



03.04.2017

Kaj/1

§ 349

Vihdin Eerolan ryhmäpuutarhan alueen varaaminen hakumenettelyn järjestämistä varten

HEL 2017-001064 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Vihdin Eerolan ryhmäpuutarhan alueen kiinteistölautakunnalle ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestämistä varten, ja samalla oikeuttaa lautakunnan hyväksymään hakuohjeen arviointikriteereineen ja varaus- ja luovutusehtoineen sekä valitsemaan hakumenettelyn perusteella alueelle varauksensaajan (toteuttajan).

Hakumenettelyssä hakemusten arvioinnissa ja varauksensaajan valinnassa on painotettava erityisesti seuraavia periaatteita:

1

Ryhmäpuutarhan palstojen luovutuksessa tulee etusijalle asettaa helsinkiläiset hakijat.

2

Alueen toteuttaminen ja ylläpito tulee ensisijaisesti järjestää yksityisellä rahoituksella.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava
- 3 Yleissuunnitelman asemapiirustus, VIO 5768/1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Helsingissä siirtolapuutarha- ja kesämaja-alueet ovat erittäin suosittuja. Kaupunginjohtajan vuonna 2008 asettama siirtolapuutarha- ja kesämajatyöryhmä on tutkinut mainittujen alueiden laajentamista ja lisäämistä.

kaupunginhallitus päätti 15.6.2009 (775 §) merkitä tiedoksi työryhmän raportin ja kehotti yleisten töiden lautakuntaa, kiinteistölautakuntaa, kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja liikuntalautakuntaa toteuttamaan raportissa esitetyjä jatkotoimenpiteitä.

Samalla kaupunginhallitus päätti muun muassa kehottaa kiinteistövirastoa ja rakennusvirastoa laatimaan päivitetyn yleissuunnitelman vuoden 2010 aikana uuden, kiinteistöyhtiömallilla perustettavan siirtolapuutarhan rakentamiseksi Vihdin Eerolan tilalle. Alueesta on laadittu yleissuunnitelma, jota ei kuitenkaan sellaisenaan viety päätöksentekoon, koska todettiin, että oli tarpeen tehdä hankkeen toteutettavuuteen liittyviä lisäselvityksiä.

Rakennusvirasto on päivittänyt Eerolan tilan alueita koskevan ryhmäpuutarhan yleissuunnitelman. Suunnitelmassa esitetään alueelle suunnitellun uudisrakentamisen edellyttämät kunnallistekniikan, muun muassa vesihuollon, ja tiestön. Yleissuunnitelman mukaan alueelle tulee 112 ympärivuotisesti käytettävissä olevaa vapaa-ajanrakennusta, jotka varustetaan kunnallisella vedellä ja viemäroinnillä.

Eerolan ryhmäpuutarhan asemakaava Ot 19, joka mahdollistaa alueen rakentamisen, on saanut lainvoiman 6.3.2014. Rakennusoikeutta ryhmäpuutarhan palstoilla on yhteensä 6 350 k-m². Lisäksi voi rakentaa ryhmäpuutarhan yhteisiä rakennuksia 1 000 k-m².

Kaupunginhallituksen Eerolan ryhmäpuutarhan jatkotoimenpiteitä koskeneessa päätöksessä edellytettiin, että uusien siirtolapuutarhojen tulisi kokonaan rakentua ja olla ylläpidettävissä omakustannusperiaatteella aluetta hallinnoivan yhdistyksen tai yhteisön jäsenten toimesta.

Siksi nyt ehdotetaan Eerolan ryhmäpuutarhan alueen varaamista hakumenettelyn järjestämistä varten. Hakumenettelyn tavoitteena on löytää toteuttaja, jolle ryhmäpuutarhan alue voitaisiin ensin varata toteutusedellytysten selvittämistä varten ja sitten, jos edellytykset täyttyvät, luovuttaa toteutettavaksi kokonaisvastuuperiaatteella noudattaen soveltuvin osin ryhmäpuutarhalle laadittua kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa.

Eerolan ryhmäpuutarhan sijaintikartta ja asemakaava ovat liitteinä 1 ja 2.



Esittelijän perustelut

Kaupungin päätökset ja sopimukset

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2009 (775 §) kehottaa kiinteistö- ja rakennusvirastoa käynnistämään Eerolan siirtolapuutarhan yleissuunnitelman päivityksen uuden, esimerkiksi kiinteistöyhtiömallilla perustettavan siirtolapuutarhan rakentamiseksi Vihdin Eerolan tilalle.

Kaupunginhallitus päätti edelleen 3.5.2010 (579 §) merkitä tiedoksi siirtolapuutarhatyöryhmän jatkotoimenpiteiden seurantaan koskeneen esityksen ja kehotti rakennusvirastoa laatimaan konkreettisen ehdotuksen siitä, kuinka siirtolapuutarhapalstojen jakoprosessissa voidaan estää keinottelumielessä tehdyt palstahakemukset ja palstojen jakoa seuraavat voitontavoitteluun tähtäävät myynnit.

Kiinteistövirasto haki 30.3.2011 Vihdin kunnalta Eerolan siirtolapuutarhan kaavoituksen aloittamista. Kiinteistölautakunta päätti 20.10.2011 tehdä Vihdin kunnan kanssa Eerolan tilaa koskevan kaavoituksen käynnistämissopimuksen, jonka tavoitteena oli asemakaavan laatiminen Eerolan tilan alueelle. Vihdin kunnan kanssa allekirjoitetun käynnistämissopimuksen mukaan kaavatyöstä tai hankkeen toteutuksesta ei saa koitua kustannuksia Vihdin kunnalle.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.11.2011 (235 §) oikeuttaa yleisten töiden lautakunnan vuokraamaan Eerolan ryhmäpuutarha-alueen 31.12.2043 asti kaupunginvaltuuston 23.10.1996 hyväksymiä siirtolapuutarhapalstojen vuokrausperusteita noudattaen. Em. päätöksen mukaan maanvuokra määrätään palstan pinta-alan mukaan ja sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951=100". Vuokraa ei peritä yleisten (yhteisten) alueiden osalta. Vuokrausperusteisiin perustuvan vuosivuokran suuruus tulisi olemaan 1,30 euroa/m² hintatasossa kesäkuu 2011 (ind.1813).

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2011 (1103 §) varata Eerolan ryhmäpuutarha-alueen perustettavalle Kiinteistö Oy Vihdin Eerola -nimiselle keskinäiselle kiinteistöyhtiölle 31.12.2013 asti ryhmärakentamismuotoista rakennuttajakonsulttivetoista kiinteistöyhtiömuodossa toteutettavaa siirtolapuutarhahanketta varten.

Asemakaavan laatimiseen tähtäävän käynnistämissopimuksen velvoittamana Helsingin kaupunki solmi Vihdin kunnan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen, jossa on yksityiskohdaisesti sovittu asemakaavan Helsingin kaupungille, maanomistajalle, synnyttämistä velvoitteista. Maankäytösopimus on Helsingin kaupungin osalta hyväksytty kiinteistölautakunnassa 28.11.2013 (614 §). Osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen tammikuussa 2014.



Maankäyttösopimuksen veloitteet

Maankäyttösopimukseen on kirjattu, että Helsingin kaupunki mm. suunnittelee ja toteuttaa ryhmäpuutarhalle vesi- ja jätevesiviemäriyhteyden Vihdin Veden verkostosta. Lähin liittymispiste sijaitsee noin 1,6 km:n päässä ryhmäpuutarhasta.

Tämä ns. yhdistävä vesihuoltolinja tulee sijoittumaan yksityisen maanomistajan maalle. Sopimuksen mukaan Helsingin kaupunki vastaa maanomistajalle maksettavista korvauksista sekä mahdollisista sijoituslu-pien hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista.

Yksityistienä oleva Kiviojantie korvataan uudella tieyhteydellä. Se siir-tyy tunnuksella Ot 19 merkityn asemakaavan osoittamaan uuteen paik-kaan noin 350 metrin pituiselta osuudelta. Maankäyttösopimuksen mu-kaan Helsingin kaupunki vastaa korvaavan tien ja siihen sisältyvän noin 55 metriä pitkän katuosuuden suunnittelemisesta ja rakentamisesta vä-hintään nykyisen yksityistien tasoiseksi. Kaupunki huolehtii jatkossa kustannuksellaan uuteen Kiviojantiehen sisältyvän katuosuuden ylläpi-dosta sisältäen kunnossapidon ja parantamisen sekä mahdollisesti tar-vittavan ulkovalaistuksen siten, että Vihdin kunnalle ei maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) tai kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa-ja puhtaanapidosta annetun lain (669/78) nojalla tai muutoinkaan ai-heudu veloitteita katuosuuden rakentamisesta eikä sen kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Maankäyttösopimuksessa ei ole määritelty mitään ajallista takarajaa edellä mainittujen veloitteiden toteuttamiselle. Helsingin kaupungin veloitteita ei ole kytketty sopimuksessa muuhun kuin asemakaavan Ot 19 lainvoimaisuuteen, joka on jo toteutunut. Kaupunki voi siirtää maan-käyttösopimuksen mukaiset veloitteensa kolmannelle, mutta kaupunki on vastuussa veloitteiden täyttymisestä niin kauan, kunnes Vihdin kunnanhallitus on hyväksynyt veloitteiden siirron kolmannelle.

Toteuttamiseen tähtäävät suunnitelmat

Helsingin kaupunki suunnitteli Eerolan alueelle ryhmäpuutarhaa jo 1980- ja 1990-lukujen vaihteessa. Suunnittelusta järjestettiin vuonna 1989 yleinen valtakunnallinen maisema-arkkitehtuurikilpailu, johon jä-tettiin yhteensä 54 ehdotusta. Kilpailun voitti ehdotus ”Eerolan kylä”.

Ryhmäpuutarhan päivitetty ja tarkistettu yleissuunnitelma on valmistu-nut loppuvuodesta 2016. Yleissuunnitelmassa on 112 rakennuspalstaa yhteisine tiealueineen, paikoitusalueineen, kunnallisteknisine verkostoi-neen, teknisen huollon aluevarauksineen ja luontoalueineen. Eerolan ryhmäpuutarhan yleissuunnitelma VIO 5768 ja sen 24 osasuunnitelmaa esittää mm. ryhmäpuutarhan vesihuollon, kuivatus- ja hulevesien hallin-



nan, tiesuunnittelun, puistosuunnittelun, pohjarakentamisen, ulkovalaistuksen ja sähköverkon näiden teknisten ratkaisujen näkökulmasta.

Yleissuunnitelma perustuu perusrakenteeltaan edelleen maisemakilpailun vuonna 1989 voittaneeseen ehdotukseen. Nyt suunniteltu ryhmäpuutarha on kuitenkin jonkun verran tuolloista suunnitelmaa laajempi. Esimerkiksi palstojen lukumäärä on nykyään 112 aikaisemman 70:n sijasta. Lisätyt palstat on osoitettu lomamajatyypisinä metsäpalstoina peltoaluetta ympäröiville metsäalueille ja mäkien rinteille. Ryhmäpuutarhan mökit tai vapaa-ajan rakennukset olisivat käytettävissä ympäri- vuotisesti ja niihin tulisi myös kunnallinen vesi ja viemärinti.

Ryhmäpuutarhan yhteiset toiminnot on yleissuunnitelmassa osoitettu Eerolan päärakennuksen tienoille. Sisääntulotienä toimii uudelta Kiviojantieltä risteävä ryhmäpuutarhan pääkäytävä. Sen yhteyteen istutetaan puukujanne, jonka näkymän päätteeksi on Eerolan tilan vanha päärakennus.

Yhteiskäyttörakennuksille ja jokaiselle rakennuspalstalle (mökkipalstalle) on suunniteltu vesijohto- ja jätevesiliittymät. Vesijohdot on suunniteltu asennettaviksi roudattomaan syvyyteen. Tässä on huomioitu tilanne, että kaikki mökit eivät ole pakkaskaudella käytössä.

Eerolan ryhmäpuutarhan yleissuunnitelman asemapiirustus on liitteenä 3.

Eerolan ryhmäpuutarhan asemakaava Ot 19 on saanut lainvoiman 6.3.2014. Pinta-alaltaan noin 25 hehtaarin suuruinen ryhmäpuutarha on asemakaavassa osoitettu RP-merkinnällä ja se on merkitty rakennetun ympäristön korttelialueeksi nro 77. Kortteli jakautuu ohjeellisiin palsta-, tie-, paikoitus- ja teknisiin alueisiin sekä viheralueeseen, jossa on sallittu puiston hoidolliset toimenpiteet. Rakennusoikeutta ryhmäpuutarhan palstoilla on yhteensä 6 350 k-m². Lisäksi voi rakentaa ryhmäpuutarhan yhteisiä rakennuksia 1 000 k-m². Palstojen ohjeellinen lukumäärä on 127. Rakennusoikeus palstaa kohti on 50 k-m², josta palstalle rakennettavan tyyppimökin kerrosala saa olla enintään 35 k-m². Mökin lisäksi palstalle saa rakentaa erillisen enintään 15 k-m²:n kokoisen ulkorakennuksen, joka lasketaan mukaan palstan rakennusoikeuteen.

Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset

Ryhmäpuutarhan kunnallisteknisten töiden rakentamiskustannukset on laskettu erillisenä konsulttitoimeksiantona osana joulukuussa 2016 valmistunutta yleissuunnitelman päivitystä. Ryhmäpuutarhan palstojen ulkopuolisten maarakennus- ja vesihuoltotöiden rakentamiskustannusten on laskettu olevan 3,6 milj. euroa (alv. 0 %) sisältäen myös ryhmäpuutarhan ulkovalaistuksen ja sähköverkon. Edellä mainittuun määrään si-



sältyvät Helsingin ja Vihdin solmiman maankäyttösopimuksen edellyttämän ns. yhdistävän vesihuoltolinjan ja sen vaatiman pumppaamon kustannukset, joiden yhteisarvo on noin 300 000 euroa (alv. 0 %). Edellä mainittu maanrakennus- ja vesihuoltotöiden kokonaiskustannus 3,6 milj. euroa voidaan jakaa ryhmäpuutarhan 112 palstalle, jolloin palstaa kohden se tekee noin 32 000 euroa (alv. 0 %) ja noin 40 000 euroa (sis. alv.).

Edellä mainittuun kokonaissummaan (3,6 milj. euroa) ei sisälly rakennuskannan kustannuksia. Siten palstoille rakennettavien mökkien ja ryhmäpuutarhan huoltorakennuksen rakennuskustannukset eivät sisälly kokonaissummaan, kuten ei myöskään Eerolan päärakennuksen mahdolliset korjauskustannukset tai sen tai muidenkaan rakennusten purkukustannukset.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen

Koska Eerolan ryhmäpuutarha on iso ja uudenlainen hanke eikä se sisälly kaupungin tulevien vuosien investointiohjelmaan, tulisi kaupallisten toimijoiden kiinnostus hanketta ja sen toteuttamista kohtaan pyrkiä selvittämään avoimella hakumenettelyllä. Tähän voisivat ilmoittautua mukaan tahot, jotka arvioivat kykenevänsä suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella Eerolan ryhmäpuutarhan.

Hakumenettelyn etuna on, että se antaa mahdollisuuden neuvottelemalla selvittää ilmoittautuneiden/hakijoiden näkemykset hankkeen toteuttamiskelpoisuudesta ja toisaalta niistä ehdoista, jotka ilmoittautujat/hakijat mahdollisesti asettavat osallistumiselleen ja omalle mukaan lähtemiselleen hankkeen toteuttajaksi.

Tämän vuoksi kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että se oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään Vihdin Eerolan ryhmäpuutarhan alueesta ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, hyväksymään hakuohjeen arviointikriteereineen ja varaus- ja luovutusehtoineen sekä valitsemaan hakumenettelyn perusteella alueelle varauksensaajan (toteuttajan). Hakumenettelyssä hakemusten arvioinnissa ja varauksensaajan valinnassa on painotettava erityisesti, että ryhmäpuutarhan palstojen luovutuksessa tulee etusijalle asettaa helsinkiläiset hakijat, ja että alueen toteuttaminen ja ylläpito tulee ensisijaisesti järjestää yksityisellä rahoituksella.

Lopuksi

Hanke ja sen mukainen ehdotus on valmisteltu kiinteistöviraston ja rakennusviraston yhteistyönä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.



03.04.2017

Kaj/1

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava
- 3 Yleissuunnitelman asemapiirustus, VIO 5768/1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 86

HEL 2017-001064 T 10 01 01 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan järjestämään Vihdin Eerolan ryhmäpuutarhan alueesta ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, hyväksymään hakuohjeen sekä valitsemaan hakumenettelyn perusteella alueelle varauksensaajan (toteuttajan).

Hakumenettelyssä hakemusten arvioinnissa ja varauksensaajan valinnassa on painotettava erityisesti seuraavia periaatteita:

1

Ryhmäpuutarhan palstojen luovutuksessa tulee etusijalle asettaa helsinkiläiset hakijat.

2

Alueen toteuttaminen ja ylläpito tulee ensisijaisesti järjestää yksityisellä rahoituksella.



03.04.2017

Kaj/1

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan päättämään muista arviointikriteereistä sekä varaus- ja luovutusehdoista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Maria Mannisto, projektinjohtaja, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi