erityisen perusteltua, koska kyseessä on kaupungin oma hanke oppilaitoksen toteuttamiseksi kehittyvän Myllypuron kampuksen ympäristöön, ja kaupunginvaltuusto (9.12.2020 § 357) on hyväksynyt hankkeen hankesuunnitelman. Tonttiin ei ole kohdistunut kiinnostusta KTY-käyttötarkoituksessa.

Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä tontti 31.12.2050 saakka oppilaitosta varten.

Uusi vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontille on haettu poikkeamispäätös oppilaitoksen sijoittamiseksi ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen hankesuunnitelman.

Tontin vuokra

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 8 334 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 165 013,20 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,89 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 275 euroa/k-m² (ind. 1980), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 19.1.2021)

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 12 000 k-m²:n rakennusoikeuteen (12 000 k-m² x 13,89 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,80).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävälle tontille ja sitä koskevalle alueelle ei ole vahvistettu erityisiä vuokrausperusteita.



Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi po. tontti ilman erityistä julkista tonttihaikua.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin 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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Ote yleiskaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka / Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



§ 103

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 11.9.2020 (152 §) hylätä hakemus maanvuokrasta vapautumisesta koronaviruspandemian vuoksi

HEL 2020-010949 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöksestä 11.9.2020 (152 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 11.9.2020 (152 §) päättänyt hylätä Auto Sky Oy:n hakemuksen maanvuokrasta vapautumiseksi koronaviruspandemian vuoksi ajalta 1.4. - 30.6.2020.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua päätökseen, jolla oikaisuvaatimuksen tekijän hakemus vapautua maanvuokrasta ajalta 1.4. - 30.6.2020 on hylätty. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asiassa toimitetun kirjanpitäjän todistuksen mukaisesti yritystoiminnan tulos oli alentunut huhtikuulta 30 % (noin 60 000 euroa), toukokuulta 20 % (noin 40 000 euroa) ja kesäkuulta arvioidusti 15 %. Vaikutukset ovat yritykselle erittäin tuntuvat, yrityksen kustannukset ovat kuukausitasolla suuret ja oikaisuvaatimuksen tekijä on myös tarjonnut omille huoneenvuokralaisilleen vuokran alennusta tai poistanut vuokranmaksuvelvollisuuden kolmen kuukauden osalta, minkä seurauksena koko vuokran määrä jäi Auto Sky Oy:n maksettavaksi ja myös oikaisuvaatimuksen tekijän työntekijöiden palkkakustannukset ovat olleet ennallaan.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Oikaisuvaatimus Auto Sky Oy
- 2 Tontit -yksikön päällikkö 11.9.2020 § 152

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Helsingin kaupungin koronakoordinaatioryhmä linjasi 16.4.2020, että kaupunki voi myöntää yritys- ja vastaavien tonttien vuokralaisilleen vapautuksen maanvuokran maksuvelvoitteesta koronakoordinaatioryhmän päätöksen liitteenä olevasta muistiosta ilmenevin periaattein.

Myös Helsingin kaupungin maankäyttöjohtaja päätti 25.5.2020 (48 §) koronaviruspandemiaan liittyvän poikkeustilanteen johdosta myönnettävistä vuokravapautuksista ja -alennuksista.

Edellä mainittujen päätösten mukaan vapautus maanvuokrasta koskee ensinnäkin Helsingin kaupungin maanvuokralaisia, jotka käyttävät tonttia tai siihen verrattavaa maa-aluetta ja/tai sillä olevaa rakennusta pääasiallisesti seuraavilla toimialoilla tai näihin toimialoihin välittömästi liittyviin tarkoituksiin: ravintolat, kahvilat ja muut vastaavat ruokapalvelut sekä näihin liittyvä tukkukauppa, taide-, musiikki- ja tapahtumatoiminta, ohjelma- ja juhlapalvelut, liike-elämän hautomo-, kasvupalvelut ja muu uutta yrittäjyyttä edistävä toiminta, liikunta- ja terveystilapalvelut (ei lääkärikeskukset ym.) sekä majoitus-, hotelli- ja matkailutoiminta.

Vapautus maanvuokrasta koskee myös niitä maanvuokralaisia, jotka vuokraavat tontilla tai muulla siihen verrattavalla maa-alueella olevia tiloja pääasiallisesti edellä mainittuihin tarkoituksiin. Tällöin edellytyksenä kuitenkin on, että maanvuokralainen on itse myöntänyt näiden tilojen huoneenvuokralaisilleen vähintään maanvuokran vapautusta vastaavan vapautuksen tilojen vuokrasta.



Myös muille kuin edellä tarkoitettujen toimialojen yritystonttien vuokralaisille voidaan myöntää vapautus maanvuokran maksamisesta osin tai kokonaan, kuitenkin enintään kolmen kuukauden ajalta, jos se on koronaviruspandemiasta johtuvista syistä erityisen perusteltua. Maksuvapautuksen myöntäminen edellyttää, että maanvuokralainen pystyy osoittamaan, että tilanteella on ollut merkittävä vaikutus yrityksen liikevaihtoon tai, että sillä on ollut muu erityisen merkittävä negatiivinen vaikutus yrityksen toimintaedellytyksiin.

Jonkin edellä luetellun vapautusperusteen täyttyessä maanvuokralainen vapautetaan kokonaan vuokranmaksuvelvoitteista kolmen kuukauden ajalta, tai tätä lyhyemmältä ajalta. Vapautuskuukaudet ovat lähtökohtaisesti vuoden 2020 huhti-, touko- ja kesäkuu. Hakemus maanvuokrasta vapautumiseksi on tullut jättää kaupungille viimeistään 31.5.2020, ellei hakemuksen jättämiselle ole myönnetty jatkoaikaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut hakemuksen maanvuokrasta vapautumiseksi ajalta 1.4. - 30.6.2020 kaupungille 22.5.2020. Oikaisuvaatimuksen tekijä on hakemuksessaan ilmoittanut hakevansa vapautusta maanvuokrasta, koska se on koronaviruspandemiasta johtuvista syistä erityisen perusteltua.

Maksuvapautuksen myöntäminen kyseisellä perusteella edellyttää, että hakija pystyy osoittamaan, että tilanteella on ollut merkittävä vaikutus yrityksen liikevaihtoon tai, että sillä on ollut muu erityisen merkittävä negatiivinen vaikutus yrityksen toimintaedellytyksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijältä on pyydetty hakemuksen käsittelyn yhteydessä lisäselvityksenä kirjanpitäjän lausunto. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut lisäselvityksenä 24.7.2020 päivätyn kirjanpitäjän lausunnon. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut saman 24.7.2020 päivätyn kirjanpitäjän lausunnon uudelleen myös oikaisuvaatimuksensa liitteenä.

Kirjanpitäjän lausunnon 24.7.2020 mukaan Auto Sky Oy:n liikevaihto on pienentynyt huhti-kesäkuussa 2020 20 prosenttia verrattuna edellisvuoden vastaavan ajan liikevaihtoon. Kirjanpitäjän lausunnossa liikevaihtoa on verrattu vuoden 2019 vastaavaan ajanjaksoon, koska vuoden toisen neljänneksen liikevaihto on edellisvuosina ollut huomattavasti parempi kuin ensimmäisen neljänneksen liikevaihto. Oikaisuvaatimuksen liitteenä on toimitettu myös toinen, 19.5.2020 päivätty kirjanpitäjän lausunto. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut myös tämän lausunnon jo hakemuksensa käsittelyvaiheessa. Kirjanpitäjän 19.5.2020 päivätyn lausunnon mukaan huhtikuussa 2020 Auto Sky Oy:n liikevaihto oli pienentynyt 15 prosenttia.



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ja muiden maanvuokravapautuksia käsittelevien kaupungin palvelujen kesken on linjattu, että maanvuokravapautuksen myöntäminen koronaviruspandemiasta johtuvista syistä on erityisen perusteltua ja tilanteella on merkittävä vaikutus yrityksen liikevaihtoon, kun hakijan liikevaihto on pudonnut vähintään noin 30 prosenttia. Noin 10 - 20 prosentin pudotus liikevaihdossa ei oikeuta alennukseen, koska kyse ei ole merkittävästä vaikutuksesta yrityksen liikevaihtoon. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt selvitystä myöskään muusta erityisen merkittävästä negatiivisesta vaikutuksesta yrityksen toimintaedellytyksiin.

Selvityksestä ilmenevien tietojen perusteella ei siten voida katsoa, että vallitsevalla tilanteella olisi ollut merkittävä vaikutus yrityksen liikevaihtoon tai, että sillä olisi ollut muu erityisen merkittävä negatiivinen vaikutus yrityksen toimintaedellytyksiin.

Auto Sky Oy ei ole oikeutettu vapautukseen maanvuokrasta myöskään toimialansa perusteella.

Auto Sky Oy:n maanvuokran suuruus ajalta 1.4. - 30.6.2020 on ollut 7 153,75 euroa. Mainittu summa ei ole erityisen suuri myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä selvitys liikevaihtovaikutuksestaan ja siitä laskettava liikevaihto huomioiden.

Edellä mainituin perustein oikaisuvaatimuksen tekijälle ei voida myöntää hänen hakemaansa vapautusta maanvuokran maksamisesta ajalta 1.4. - 30.6.2020.

Esimerkiksi Valtiokonttori tarjoaa kustannustuen hakumahdollisuutta vastaaviin kustannuksiin, kuten esimerkiksi maanvuokriin. Myös Valtiokonttorin kustannustuen saamiseksi liikevaihdon laskun on oltava yli 30 %, jotta kustannustukea voidaan myöntää.

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 katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus päätöksestä 11.9.2020 (152 §) on toimitettu kaupungille 30.9.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Oikaisuvaatimus liitteineen on ollut nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus Auto Sky Oy
- 2 Tontit -yksikön päällikkö 11.9.2020 § 152

Oheismateriaali

- 1 Hakemus Auto Sky Oy
- 2 Kirjanpitäjän lausunto Auto Sky Oy 19.5.2020
- 3 Kirjanpitäjän lausunto Auto Sky Oy 24.7.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Anne Nahi ja Elena Lukkarinen



§ 104

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 15.10.2019 (286 §) vuokrata tontti uudelleen tontin vuokralaisille

HEL 2019-011501 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 15.10.2019 (286 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 15.10.2019 (286 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätös ensisijaisesti kumotaan ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Toissijaisesti oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että maanvuokran määrä korjataan vastaamaan samaa tasoa, jonka kaupunki määritteli Käpylän pientalotonteille valmistellessaan vuoden 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierrosta ja että Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulan alueen kaikkiin pientalotontteihin sovelletaan yhdenvertaisesti yhtä yhteinäistä vuokrausperustetta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätökseen ja maanvuokrasopimukseen kirjataan selvä tieto siitä, mihin ja miten määritettyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan vuokra perustuu ja mikä on täysimääräisenä perittävän vuokran määrä indeksoituna sopimuksen allekirjoituspäivään sekä että maanvuokrasopimuksen oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuttomat ja lainvastaiset sopimuskohdat poistetaan tai korjataan molemmille sopijapuolille hyväksyttävään muotoon.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että maanvuokrasopimuksen vuokran ja pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan määrä korjataan määrittelemällä oikaisuvaatimuksen tekijöiden hallinnoiman tontin tonttityyppi ja pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala huomioiden 0102a:ta uudempi rakennuslupapiirustus (25-1776-15-B) sekä yhdenvertaisesti muiden alueella tehtyjen päätösten kanssa ja että maanvuokrasopimukseen sisällytetään tieto siitä, miltä osin rakennuslupaku-



vien tilanne ei vastaa todellisuutta ja mahdollisuus maanvuokran tarkistamiseksi alaspäin, mikäli vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Oikaisuvaatimuksen perusteluina oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry ja oikaisuvaatimuksen tekijä ovat tehneet kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeudelle, jossa vaaditaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) kumoamista lainvastaisena. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen ollessa hallintolain ja kunnallislain vastainen sekä lainvastaisessa järjestyksessä tehty, myös asuntotonttitiimin tiimipäällikön valtuuston päätökseen perustuva päätös olisi lainvastainen. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät myös, että päätös poikkeaa hallintolain yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatteiden vastaisesti ilman asiallista ja hyväksyttävää perustetta siitä, miten Helsingin kaupunki käsitteli vuoden 2015 vastaavan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksen valmistelussa Käpylän alueen pientalotonttien vuokrausperusteita sekä siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto olisi päättänyt vuosien 2010 ja 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, ettei ole perusteltua, että omakotitalotonteilla, paritalotonteilla, rivitalotonteilla ja pienkerrostalotonteilla on eri vuokrausperustetasot ja että Käpylässä sijaitseviin pientalotontteihin sovelletaan perusteettomasti korkeampaa vuokrausperustetasoa kuin Koskelassa sijaitseviin pientalotontteihin. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan edellä esitetty poikkeaminen johtaa perusteettoman korkeaan vuokraan ja pientalotontteja tulisi käsitellä entiseen tapaan yhtenäisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei pystyisi määrittelemään talotyyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa tasa-arvoisesti, johdonmukaisesti tai puolueettomasti, mikä olisi johtanut epätasa-arvoon.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksesta puuttuu maanvuokran täysi määrä nykyhetkeen indeksoituna, maanvuokran perusteena oleva tonttityyppi sekä sen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala sekä rakennuspiirustus, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimusta voitaisi tehdä ilman näitä tietoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen liitteenä oleva maanvuokrasopimus olisi sekava ja puutteellinen sekä ristiriitainen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimus sisältää myös useita yksipuolisia ja vuokralaisen kannalta kohtuuttomia määräyksiä. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että kaupunki tosiasiaissa pakot-



taa kaupunkiin nähden alisteisessa asemassa olevat vuokralaiset allekirjoittamaan kaupungin yksipuolisesti laatimat ja vuokralaisille epäedulliset sopimukset ja maanvuokrasopimuksia olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan siten pidettävä pätemättöminä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei anna maanvuokralaisille neuvottelumahdollisuutta tai oikeutta, vaan vuokramies pakotetaan hyväksymään kohtuuttomat sopimusehdot, mikäli vuokralainen haluaa säilyttää rakennuksensa omistuksessaan ja että kaupungin viranhaltijat ovat ilmoittaneet, että kaupungin maksama lunastushinta on markkinahintaa alhaisempi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen eräät kohdat myöntävät kaupungille korvauksettoman pakkolunastusoikeuden, mikä olisi vastoin perustuslain omaisuuden suojaa ja pakkolunastusta koskevan lainsäädännön periaatteita. Rakentamattoman uudisrakennustontin vuokralaisella on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan uusittavien sopimusten vuokralaisista poiketen aito valinnanvapaus hyväksyä tai hylätä sopimus.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan seuraavia maanvuokrasopimuksen ehtoja tulisi muuttaa tai ne tulisi poistaa kaikista uusittavista maanvuokrasopimuksista; oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20 § ja 22 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voisi yksipuolisesti omalla päätöksellään pienentää vuokralaisen käytävissä olevan tontin kokoa, vähentää tontin käyttöarvoa sijoittamalla tontille laitteita ja rakenteita sekä tuhota tontilla olevat maalämpökaivot ja laitteet vuokralaista kuulematta ilman korvausta tai vuokralaisen kustannuksella. Sopimuskohtiin tulisi sisällyttää kaupungille velvollisuus maksaa vuokralaiselle korvaus menetyksistä ja vahingoista. Sopimuksesta tulisi lisäksi poistaa 2 §, 11 § 2 momentti ja 17 §, koska pykälissä on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan toistoa ja osa pykälistä on tarpeettomia tai koskevat uudisrakennustontin vuokraamista. 5 §:ssä mainitun kiinnityksen määrä tulee kirjata itse sopimukseen ja kiinnitys voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vastata vain 6 kuukauden vuokria. 12 §:n ja 22 §:n tontin pilaantumis-/puhdistamisvastuu tulee oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan muuttaa siten, että pykälässä noudatetaan ympäristövastuulakia ja sen mukaista vastuujakoa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on kohtuutonta asettaa vuokralainen vastuuseen siitä, mitä tontilla on tapahtunut ennen hänen omaa vuokra-aikaansa. 8 §:n kahden vuoden määräaika tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamiselle on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan liian lyhyt, määräajan tulisi olla rakennuslupamenettely ja sijainti suojelukaava-alueella huomioiden 3 vuotta. 21 §:n mukaisen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan ennakoilmoituksen tulee olla oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan molemmin puolinen, samoin kuin sopimussakon ja vahingonkorvauksen maksuvelvollisuus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös 22 §:n mu-



kainen lunastushinta vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä (60 % rakennusten teknisestä arvosta) on liian alhainen, koska alueen rakennuksia on huollettu, uusittu ja ylläpidetty hyvin. Alueen rakennusten käypä arvo on eri kuin tekninen arvo ja vanhan maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan kaupungin tuli lunastaa rakennukset käypään markkinahintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan virallisista rakennuslupapiirustuksista määritetty tonttityyppi tai kerrosneliöt eivät vastaisi todellisuutta tontilla, koska oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuksessa on yhden asunnon sijaan kolme asuntoa, joissa on omat ruuanvalmistus- ja pesutilat sekä oma sisäänkäynti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan uusimmat rakennuslupakuvat eivät ole koskeneet koko rakennusta eivätkä piirustukset vastaa muutosalueiden ulkopuolisten tilojen osalta todellista tilannetta, eivätkä tästä syystä kaikki vesipisteet tai pesutilat näy piirustuksissa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asuntotonttitiimin tiimipäällikölle on toimitettu 1. kerrosta koskeva pohjapiirustus 0102b 24.10.2019, mistä ilmevät 1. kerroksen pesutila ja kaksi ruuanvalmistustilaa ja lisäksi tontityksikön sähköpostiin on 4.11.2019 toimitettu saman pohjakuvan versio 0102c. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat merkinneet kaksi hellakaluunina ja hellan selvitykseen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla heidän hallinnoimansa tonttityypin ja käyttötarkoituksen ei voisi edellyttää olevan yhteneviä, vaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla sijaitsevat sivuasunnot tulisi huomioida.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään umpikuisteja ei tulisi heidän tontillaan laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, koska näin ei ole menetetty joillakin muillakaan tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan alueella on kymmenissä taloissa umpikuisteja, joille ei ole haettu rakennuslupaa. Jättämällä nämä kuistit huomioimatta, kaupunki saattaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuslupavelvoitteensa hoitaneet vuokralaiset huonopaaseen asemaan kuin tahon, joka on laiminlyönyt velvoitteensa hakea rakennuslupaa, ja joka ei ole ilmoittanut kaupungille umpikuisteista maanvuokrasopimusta uusittaessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hellakaluunit ja hella on huomioitu päätöksessä 220 § D ja päätöksissä 218 § A ja 146 § C ei olisi edellytetty asuntokohtaista ruuanvalmistustilaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaikissa tehdyissä päätöksissä ei olisi edellytetty asuntokohtaista peseytymistilaa tai wc:tä, kuten esimerkiksi päätöksissä 102 § D, 102 § G, 250 § B ja 291 § A. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksessä 125 § D ei olisi edellytetty välitöntä sisään-



käyntiä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksissä 102 § I, 194 § I, 218 § A ja B, 220 § C, 220 § H ja 304 § E tonttityyppi ja rakennuksen käyttötarkoitus eroavat toisistaan ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidänkään hallinnoimansa tontin tonttityypin ja käyttötarkoituksen ei voisi edellyttää olevan yhteneviä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei olisi noudattanut kaikissa päätöksissään periaatetta laskea umpikuistit mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, eikä umpikuisteja olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan laskettu mukaan päätöksissä 145 § C, 213 § B, 220 § H, vaikka edellä mainittujen kohteiden rakennuspiirustuksissa umpikuistit oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan näkyvät.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen 286 § D liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa on vuokralaisen ilmoittama tieto siitä, miltä osin rakennuslupakuvien tilanne ei vastaa todellisuutta, ja maanvuokrasopimuksessa annetaan mahdollisuus tarkistaa vuokraa alaspäin, mikäli vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkastettavaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän tontillaan vallitsee vastaava tilanne, eli tosiasiallinen tilanne ei vastaa rakennuslupapiirustusten tilannetta. Tontilla on edellä mainitun johdosta suoritettu rakennusvalvontapalveluiden toimesta katselmus, jolloin rakennusvalvontapalveluiden edustaja on nähnyt rakennuksen ruuanlaitto- ja pesutilat ja ilmoittanut asiasta tontit-yksikköön. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan muun muassa kaupungin järjestämissä asukastilaisuuksissa on kerrottu, että tarvittaessa tontilla voidaan järjestää katselmus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisia ei olisi ohjeistettu päivittämään rakennuslupakuvia, vaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisille on jäänyt käsitys, jonka mukaan maanvuokra arvioidaan rakennuksen tosiasiallisen tilanteen mukaan, joka todetaan katselmuksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jos maanvuokra määritetäänkin ainoastaan rakennuslupapiirustuksista, tulee myös rakennuslupavelvoitteista huolehtineille vuokralaisille, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöille, antaa mahdollisuus päivitettyjen rakennuslupasuunnitelmien toimittamiseen vuokranantajalle viiden vuoden sisällä vuokra-ajan alkamisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan mahdollisuus tarkistaa vuokraa alaspäin, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkistettavaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta, on sisällytetty muun muassa päätöksiin 291 § D, 291 § E ja 295 § A.

Oikaisuvaatimusta on täydennetty 16.12.2019 päivätyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä.

Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä oikaisuvaatimuksen tekijät täydentävät varsinaista 4.11.2019 päivätyä oikaisuvaatimustaan. Asunto-



tonttitiimin tiimpäällikkö on oikaisuvaatimuksen jättöpäivän jälkeen tehnyt maanvuokrasopimusten uusimisia koskevia päätöksiä, joista oikaisuvaatimuksen tekijät ovat saaneet tiedon vasta oikaisuvaatimuksensa jättöpäivän jälkeen. Esimerkkinä oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät asuntotonttitiimin tiimpäällikön päätöksen 332 § B. Päätöksellä 332 § B on vuokrattu uudestaan asuntotontti Kumpulasta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ko. päätöksessä tonttityyppi on paritalo ja maanvuokran perusteena oleva kerrosala 162 k-m² kun aikaisemman maanvuokran perusteena olevan kerrosalaselvityksen mukaan kyse on ollut omakotitalotontista, jonka maanvuokran perusteena oleva kerrosala on 165 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei edellyttäisi tonttityypin ja käyttötarkoituksen yhtenevyyttä ko. tapauksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kyseisen tontin vuokralaiset toimittivat uuden rakennuslupakuvan lupapisteeseen syksyllä 2019, minkä perusteella tulkintaa tonttityypistä ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta muutettiin. Po. päätöksen mukainen rakennus on yhden asunnon talo, niin kuin oikaisuvaatimuksen tekijöidenkin rakennus. Kuitenkaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttityyppejä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ei ole muutettu, vaikka hekin ovat ladanneet lupapisteeseen ennen uuden sopimuskauden alkua rakennusvalvonnan leimaaman virallisen lupakuvan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asiaan ei tulisi vaikuttaa sen, onko em. lupakuva ladatau järjestelmiin ennen vai jälkeen asuntotonttitiimin tiimpäällikön tekemän päätöksen, koska maanvuokralaisilla ei ole vaikutusvaltaa päätösten tekoaikatauluun. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi asiassa on huomioitava kaikkien vuokralaisten nykyisen vuokrasopimuskauden aikana toimittamat viralliset rakennuslupakuvat.

Oikaisuvaatimus ja oikaisuvaatimuksen täydennys ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

1.1.2020 päättyi noin 600 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Päätökset, joilla tontit on vuokrattu uudelleen niiden nykyisille vuokralaisille, on tehty vuonna 2019. Kaupunginvaltuusto vahvisti tonteille vuokrausperusteet (vuokrausperiaatteet) eli vuokra-ajat, vuokrahinnat ja muut maanvuokran määrittelyperiaatteet päätöksellään 10.10.2018 (285 §). Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on tehnyt yksittäisiä tontteja koskevat vuokrauspäätökset edellä mainitun kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisesti. Asuntotonttitiimin tiimpäällikön vuokrauspäätöksistä vastaanotettiin yhteensä 30 oikaisuvaatimusta. Oikaisuvaatimukset on hylätty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksillä 2.6.2020 (341 §) ja 10.12.2020 (730 §). Nyt käsiteltävä oikaisuvaatimus on viimeinen käsittelemättä oleva 1.1.2020 päättyneisiin ja uusittuihin maanvuokrasopi-



muksiin liittyen tehty oikaisuvaatimus. Myös nyt käsittelyyn tuotava oikaisuvaatimus esitetään hylättäväksi.

Asiassa on aluksi todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen tai sopimusehtojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston vuokrausperuste päätöstä 10.10.2018 (285 §) kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksien. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimukseen hallinto-oikeuskäsittelyssä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että menettelytavat poikkeaisivat siitä, miten kaupunki käsitteli vuoden 2015 vastaavan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksen valmistelussa Käpylän alueen pientalotonttien vuokrausperusteita sekä että Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulan alueen kaikkiin pientalotontteihin tulisi soveltaa yhtä yhtenäistä vuokraperustetta, on todettava että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Käpylässä ei siis päättynyt vuonna 2015 pientalotonttien sopimuksia. Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueella viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaikalennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuoden 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmistelujankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat eri tilastojen mukaan nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta, Catella Property Oy:ltä ja Realia Management Oy:ltä.

Arviolausuntojen mukaan tonttien rakennusoikeuden arvot ovat eri suuruiset. Esimerkiksi Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin paritalotontin rakennusoikeus, ja taas paritalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin rivitalotontin rakennusoikeus ja taas rivitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/kerrosneliömetri). Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Käy-



pien arvojen keskiarvo esimerkiksi paritalotonttien rakennusoikeudelle Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1 300 euroa k-m² ja vahvistetut vuokrausperustehinnat ovat 661 euroa k-m² eli vain noin 51 % käyvästä arvosta. Omakotitalotonteilla Toukolassa, Kumpulassa ja Käpylässä rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1 500 euroa k-m² ja vahvistettu vuokrausperustehinta vain 719 euroa k-m² eli vain noin 48 % käyvästä arvosta. Vuokrausperustehinnat ovat siten erittäin edulliset. Kaupunki määrittää tontin laskennallisen arvon maanvuokrasopimuksia uusittaessa käyttäen sitä arviolausuntoa, jonka mukainen arvio rakennusoikeuden arvosta on alhaisempi. Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat hankittujen arviolausuntojen mukaan alhaisemmat, kuin Käpylässä, Toukolassa ja Kumpulassa. Tämän vuoksi Käpylän, Toukolan tai Kumpulan vuokrausperustehinta ei voi olla sama kuin Koskelassa.

Mitä tulee väitteeseen, että päätös poikkeaisi siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto olisi päättänyt aikaisempina vuosina pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille tai että ei olisi perustelua, että omakotitalotonteilla, paritalotonteilla, rivitalotonteilla ja pienkerrostalotonteilla on eri vuokrausperustehinnat on todettava, että esimerkiksi vuonna 2015 sopimuksia päättyi käytännössä ainoastaan kerros- ja rivitalotonteilla. Vuonna 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti sopimus edellä mainittujen lisäksi ainoastaan kolmella omakotitalotontilla Oulunkylässä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten Oulunkylän alueen omakotitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna Oulunkylän alueen rivitalotontteihin. Samoin kerrostalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna rivitalo- ja omakotitalotontteihin.

Käytäntö, jossa olisi vain yksi pientalokategoria, ei ole kaupungin vakiintuneesti noudattama käytäntö, vaan tonttityyppi huomioidaan vakiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa, koska eri tonttityyppien arvo on edellä todetusti pääsääntöisesti erisuuruinen. Selvyiden vuoksi todetaan, että myös uudiskohteiden vuokrausperusteita määrätessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperusteet eroavat suuruudeltaan toisistaan. Asiassa on lisäksi todettava, että pienkerrostalotonteille ei ole tällä hetkellä omaa vuokrausperustekategoriaa sopimuksia uusittaessa. Yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus tai puolueettomuusperiaatteita ei ole loukattu.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että kaupunki ei pystyisi määrittelemään talotyyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa tasa-arvoisesti tai puolueettomasti on todettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) liitteenä



on ollut määrittely maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Vuokrausperustepäätöksen mukaan maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa esimerkiksi kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapiirustuksista ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta. Samoin maanvuokran perusteena oleva kerrosala on sopimuksia uusittaessa määritetty kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta virallisista rakennuspiirustuksista ja tonttityyppi sekä maanvuokran perusteena oleva kerrosala on tarkistettu sopimusvalmistelijoiden toimesta yksittäisiä sopimuksia uusittaessa. Tonttityyppi ja maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikille uusittavien sopimusten vuokralaisille yhdenvertaisin periaattein. Vertailun vuoksi todettakoon, että maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu tutkii rakennuksen rakennuspiirustukset ennen tontin vuokrauspäätöksen tekemistä sekä sopimuksia uusiessaan että uudiskohteita vuokratessaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi esittäneet, että sopimuksesta tulisi ilmetä mikä on täysimääräinen vuokran määrä nykyhetkeen indeksoituna. Maanvuokrasopimuksen 1 §:ään on merkitty tontin perusvuosivuokra. Mainitun pykälän ehtojen mukaisesti vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin kehittymiseen. Vuosivuokran määrää tarkistetaan siis joka vuosi. Lisäksi vuokrasopimuksen 1 §:ään on merkitty kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokran määrä, jossa on huomioitu sopimukseen merkitty alennus. Ensimmäisenä vuotena täydestä vuokran määrästä peritään sopimusehtojen mukaan vain 50 %. Lisäksi sopimukseen on merkitty perittävän vuokran määrä ajalta 2.1.2020 - 31.12.2020. Täyden vuokran määrän vuonna 2020 voi siten halutessaan laskea kertomalla kahdella edellä mainitun kalenterivuodelta perittävän vuokran määrän. Myöhempien vuosien osalta maanvuokran tarkka määrä taas ei ole etukäteen tiedossa, koska vuokran määrään vaikuttaa elinkustannusindeksiin kehittyminen. Sen sijaan perusvuosivuokra, jota tarkistetaan vuosittain maanvuokrasopimuksen indeksiehtojen mukaan, on merkitty maanvuokrasopimukseen. Vuokralaiselle on myös toimitettu vuokralaskelmat muun muassa infokirjeiden yhteydessä sekä osana sopimusneuvotteluja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi esittäneet, että sopimuksesta tulisi ilmetä mihin ja miten määritettyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan vuokra perustuu. Tämän osalta todetaan, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala ilmenee vakiintuneesti sopimuksista (niiden 1 §:stä). Talo- tai tonttityyppinä taas ei vakiintuneesti kirjata sopimukseen. Vuokralaisilla on käytössään omat rakennuspiirustuksensa ja valmistelun aikana heille on toisen infokirjeen yhteydessä toimitettu kaupungin ulko-



puolisen arkkitehtitoimiston laatima selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Tonttityyppi ei oikaisuvaatimusten tekijöiden maanvuokrausehdoissa nouse esiin sopimuksen uusimisen jälkeen ja mahdollisissa talo/tonttityyppi muutoksissa sopimuskauden aikana on kyse asiakkaan omaehtoisesta toiminnasta, jolla ei ole vaikutusta maanvuokraan. Talo- tai tonttityypistä ei siten ole tarpeen ottaa määrystä oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimukseen, koska asialla ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla ole vaikutusta myöhemmässä sopimussuhteessa. Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi ei ole liitetty myöskään rakennuspiirustuksia. Helsingin rakennusvalvontapalvelut arkistoi Helsingin rakennushankkeiden lupapäätökset, vahvistetut pääpiirustukset, toimitetut erityissuunnitelmat ja muut selvitykset. Helsinkiin rakennettujen rakennusten piirustuksiin ja muihin lupa-asiakirjoihin voi tutustua rakennusvalvonnan arkistossa ja piirustukset löytyvät myös sähköisestä Arska-palvelusta. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan rakennuspiirustukset tulee vuokrasuhteen aikana esittää etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista vuokranantajan tutkittavaksi, jolloin vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²).

Mitä tulee kaupungin käyttämiin maanvuokrasopimusehtoihin, todettakoon aluksi, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot eivät ole sekavia, puutteellisia eivätkä ristiriitaisia. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain sekä muun lainsäädännön mukaisia ja vastaavan kaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaessa tonttikohtaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaavamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seikkoihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttämien sopimusehtojen muuttamiseen. Vuokralaisten yhdenvertaiseen kohteluun tähtäävää vakioehtojen käyttöä ei siten voida pitää vääränä tai kohtuuttomana menettelytapana. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti jokaisen yksittäisen tontin vuokralaisen kanssa ei voida laatia erisisältöisiä sopimuksia. Vuokralaisilla on ollut mahdollisuus olla yhteydessä sopimusvalmistelijaansa koko vuokrasopimuksen valmistelun ajan. Sopimusehdoista on toimitettu tietoa kahdessa infokirjeessä ja sopimusehdot on lisäksi ennen sopimusten uusimispäätösten tekemistä toimitettu vuokralaisille kommentteille. Sopimusvalmistelijat ovat vastanneet kaikkiin vuokralaisten sopimusehdoista esittämiin kysymyksiin. Vastaavan kaltaisia sopimuseh-



toja käytetään myös uudiskohteissa. Myös on todettava, että KKO:n oikeustapaukset sopimusten pätemättömydestä, joihin oikaisuvaatimuksen tekijät oikaisuvaatimuksessaan viittaavat, käsittelevät työsopimussuhdetta, joissa lisäksi toisessa ratkaisussa todettiin, ettei sopimusehto ollut työsopimuslain pakottavien säännösten vastainen eikä muullakaan perusteella pätemätön.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20 § ja 22 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voisi yksipuolisesti omalla päätöksellään pienentää vuokralaisen käytettävissä olevan tontin kokoa, vähentää tontin käyttöarvoa sijoittamalla tontille laitteita ja rakenteita sekä tuhota tontilla olevat maalämpökaivot ja laitteet ilman korvausta. Sopimuskohtiin tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sisällyttää kaupungille velvollisuus maksaa vuokralaiselle korvaus menetyksistä.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 1 §:ssä määritetään maanvuokran suuruus sekä eräpäivät. Maanvuokrasopimuksen 1 §:ssä ei ole ehtoja, joilla esimerkiksi vähennettäisiin tontin kokoa tai käyttöarvoa. Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 15 §:ssä todetaan, että vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle ja sen yli sekä että jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava alue. Ehdon lopussa todetaan, että kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan. Ehto, jolla pyritään pitkän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana ensisijaisesti takaamaan mahdollisuus kunnallistekniikan toimivuuteen ja esimerkiksi katujen toimivuuden parantamiseen vastaa sisällöltään ja käsitteiltään rasitteita ja lunastamista koskevaa lainsäädäntöä. Kaupungilla tulee olla oikeus varautua tulevaisuuden tarpeisiin.

Uusittujen maanvuokrasopimusten 19 §:n mukaan vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä maanvuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Ehdon mukaisesti maanalaisia tiloja ja hankkeita voidaan toteuttaa edellyttäen, että ne eivät estä tai rajoita vuokra-alueen asemakaavan tai sopimuksen mukaista käyttöä.

Uusittujen maanvuokrasopimusten 20 §:ssä on ehto koskien lämpö- ja porakaivoja. Asiassa tulee aluksi huomata, että maanalaiseen tilaan ei



voi kohdistua muuta omistusoikeutta kuin se, joka sisältyy kiinteistön omistusoikeuteen. Oikeuskäytännössä ja –kirjallisuudessa on katsottu, että maanomistajalla on oikeus käyttää omistamaansa kiinteistön alapuolista tilaa lähtökohtaisesti niin syvälle, kuin tällä on taloudellisia ja teknisiä edellytyksiä hyödyntää kiinteistöään. Lämpö- ja porakaivon tai vastaavan tekeminen edellyttää aina maanomistajan suostumusta. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu (ent. tonttiosasto) on maanomistajan puolesta suostumuksen hankkeelle (lämpö- tai porakaivon tms. poraaminen) antaessaan edellyttänyt ns. vastuuvapauslausekkeen noudattamista. Lausekkeen mukaan maanomistaja mm. pidättää oikeuden osoittaa, rakentaa, sijoittaa, käyttää, uudistaa tai laajentaa tarvittaessa myöhemmin erilaisia maanalaisia tiloja, tunneleita, laitteita ja rakenteita kaupungin omistamalla alueella, kuten vuokra-alueella, mahdollisen porakaivon, maalämpöputken tai –järjestelmän siitä estämättä, eikä maanomistaja hyväksy myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista maalämpöputkea tai –järjestelmää varten. Edelleen suostumuksen mukaan tontin vuokralainen on velvollinen suorittamaan toimenpiteen kustannuksellaan ja omalla vastuullaan tietoisena siitä, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia, eikä kaupunki siten vastaa vuokralaiselle maanalaisen rakentamisen porareille, keruuputkistoille tai maalämpöpumppujärjestelmälle kokonaisuudessaan aiheuttamista vahingoista, kuten häiriöistä tai haitoista käytölle tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan. Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä aikaisemman suostumuksen mukaiset ehdot on sisällytetty osaksi maanvuokrasopimusehtoja. Vuokralaiset, joiden tontilla sijaitsee lämpö- tai porakaivo ja joiden sopimukseen edellä kuvatun kaltainen ehto on sisällytetty, ovat siten olleet tietoisia mainituista ehdoista ja vuokralaiset ovat saaneet maanomistajan suostumuksen lämpö- ja porakaivojen ym. sijoittamiselle vain em. suostumuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Siten kyse ei ole ennakoimattomasta muutoksesta vallitsevaan tilanteeseen, eikä kaupunki riko esimerkiksi perustuslain mukaista omaisuudensuojaa tai muutakaan lunastamiseen liittyvää lainsäädäntöä.

Vastaavat ehdot sisällytetään kaikkiin maanvuokrasopimukseen myös tonteille mahdollisesti myöhemmin sijoitettavia lämpö- ja porakaivoja ajatellen, jolloin kaupungin edellyttämät ehdot ovat myös sellaisten maanvuokralaisten tiedossa, jotka vasta suunnittelevat mahdollisesti rakentavansa tontille lämpö- tai porakaivon. Samat ehdot sisällytetään myös uudiskohteiden sopimukseen. Lopuksi todettakoon vielä, että lautakunnan päätettäväksi tuodaan arvioidusti vuoden 2021 aikana uudet asuntotonttien vakiosopimusehdot. Siltä osin, kun uudet vakioehdot saattaisivat vuokralaisen parempaan asemaan, uusien vakioehtojen



mukaisia periaatteita tullaan soveltaman myös vanhoihin jo allekirjoitetuihin sopimuksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät lisäksi, että sopimuspykälät 17 §, 2 § ja 11 § 2 momentti tulisi poistaa sopimuksesta, koska niissä on tois-
toa tai ne koskevat vain uudiskohteiden vuokrausta. Tähän on todetta-
va, että 15 § ja 17 § käsittelevät eri asioita. 17 §:ssä kyse on vuokra-
alueella jo mahdollisesti sijaitsevista kunnallisteknisistä johdoista, vie-
märeistä ja muista vastaavista laitteista ja rakenteista sekä vuokralai-
sen velvollisuudesta korvauksetta sallia mainittujen laitteiden ja raken-
teiden pitäminen ja muiden mainitussa ehdossa todettujen toimenpitei-
den suorittaminen. 15 §:ssä kyse on puolestaan varautumisesta siihen,
että tulevaisuudessa olisi tarve sijoittaa vastaavia laitteita ym. vuokra-
alueelle. Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 2 § käsitte-
lee lohkomiskustannuksia. Ehto on vakioehto ja se koskee koko vuokra-
aikaa. Sama koskee myös kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja
puhtaanapitovelvollisuutta käsittelevää sopimuksen 11 §:ää.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 5 §:ssä mainitun kiinni-
tyksen määrä tulee kirjata itse sopimukseen ja kiinnitys voisi oikaisu-
vaatimuksen tekijöiden mukaan vastata vain kuuden kuukauden vuokra-
ria. Edellä mainittuun on kuitenkin todettava, että allekirjoitetussa
maanvuokrasopimuksessa kiinnityksen suuruus on merkittävä. Kiinni-
tyksen suuruus lasketaan täytäntöönpanotoimena kiinteistölautakunnan
22.11.1994 (836 §) ja kansliaosaston osastopäällikön 4.2.1997 (1 §)
päätösten mukaisesti. Vuokralaiselle lähetetyn allekirjoituskuksun yh-
teydessä on ilmoitettu, mikä 5 §:n mukainen kiinnityksen määrä on.
Kiinnityksen määrä vastaa noin 2-3 kertaista vuosivuokran määrää.
Kaupunki noudattaa kiinnitysten määrän osalta edellä mainittuja pää-
töksiä eikä määrää voida yksittäisten vuokralaisten osalta sopia toisella
tavalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 12 §:n ja 22 §:n tontin pilaan-
tumis-/puhdistamisvastuu tulisi muuttaa siten, että pykälässä noudate-
taan ympäristövastuulakia ja sen mukaista vastuujakoa, eikä oikaisu-
vaatimuksen tekijöiden mukaan olisi kohtuullista asettaa tontin vuokra-
laista vastuuseen siitä, mitä tontilla on tapahtunut ennen kuin hän itse
on ollut vuokralaisena. Edellä esitettyyn on ensinnäkin todettava, että
ehdot, joiden mukaan vuokralainen on muun muassa vuokra-ajan päät-
tymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvi-
tyksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jät-
teistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pi-
laantumista ja että tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maa-
perä ja pohjavesi sekä että mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-
aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen
kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei pi-



laantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle, ovat lautakunnan vahvistamia vakioehtoja. Lisäksi maaperän puhtausehdoissa 12 §:ssä todetaan muun muassa, että mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista taikka jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että nykyisen vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Kaupungin luovuttaessa tontin ensimmäistä kertaa maaperä on ollut puhdasta, oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maaperää ei ole muokattu ennen rakentamista. Vuokrasopimus on ollut voimassa useita vuosikymmeniä. Kun vuokrasopimus uusitaan, vastuu maaperästä ei katkea sopimuksen uusimiseen tai rakennuksen ja vuokraoikeuden ostojankohtaan. Tämän vuoksi uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta. Todettakoon, että ostettaessa rakennus ja vuokraoikeus, myyjän tulee antaa ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdolliset puutteet edellä mainittujen kunnossa tulee huomioida aina kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Myös ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä. Edelleen myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa.

Ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan, mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tilaa sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet alueen haltijan (vuokralaisen) vastuusta ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki). Alueen haltijan ja vuokralaisen vastuu alueen maaperän puhdistamisesta on vahvistettu myös oikeuskäytännössä. Todettakoon myös, että mikäli pilaantuminen ja pilaantumisen aiheuttaja olisi tiedossa, tällöin kaupunki vaatisi ensisijaisesti maaperän pilaantumiskustannuksia aiheuttajalta. Koska nyt on kyse kaupungin ja alueen haltijan (vuokralaisen) välillä tehtävästä sopimuksesta, sopimuksessa sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Sopimuksessa ei sovita kaupungin ja aiheuttajan välisistä sopimusehdoista, joskin vuokralainen pilaantumista aiheuttaessaan olisi alueen haltijavastuun lisäksi myös aiheuttajavas-



tuussa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi etukäteen luopua vaatimasta korvausta maaperän pilaantumisesta vuokralaiselta, eikä kaupunki sitten voi suostua vaatimukseen luopua maaperävastuista tai maaperän tutkimisvelvollisuudesta. Tilanteissa, joissa pilaantuneisuus ei johtuisi vuokralaisesta, niin asia harkittaisiin tapauskohtaisesti siten, että vuokralainen ei joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen. Jos maaperän pilaantuminen olisi tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkamista, vuokralainen ei tällöin tietenkään vastaa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi ottaa vastuuta alueen aikaisempien vuokralaisten mahdollisesta maaperää pilaavasta toiminnasta myöskään siksi, koska maanvuokrasopimus on siirtokelpoinen, eikä kaupunki ole voinut vaikuttaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan sopimusehtoihin. Kaupungin käyttämät maaperän pilaantumiseen liittyvät ehdot vastaavat siten ympäristönsuojelulainsäädännön sisältöä.

Tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisajaksi, jota oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät liian lyhyenä, on uusituissa maanvuokrasopimuksissa asetettu kaksi vuotta. Uudisrakennettavien kohteiden osalta maanvuokrasopimuksissa aika on vain yksi (1) vuosi. Lisäksi huomautetaan, että maanvuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Vuokrasopimukseen kirjattua määräaikaa ei siten ole tarpeen muuttaa, koska edellä mainittuun määräaikaan on mahdollista hakea pidennystä. Rakentamisaikojä on tarvittaessa myös pidennetty.

Vuokralaiset esittävät oikaisuvaatimuksessaan myös, että 21 §:n (uudelleen vuokraus) mukaisen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan ennakoilmoituksen antamisvelvollisuuden tulisi olla molemminpuolinen. Lisäksi vuokralaiset huomauttavat, että saman molemminpuolisuuden tulisi koskea myös 29 §:n sopimussakon maksuvelvollisuutta ja 30 §:n vahingonkorvausvelvollisuutta. 21 §:n osalta todettakoon, että vaikka tällaista kaupunkia koskevaa ilmoitusvelvoitetta ei sopimukseen ole erikseen sisällytetty, vuokranantaja tosiasiallisesti edelleen tulee ilmoittamaan noin kolmea vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä vuokralaiselle, tuleeko se vuokraamaan vuokra-alueen edelleen vuokralaiselle. 29 §:n mukainen sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimuksiin. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta. Omakotitalotonteilla sopimussakko on 50 000 euroa. Sopimussakkoa ja vahingonkorvausta koskevien ehtojen osalta huomautettakoon, että tilanne maanvuokrasopimuksissa on, että vuokralainen pitää rakennustaan kaupungin omistamalla arvokkaalla tontilla. Kaupunki toisin sanoen luovuttaa maan, mutta vuokrakohteessa asuu ja toimii vuokralainen. Siten on tarpeen ottaa sopimukseen ehdot, jotka sääntelevät esimerkiksi sitä, että kaupungin omistamalle maalle aiheutuisi vahinkoa tai että vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaisi mahdollista vahinkoa esimerkiksi sivulliselle. Sopimussakkoehto on tavan-



omainen osa erilaisia sopimuksia ja sopimussakkoehdolla turvataan sopimuksen noudattaminen. Se, että kaupunki perisi sopimussakkoa asuntotonteilla, on erittäin harvinaista. Sopimussakkoa ei myöskään peritä ilman, että vuokralaiselle annetaan mahdollisuus menettelynsä korjaamiseen. 30 §:n mukainen vahingonkorvauslauseke, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon, on voimassaolevan lainsäädännön mukainen. Sopimusmääräys ei tarkoita sitä, että kaupungilla ei olisi lainkaan vahingonkorvausvastuuta. Sopimussakkoa ja vahingonkorvausta koskevat sopimusehdot ovat kaupungin vakioehtoja eikä niistä ole perusteltua sopia toisin yksittäisten vuokralaisten kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös 22 §:n mukainen lunastushinta vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä on liian alhainen. Kaupungin käyttämien asuntotonttien sopimusten vakioehtojen mukaan, kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Ehto on samansisältöisenä käytössä hyvin yleisesti ja useissa kaupungeissa. Maanvuokralain 55 §:n mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa. Lunastuslausekkeitä ja muita maanvuokrasopimusehtoja on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuiustiossa. Kaupungin maksama lunastushinta ei määräydy markkinahinnan mukaan. Edellä todetusti maanvuokralain mukaan lunastusta ei tarvitsisi maksaa lainkaan. Taas vanhan vuoden 2020 alussa päättyneen sopimuksen mukaisia ehtoja ei voida sellaisenaan ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1970-luvulla tehdyt pientalotonttien sopimukset on tehty aikana, jolloin on ollut voimassa vuokra-alueiden jär-



jestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki (vuokra-alueiden järjestelylaki). Kyseinen laki on sittemmin kumottu, eikä se ole enää voimassa. Vanhan sopimuksen lunastuslauseketta on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuihistiossa sivulla 37-38.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan virallisista rakennuslupapiirustuksista määritetty tonttityyppi tai kerrosneliöt eivät vastaisi todellisuutta tontilla, koska oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuksessa on yhden asunnon sijaan kolme asuntoa, joissa on omat ruuanvalmistus- ja pesutilat sekä oma sisäänkäynti.

Kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotonteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Samalla rakennuspiirustuksista on tarkistettu tontilla sijaitsevan rakennuksen talotyyppi. Kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla sijaitseva rakennus on omakotitalo, ja kyseessä on siten omakotitalotontti.

Myös kaupungin rakennusvalvontapalvelun kannan mukaan kyseinen rakennus on virallisesti yhden asunnon talo. Rakennusvalvontapalvelut ovat ilmoittaneet, että huoneistojen jakaminen ja yhdistäminen on luvanvaraista. Edelleen rakennusvalvontapalveluista on kerrottu oikaisuvaatimuksen tekijälle 9.8.2018, että rakennus on luvan 25-3355-C-84 loppukatselmuksessa 11.04.1995, (25-671-LOP-95) todettu muutetun paritalosta yhdeksi asunnoksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle on ilmoitettu 9.8.2018 myös, että talotyypin muutosta ei valmistelun päätyttyä tai uuden maanvuokrasopimuksen voimaantultua voida enää huomioida vuokran määrittämisessä, koska kyse on vuokralaisen omaehtoisesta toiminnasta.

Talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Talotyyppimuutoksiin liittyy esimerkiksi vaatimuksia paloturvallisuuden suhteen. Pelkät keittiö ja märkätilamuutokset eivät muuta talotyyppiä toiseksi eli toisen keittiön



tai toisen märkätilan rakentaminen omakotitaloon ei tee siitä paritaloa. Myöskään kolmen keittiön tai kolmen märkätilan rakentaminen omakotitaloon ei tee siitä kerrostaloa.

Omakotitalotonteilla oikaisuvaatimuksen tekijöiden asuinalueella sovelletaan asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessään 10.10.2018 (285 §) Käpylän alueen omakotitalotonteille vahvistamia vuokrausperustehintoja. Keittiöiden ja märkätilojen rakentaminen omakotitaloon ei ole sellainen seikka, jonka vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla voitaisiin soveltaa kerrostalotonttien hinnoittelua. Myöskään oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimuksensa liitteessä esittämässä katkelmissa asukastilaisuudessa esitetystä materiaalista ei ole tehtävissä johtopäätöksiä, joiden perusteella oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla voitaisiin soveltaa kerrostalotonttien alhaisempaa hinnoittelua.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan uusimmat rakennuslupakuvat eivät ole koskeneet koko rakennusta eivätkä piirustukset vastaa muutosalueiden ulkopuolisten tilojen osalta todellista tilannetta, eivätkä tästä syystä kaikki vesipisteet tai pesutilat näy piirustuksissa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asuntotonttitiimin tiimipäällikölle on toimitettu 1. kerrosta koskeva pohjapiirustus 0102b 24.10.2019, mistä ilmenevät 1. kerroksen pesutila ja ruuanvalmistustilat ja lisäksi tonttityksikön sähköpostiin on 4.11.2019 toimitettu saman pohjakuvan versio 0102c.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän lähettämät piirustukset on toimitettu vielä uudelleen kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan tarkasteltavaksi. Kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan kannan mukaan kyseessä ovat omakotitalon piirustukset, eikä rakennuksesta hahmotu useita itsenäisiä asuntoja. Rakennusvalvonnan kannan mukaan kyse on yhden asunnon talosta, eikä hakemuksia kiinteistöä koskien ole vireillä. Rakennusvalvonnan kannan mukaan lupapisteeseen (LP-091-2015-08962) vuonna 2019 tuodut pohjapiirustukset eivät ole virallisia leimattuja pääpiirustuksia vaan epävirallisia rakennusaikaisia muutoksia joihin on lisätty tietoa.

Rakennusvalvonnan kannan mukaan muutos esimerkiksi kerrostaloksi ei olisi mahdollinen rakennussuojelun (Sr-2) ja aluesuojelun (AO-s) vuoksi, ja vaatisi joka tapauksessa paloturvallisuuteen muutoksia ja paloluokan muutosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämiä epävirallisia piirustuksia ei siten ole voitu huomioida maanvuokran määrittämisessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontilla on suoritettu rakennusvalvontapalveluiden toimesta katselmus, jolloin rakennusvalvontapalve-



luiden edustaja on nähnyt rakennuksen ruuanlaitto- ja pesutilat ja ilmoittanut asiasta tontit-yksikköön. Tähän on kuitenkin todettava, että rakennusvalvontapalveluiden ilmoituksen mukaan rakennusvalvonta on suorittanut kohteessa katselmuksen 24.8.2018 ja rakennusvalvontapalveluiden katselmuksen perusteella toimittaman kannanoton mukaan rakennusvalvontapalveluiden kannalta kohde on edelleenkin yksi asunto. Rakennusvalvontapalvelut on myös ilmoittanut, että tehdyt muutokset, putkivedot kuin myös rakennuksen ilmanvaihdon toiminta, keittiöiden poistoilma etc. ovat rakennuksen omistajan vastuulla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään umpikuisteja ei tulisi heidän tontillaan laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, koska näin ei olisi menetetty joillakin muilla tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan alueella on kymmenissä taloissa umpikuisteja, joille ei ole haettu rakennuslupaa. Jättämällä nämä kuistit huomioimatta, kaupunki saattaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuslupavelvoitteensa hoitaneet vuokralaiset huonompaan asemaan kuin tahon, joka on laiminlyönyt velvoitteensa hakea rakennuslupaa.

Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala todennetaan virallisista rakennuslupapiirustuksista. Umpikuistit lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Uusittavien sopimusten vuokralaisia on erikseen pyydetty ilmoittamaan kaupungille, mikäli rakennuksen tosiasiallinen tilanne ei vastaa virallisten rakennuslupakuvien mukaista tilannetta. Asiasta on lähetetty vuokralaisille tieto kaupungin vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa lähettämän tietoa maanvuokrasopimuksen uusimisesta- kirjeen mukana. Kirjeessä vuokralaisia on pyydetty ilmoittamaan vuoden loppuun 2018 mennessä, jos virallisten rakennuslupapiirustusten perusteella tehty selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ei vastaa rakennuksen todellista tilannetta. Ilmoitukset on tullut tehdä viimeistään, kun vuokrauspäätöksen valmistelija on ottanut vuokralaiseen yhteyttä vuokrauksesta, mielipiteestä ja sopimusehdoista keskustelemiseksi.

Kaikki esille tulleet poikkeavuudet rakennuslupakuvien ja ilmoitusten välillä on välitetty tiedoksi rakennusvalvontapalveluille ja ne on tarkastettu ja huomioitu tonttien vuokrauksissa. Maanvuokrasopimuksissa olevien ehtojen mukaan myös esimerkiksi luvattoman rakentamisen tapauksissa eli tapauksissa, joissa myöhemmin ilmeni, että rakennuksessa onkin enemmän maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa kuin mitä virallisista rakennuslupapiirustuksista sopimuksen uusimishetkellä on ilmennyt, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa uuden sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Sopimusehdolla pyritään siihen, ettei vaadittavien ra-



kennuslupien hakemisen laiminlyönnillä pääsisi parempaan asemaan, kuin tilanteessa, että luvat on haettu asianmukaisesti.

Kaupunki ei voi ottaa maanvuokran määrittelyn perusteeksi ilman rakennuslupaa tehtyjä muutoksia. Vastuu rakennuksen lupatilanteen ajantasaisuudesta ja oikeellisuudesta on aina rakennuksen omistajalla. Se, että jotkut ovat esimerkiksi muuttaneet rakennuspiirustusten mukaisen avokuistinsa umpikuistiksi ilman vaadittavaa rakennuslupaa, ei tee maanvuokrasopimusten uusimisesta epäyhdenvertaista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hellakakluunit ja hella on huomioitu päätöksessä 220 § D ja päätöksissä 218 A § ja 146 C ei olisi edellytetty asuntokohtaista ruuanvalmistustilaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaikissa tehdyissä päätöksissä ei olisi edellytetty asuntokohtaista peseytymistilaa tai wc:tä, kuten esimerkiksi päätöksissä 102 § D, 102 § G, 250 § B ja 291 § A. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksessä 125 § D ei olisi edellytetty välitöntä sisäänkäyntiä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksissä 102 § I, 194 § I, 218 § A ja B, 220 § C, 220 § H, 304 § E tonttityyppi ja rakennuksen käyttötarkoitus eroaisivat toisistaan ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidänkään hallinnoimansa tonttityypin ja käyttötarkoituksen ei voisi edellyttää olevan yhteneviä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei olisi noudattanut kaikissa päätöksissään periaatetta laskea umpikuistit mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, eikä umpikuisteja ole laskettu mukaan päätöksissä 145 § C, 213 § B, 220 § H, vaikka edellä mainittujen kohteiden piirustuksissa umpikuistit oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan näkyvät.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että asuinhuoneistojen määrittelyssä ja sisäänkäyntien osalta on noudatettu periaatetta, jonka mukaan asuinhuoneistojen tulee olla täysin erillisiä omilla sisäänkäynneillään ilman sisäisiä kulkuyhteyksiä asuinhuoneistojen välillä. Lisäksi rakennusvalvontavirasto edellyttää muutoksissa, joissa asuinhuoneistojen määrää on lisätty (tai palautettu omakotitaloja paritaloiksi), että asunnot/asuinhuoneistot on erotettu toisistaan paloa osastoivilla rakenteilla. Taas talotyyppien ja asuinhuoneistojen lukumäärän määrittelyssä alkuperäiset ”hellakakluunilliset” huoneet on luettu keittiöiksi (ja useimmiten ne on myös piirustuksissa keittiöiksi nimetty), jos piirustusaineiston perusteella niihin ei ole tehty muutoksia ja yllämainittu asuntojen erillisuus toisistaan täyttyy.

Asuinhuoneiston määritelmä ei edellytä asuntokohtaisia wc- ja pesutiloja, mutta jos ne ovat yhteiskäytössä, kulku niihin ei voi olla toisen asuinhuoneiston kautta. Nyt tarkasteltujen tonttien alkuperäisissä piirustuksissa yhteiskäyttöisiin wc ja /tai pesutiloihin on ollut kulkuyhteydet siten, että niihin ei ole kauttakulkua toisen huoneiston kautta. Joissakin



kohteissa piirustuksissa ei ilmene wc-tiloja ollenkaan. Alun perin monilla tonteilla on ollut ulkokäymälät. Vaikka wc/käymälä tai ainoa pesutila, esim. pihasauna, ei sijaitse rakennuksen sisällä, rakennuksen pääkäyttötarkoitus voi silti olla asuinrakennus ja sen sisältämää kerrosalaa voidaan käyttää tontinvuokran perusteena. Jos esimerkiksi paritalossa on olemassa molemmille asunnoille omat pesutilat, silloin ne molemmat otetaan kerrosalassa huomioon, vaikka molemmat tai toinen sijaitseisi kellarikerroksessa. Varsinaisissa kerroksissa olevat pesutilat lasketaan aina kerrosalaan, vaikka niitä olisi useampi kuin yksi per asunto.

Taas siihen, että tonttityyppi ja rakennuksen käyttötarkoitus eroaisivat toisistaan, on todettava, että Facta-kuntatietojärjestelmän mukaiset tiedot esimerkiksi talotyypistä saattavat perustua rakennuttajan joskus vanhoihinkin omiin ilmoituksiin, eivätkä ne välttämättä ole yhtäpitäviä rakennuslupapiirustuksista ilmenevän talotyypin kanssa. Asuntoon rakennetut keittiöt tai pesutilat eivät edellä todetusti oikaisuvaatimuksen tekijöiden tapauksessa vaikuta maanvuokran määräytymiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämät ja yllä yksilöidyt kohteet on lisäksi käyty vielä uudelleen läpi kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan toimesta ja kohteet on tarkasteltu myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esille tuomat esimerkit eivät vertaudu oikaisuvaatimuksen tekijöiden omaan tilanteeseen siten, että muiden tehtyjen päätösten perusteella voitaisiin tehdä muutoksia oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimukseen. Helloja, hellakakluuneita, wc:itä, pesutiloja ja kulkua on maanvuokrasopimuksia uusittaessa arvioitu kaikissa kohteissa samalla tavalla, eikä tehdyn tarkastelun perusteella asiassa ole syytä tehdä esimerkiksi muutoksia oikaisuvaatimuksen tekijöiden yksilöimiin ulkopuolisten tahojen maanvuokrasopimukseen. Samoin tehdyn tarkastelun perusteella tonttityyppi ja rakennuksen käyttötarkoitus ovat yhtenevät, vain yksi tapaus on otettu lisäselvittelyyn. Kyseisessä tapauksessa mahdolliset muutokset johtaisivat kuitenkin oikaisuvaatimuksen tekijöiden ilmoituksen perusteella oikaisuvaatimuksen tekijöiden ulkopuolisen tahon maanvuokran nousemiseen, ja asiassa selvitetään erillisessä prosessissa onko tällaisia muutoksia ulkopuolisen tahon maanvuokrasopimukseen asianmukaista tehdä.

Umpikuistien osalta taas on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden mainitsemien päätösten osalta (myös päätökset, joissa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan umpikuistit näkyisivät rakennuslupakuvissa) järjestelmistä ei löydy tietoa kaikille oikaisuvaatimuksen tekijöiden yksilöimien kohteiden umpikuisteille myönnetyistä rakennusluvista eikä myöskään kaikkia umpikuistin rakentamisen edellyttämiä rakennuspiirustuksia ja asiassa on siten mahdollista, että umpikuistit eivät ole ajantasaisen rakennuslupatilanteen mukaisia. Asia on oikaisuvaatimuksen



tekijöiden esittämien umpikuistitapausten osalta saatettu tiedoksi rakennusvalvontaan. Asiassa seurataan rakennusvalvonnan käytäntöjä. Maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan rakennusten muutospiirustukset tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tutkitaviksi. Myös umpikuistien lisääminen maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan johtaa vuokralaisten maanvuokran nousemiseen.

Taas oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimuksen lopussa ja liitteissä mainituissa tapauksissa, siltä osin kun niitä ei ole käsitelty jo aikaisemmin, ja lisäksi tapauksessa 291 § A on ollut kyse tilanteista, jossa rakennuksen kaikissa asunnoissa on vuokralaisten ilmoituksen mukaan ollut pesutilat/wc kerroksissa, mikä on todennettu katselmuksella. Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksissa, kellarikerroksessa tai ullakolla olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, edellyttäen että vuokralainen on toimittanut hyväksytyt pesutilaselvityksen asiassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan useassa maanvuokrasopimuksessa annetaan mahdollisuus tarkistaa vuokraa alaspäin, mikäli vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkastettavaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän tontillaan vallitsisi vastaava tilanne, eli tosiasiallinen tilanne ei vastaisi rakennuslupapiirustusten tilannetta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan muun muassa kaupungin järjestämissä asukastilaisuuksissa on kerrottu, että tarvittaessa tontilla voidaan järjestää katselmus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisia ei olisi ohjeistettu päivittämään rakennuslupakuvia, vaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisille on jäänyt käsitys, jonka mukaan maanvuokraa arvioidaan rakennuksen tosiasiallisen tilanteen mukaan, joka todetaan katselmuksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jos maanvuokra määritetäänkin ainoastaan rakennuslupapiirustuksista, tulee myös rakennuslupavelvoitteista huolehtineille vuokralaisille, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöille, antaa mahdollisuus päivitettyjen rakennuslupasuunnitelmien toimittamiseen vuokranantajalle viiden vuoden sisällä vuokra-ajan alkamisesta.

Edellä käsiteltyä, kaikkiin maanvuokrasopimukseen on sisällytetty ehto, jonka mukaan mikäli vuokra-alueelle on vuokra-ajan alkaessa toteutettu enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, kuin minkä perusteella maanvuokra on sopimusta uudistettaessa määritetty, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-alueen maanvuokraa maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Joihinkin maanvuokrasopimukseen on lisäksi sisällytetty mahdollisuus tarkistaa vuokraa vuokrakauden aikana myös alaspäin. Ehto on rajattu koskemaan tilanteita, joissa vuokralainen on maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ilmoittanut, että tosiasiallinen tilanne esimerkiksi ra-



kennuksessa sijaitsevien tilojen käyttötarkoituksen osalta poikkeaa uusimmista rakennuspiirustuksista. Muutokset on siis tosiasiasa jo toteutettu, mutta niille ei ole haettu tarvittavia lupia eivätkä muutokset käy ilmi uusimmista rakennuspiirustuksista. Sopimusehtoihin on tällöin sisällytetty aikaraja, joka mahdollistaa vuokran tarkastamisen alaspäin vain, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta. Menettelyllä pyritään varmistamaan se, että vuokralaisten rakennuslupakuvat ja uusi rakennuslupa vastaavat sitä tosiasiallista tilannetta, joka vuokrasopimusta uusittaessa on vallinnut.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla tosiasiallinen tilanne on tarkastettu rakennusvalvontapalvelun toimesta, ja rakennusvalvontapalvelun kannan mukaan tontilla sijaitsee omakotitalo. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tapauksessa se, että rakennukseen on rakennettu pesutiloja ja keittiöitä tai että oikaisuvaatimuksen tekijä on valmistelun päättymisen jälkeen ladannut lupapistejärjestelmään epävirallisia rakennusaikaisia muutoksia, ei muuta talotyyppiä toiseksi eikä ole myöskään perusteottaa maanvuokrasopimukseen ehtoa vuokran tarkistamisesta alaspäin. Maanvuokrasopimukseen ei siten voida sisällyttää myöskään mahdollisuutta maanvuokran tarkistamiseksi alaspäin, mikäli oikaisuvaatimuksen tekijä/vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi.

Maanvuokraa ei vuokrakauden aikana vakiintuneesti tarkisteta alaspäin esimerkiksi talotyyppin muutoksen vuoksi. Talotyyppin muutosta ei voida huomioida maanvuokraa alentavana seikkana, koska sitä ei huomioida vuokraa alentavana seikkana muillakaan vuokratonteilla. Vuokran alentaminen vuokrakauden aikana edellyttää vuokralaisesta riippumattomasta syystä aiheutuvaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaista vähenemistä. Jos vuokralainen päätyisi vuokrakauden aikana hakemaan rakennuslupaa talotyyppin muuttamiseksi, se katsottaisiin vuokralaisen omaehtoiseksi toiminnaksi, eikä syytä vuokran alentamiselle olisi.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa huomioidaan siten myös tosiasiallinen tilanne tonteilla. Vuokralaisia on kehoitettu ilmoittamaan, mikäli tontilla vallitseva tilanne poikkeaa rakennuslupatilanteen mukaisesta tilanteesta. Vuokralaisten ilmoitukset on toimitettu rakennusvalvontaan ja tilanteissa, joissa se on ollut tarpeellista, vuokralaisia on kehoitettu välittömään rakennuslupakuvien päivitykseen. Vähimmillään vuokralaisten on tullut saattaa rakennuslupakuvat ajan tasalle seuraavan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimuksen täydennyksessään esittämän mukaan talotyyppiä ja maanvuokran perusteena olevaa ker-



rosalaa on muutettu vuokralaiselle edullisempaan suuntaan omakotitalosta paritaloksi lupapisteeseen ladatun rakennuslupakuvan perusteella päätöksessä 332 § B. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttityyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ei ole kuitenkaan muutettu, vaikka hekin ovat ladanneet lupapisteeseen ennen uuden sopimuskauden alkua rakennusvalvonnan leimaaman virallisen lupakuvan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen 332 § B mukainen rakennus on yhden asunnon talo, niin kuin oikaisuvaatimuksen tekijöidenkin rakennus, ja asiaan ei tulisi vaikuttaa sen, onko em. lupakuva ladattu järjestelmiin ennen vai jälkeen asuntonttitiimin tiimipäällikön tekemän päätöksen ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi asiassa olisi huomioitava kaikkien vuokralaisten nykyisen vuokrasopimuskauden aikana toimittamat viralliset rakennuslupakuvat.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että kuten aiemmin on jo todettu, uusittavien sopimusten vuokralaisia on erikseen pyydetty ilmoittamaan kaupungille, mikäli rakennuksen tosiasiallinen tilanne ei vastaa virallisten rakennuslupakuvien mukaista tilannetta. Ilmoitukset on tullut tehdä viimeistään, kun vuokrauspäätöksen valmistelija on ottanut vuokralaiseen yhteyttä vuokrauksesta, mielipiteestä ja sopimusehdoista keskustelemiseksi. Kaikki esille tulleet poikkeavuudet rakennuslupakuvien ja ilmoitusten välillä on välitetty tiedoksi rakennusvalvontapalveluille ja ne on tarkastettu ja huomioitu tonttien vuokrauksissa. Uuden vuokrakauden aikaiset muutokset esimerkiksi talotyypissä katsotaan vuokralaisen omaehtoiseksi toiminnaksi.

Päätöstä 332 § B koskevan vuokrauksen valmistelun aikana lupapisteeseen on ladattu lupakuva, jonka vuokralaiset ovat pyytäneet ottamaan huomioon sopimusvalmistelussa. Vuokratonteilla rakennuslupapiirustukset esitetään vuokranantajan tutkittavaksi, jolloin vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten kunkin rakennuksen kerrosalamäärän. Lupapisteeseen ladatussa lupakuvassa on ollut virallisen lupakuvan leima. Rakennusvalvonta on ilmoittanut, että vuokralaisen (päätös 322 § B) on mahdollista saada rakennuslupa tontilla sijaitsevan rakennuksen muuttamiseksi paritaloksi (tontilla sijaitseva rakennus on ennen viimeisintä rakennuslupaa ollut paritalo). Lupakuva ei kuitenkaan ole tapauksessa suoraan rakennusluvan perusteena vaan vaatii vielä asiakkaan hakemuksen. Mainittu tapaus on vireillä rakennusvalvonnassa. Rakennusvalvonta on kehottanut asiakasta toimimaan rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Todettakoon, että kaupungin ulkopuolisen asiantuntijan ja rakennusvalvonnan kannan mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden rakennuslupapiirustuksista ilmenevä rakennus ei ole kerrostalo. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden ei rakennusvalvonnan ilmoituksen mukaan ole mahdollista saada rakennuslupaa rakennuksensa muuttamiseksi



kerrostaloksi. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijöiden lupapisteeseen sopimusvalmistelun jälkeen lataamassa kuvassa ei ole virallisen lupakuvan leimaa ja rakennusvalvonnan kannan mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden lupapisteeseen vuonna 2019 tuodut pohjapiirustukset eivät ole virallisia leimattuja pääpiirustuksia vaan epävirallisia rakennusaikaisia muutoksia joihin on lisätty tietoa, eikä kyse ole siten oikaisuvaatimuksen tekijöiden kohdalla rakennusvalvonnan leimaamasta virallisesta lupakuvasta.

Lopuksi mainittakoon, että edellä mainitun päätöksen 332 § B tapauksessa maanvuokrasopimukseen olisi joka tapauksessa sisällytetty mahdollisuus tarkistaa vuokra vuokrauden aikana alaspäin, mikäli vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkastettavaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden osalta ei ole ollut merkitystä sillä, ovatko he ladanneet lupapisteeseen kuvan ennen vai jälkeen asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen, oikaisuvaatimuksen tekijöiden lupapisteeseen lataamaa kuvaa ei ole voitu ottaa huomioon maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa määritettäessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle on vastattu hänen kysymyksiinsä useilla sähköposteilla koko valmistelun ajan ja maanvuokran määrittämisessä sopimuksia uusittaessa noudatettavat periaatteet on käyty läpi oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa useaan otteeseen.

Lopuksi todettakoon, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokra on määritetty pitäen lähtökohtana tontin laskennallista arvoa, joka on vain noin 50 % käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty olemaan 176 k-m², kun 30.6.2015 myönnetyn rakennusluvan mukaan tontin käytetty rakennusoikeus on 187 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokra on siten määritetty erittäin kohtuulliseksi.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn aikana on pyydetty lisäselvityksiä sekä kaupungin ulkopuoliselta asiantuntijalta että kaupungin sisäisiltä palveluilta, mikä on osaltaan vaikuttanut oikaisuvaatimuksen käsittelyn aikaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 3 Kaupunginvaltuuston vuokrauserustepäätös 10.10.2018 § 285
- 4 Kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018 § 285, perustelumuuisto
- 5 Asuntotontit -tiimpäällikkö 15.10.2019 § 286

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. 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 tiedoksiintoon 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 tiedoksiinto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta



tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta päätöksestä 15.10.2019 (286 §, päätöskohta E) käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 5.11.2019 ja se on saapunut määräajassa. Oikaisuvaatimuksen täydennys on saapunut 17.12.2019.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja oikaisuvaatimuksen täydennys ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys
- 3 Kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätös 10.10.2018 § 285
- 4 Kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018 § 285, perustelumuuistio
- 5 Asuntotontit -tiimipäällikkö 15.10.2019 § 286

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimuksen täydennys 16.12.2019
- 2 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden liitteet 2 ja 3
- 3 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti



Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Anne Nahi ja Jessina Haapamäki



§ 105

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan vahingonkorvauspäätöksestä 31.12.2020 § 36 (takaisinsaantivaatimus, liukastuminen)

HEL 2020-012185 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää hakijan oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämiselle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtaja on 31.12.2020 (36 §) päätöksellään hylännyt 4.2.2019 noin kello 8.10 Pasilan aseman edustalla Ratapihantiellä tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän takaisinsaantivaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa takaisinsaannista 4.2.2019 Pasilan aseman edustalla Ratapihantiellä tapahtuneeseen liukastumiseen liittyen.

Perustelut

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on kuntalain 138 §:n mukaan 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Mikäli päätös on annettu tiedoksi e-kirjeenä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua e-kirjeen lähettämisestä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Viranhaltijapäätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 5.1.2021. Oikaisuvaatimus on saapunut sähköpostitse 29.1.2021 klo 11.43. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on umpeutunut 26.1.2021 klo 16.15.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta jättää hakijan oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämiselle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Sovellettu lainsäädäntö

Kuntalaki (410/2015) 138 § ja 139 §.



02.03.2021

Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) 19 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 29.1.2021, saate
- 2 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 29.1.2021, saate
- 2 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



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallintojohtaja 31.12.2020 § 36

HEL 2020-012185 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtaja päätti hylätä hakijan takaisinsaantivaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 5.11.2020 esittänyt kaupungille 16 378,94 euron suuruisen takaisinsaantivaatimuksen. Takaisinsaantivaatimuksen mukaan hakija on oikeutettu takaisinsaantiin maksamassaan liukastumisvahingossa 600805 työtapaturma- ja ammattitautilain 270 §:n perusteella. Vaatimuksen mukaan vahingonkärsijä on liukastunut 4.2.2019 klo 8.10 astuttuaan kevyen liikenteen väylälle Pasilan aseman edustalla Ratapihantiellä. Takaisinsaantivaatimuksen mukaan kaatuminen johtui liukkaista olosuhteista, paikassa oli mustaa jäätä eikä minkäänlaista liukkauden torjuntaa ollut suoritettu.

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.

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 se kuuluu hoitoluokkaan I.

I-luokan kaduilta torjutaan liukkaus ja poistetaan liikennettä haittaava lumi, sohjo ja jää välittömästi tai aamun työmatkaliikennettä varten kello 7 mennessä. I-luokan kevyen liikenteen väylän aurauksen lähtökynnys on 5 cm lunta. Toimenpideaika on aurauksen osalta neljä tuntia, kuitenkin niin, että klo 18 ja klo 3 yöllä välisenä aikana satanut lumi poistetaan klo 7 mennessä. Liukkaudentorjunnan osalta toimenpideaika on kolme tuntia, kuitenkin niin, että klo 18-04 havaittu tuntuvasti lisäänty-



nyt liukkaus torjutaan klo 7 mennessä. Toimenpideaika alkaa siitä, kun säätilassa tapahtunut muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan liukastuminen on tapahtunut portaiden alapäässä, jossa kulkee talvipyöräilyn priorisoitu reitti. Talvipyöräilyn priorisoituja reittejä ei hiekoiteta, vaan ne harjasuolataan. Gps-tietojen mukaan liukkaudentorjunta on 4.2.2019 tehty harjaamalla ja suolaamalla noin klo 2.30 ja klo 3.30 sekä vielä kolmannen kerran klo 8.50. Alueella on harjasuolauksen lisäksi kunnossapidetty portaat ja pysäkit ennen aamun työmatkaliikenteen alkamista.

Ilmatieteen laitoksen mukaan vahinkopäivänä lämpötila on vaihdellut Kaisaniemen mittausasemalla tehdyissä mittauksissa $-0,5^{\circ}\text{C}$ ja $-5,8^{\circ}\text{C}$ välillä, ollen klo 8 $-3,4^{\circ}\text{C}$. Vahinkopäivää edeltäneenä päivänä lämpötila oli osittain plussan puolella, ollen ylimmillään 2°C ja alimmillaan $-3,3^{\circ}\text{C}$. 3.2.2019 illalla esiintyi ajoittaista ja vähäistä vesi- ja lumisadetta.

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 voi vapautua vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi osoittaa, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti. Vahinkopaikalla on tehty kunnossapitotoimenpiteitä vahinkopäivänä toimenpideaikojen puitteissa. Liukkaudentorjuntatoimenpiteillä ei aina voida täysin estää jään aiheuttamaa liukkautta siinäkin tapauksessa, että kunnossapito on ollut asianmukaisella ja kunnossapitolain edellyttämällä tasolla (Vakuutuslautakunnan ratkaisu FINE-001397). Tästä syystä jalankulkijan tulee noudattaa talvella erityistä varovaisuutta.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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



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

Työtaturma- ja ammattitautilaki (459/2015) 270 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

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



§ 106

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 18.12.2020 § 182 (autovaurio)

HEL 2020-012361 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää hakijan oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämislle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön on 18.12.2020 (182 §) päätöksellään hylännyt 8.5.2020 osoitteessa Laivurinkatu 4 tapahtuneeseen ajoneuvon lähisiirtoon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 8.5.2020 osoitteessa Laivurinkatu 4 tapahtuneeseen ajoneuvon lähisiirtoon liittyen.

Perustelut

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on kuntalain 138 §:n mukaan 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Mikäli päätös on annettu tiedoksi e-kirjeitse asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua e-kirjeen lähettämisestä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Viranhaltijapäätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 22.12.2020. Oikaisuvaatimus on saapunut kaupungille 19.1.2020. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on umpeutunut 12.1.2021 klo 16.15.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta jättää hakijan oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämislle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Sovellettu lainsäädäntö

Kuntalaki (410/2015) 138 § ja 139 §.



Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) 19 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 5.1.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 5.1.2021

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 18.12.2020 § 182

HEL 2020-012361 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 10.11.2020 esittänyt kaupungille vielä täsmentymättömän vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo on vaurioitunut 8.5.2020 suoritettuna lähisiirron yhteydessä osoitteessa Laivurinkatu. Vaatimuksen mukaan auton konepeltiin on tullut lommo matkustajan puolelle. Vaatimuksen liitteeksi hakija on toimittanut kuvan lommasta.

Kunnossa- tai puhtaanapitoa haittaavan ajoneuvon siirtotyön suorittaa yksityinen urakoitsija siirronvalvojan valvonnassa. Lähisiirrosta laaditaan siirtopöytäkirja, johon merkitään tieto, mikäli ajoneuvo vaurioituu siirron yhteydessä. Hinausyrittäjä vastaa siirron aikana tapahtuvista mahdollisista vahingoista hinauspalvelusopimuksen mukaisesti.

Ajoneuvojen siirtoyksiköstä on pyydetty selvitys ajoneuvon siirrosta. Saadun selvityksen mukaan hakijan ajoneuvo on siirretty 8.5.2020 osoitteesta Laivurinkatu 25 osoitteeseen Laivurinkatu 4.

Hakijan ajoneuvoa koskevaan siirtopöytäkirjaan ei ole merkitty, että ajoneuvolle olisi aiheutunut vaurioita. Ajoneuvon siirto on sujunut asianmukaisesti ja se on tehty nostamalla ajoneuvo suoraan nostoaisaan. Koska auton käsijarru on ollut päällä, renkasiin on asetettu dollyt eli apupyörät. Ajoneuvo on kuvattu ennen siirtoa. Ennen siirtoa otetuissa kuvissa auton konepellissä näkyy vastaava lommo kuin hakijan toimittamassa kuvassa. Kuvien perusteella lommo on siis ollut konepellissä jo ennen siirtoa. Siirron aikana ei lisäksi kosketa auton konepeltiin, joten konepellin vaurioituminen siirron yhteydessä ei ole teknisesti mahdollista.

Lähisiirron aikana ajoneuvo liikkuu vetävät pyörät ylhäällä, hinausauton hydrauliseen nostoaisaan kiinnitettyinä. Auton jousitus toimii kuten tiellä ajettaessa, siirtonopeus on pieni ja siirronvalvoja tarkkailee, että siirto tapahtuu asianmukaisesti.



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

Hakijan ajoneuvon siirrossa ei ole tapahtunut mitään normaalista poikkeavaa, eikä siirtopöytäkirjaan ole merkitty, että siirrosta olisi aiheutunut ajoneuvolle vaurioita. Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, ettei vahinko ole aiheutunut ajoneuvolle tehdystä lähisiirrosta, eikä näin ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

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

Laki ajoneuvojen siirtämisestä (1508/2019) 6 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 21.6.2017 § 57

Lisätiedot

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



§ 107

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 18.2.–24.2.2021 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 18.2.–24.2.2021 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[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, tilapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritystilat, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kunnossapito-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 18.2.2021

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



02.03.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 97, 99, 100, 101 ja 107 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 93, 96 ja 102 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

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



02.03.2021

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

3 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 98 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.



02.03.2021

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa



02.03.2021

- päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



02.03.2021

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 103, 104, 105 ja 106 §: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 tiedoksisaannista.



02.03.2021

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

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

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



02.03.2021

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

Oikeudenkäyntimaksu

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



02.03.2021

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

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



02.03.2021

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jape Lovén

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.03.2021.