



24.09.2018

Kokousaika 24.09.2018 16:00 - 17:30

Kokouspaikka Kaupunginhallituksen istuntosali

Läsnä

Jäsenet

Vapaavuori, Jan pormestari
Kivekäs, Otso kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja
Arhinmäki, Paavo kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja

Honkasalo, Veronika
Koulumies, Terhi
Ohisalo, Maria
Raatikainen, Mika
Rantala, Marcus
Razmyar, Nasima apulaispormestari
Rydman, Wille
Sazonov, Daniel
Sevander, Tomi

Vesikansa, Sanna apulaispormestari
Hakola, Juha varajäsen
Oskala, Hannu saapui 16:08, poissa: 604 - 607 §
varajäsen

Muut

Kousa, Tuuli kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Bogomoloff, Harry kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja

Arajärvi, Pentti kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja

Sarvilinna, Sami kansliapäällikkö
Aho, Mikko kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Jolkkonen, Juha sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja

Laitio, Tommi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja

Pohjolainen, Liisa kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja

Kivelä, Liisa viestintäjohtaja
Pohjaniemi, Marju henkilöstöjohtaja



24.09.2018

| | | |
|-------------------|---|--|
| | Rope, Jenni | kaupunginlakimies poissa: 608 § |
| | Saxholm, Tuula | rahoitusjohtaja poissa: 608 § |
| | Summanen, Juha Peltonen, Antti | hallintojohtaja hallintopäällikkö poistui 17:08, poissa: 611 - 616 § |
| | Linden, Timo Nelskylä, Maria | vs. kaupunginsihteeri vs. kaupunginsihteeri poistui 17:15, poissa: 615 - 616 § |
| | Katajamäki, Paula Björksten, Jenni Nahi, Anne | tiedottaja hallintoasiantuntija valvontalakimies asiantuntija saapui 16:08, poistui 16:56, läsnä: 608 § |
| Puheenjohtaja | | |
| | Jan Vapaavuori | pormestari 604 - 616 § |
| Esittelijät | | |
| | Jan Vapaavuori | pormestari 604 §, 611 § |
| | Sami Sarvilinna | kansliapäällikkö 605 - 610 §, 612 - 616 § |
| Pöytäkirjanpitäjä | | |
| | Jenni Björksten | hallintoasiantuntija 604 - 616 § |



24.09.2018

| | | |
|-----|---------|---|
| § | Asia | |
| 604 | Asia/1 | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta |
| 605 | Asia/2 | V 10.10.2018, Munkkiniemen Muusanpolku 1 asemakaavan muuttaminen (nro 12467) |
| 606 | Asia/3 | V 10.10.2018, Alppiharjun Harjuportin (Hämeentie 62 ja 64) asemakaavan muuttaminen (nro 12460) |
| 607 | Asia/4 | V 10.10.2018, Vartiokylän Liikkalankuja 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12472) |
| 608 | Asia/5 | V 10.10.2018, Vuokrauserusteiden määrittäminen asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021 |
| 609 | Asia/6 | V 10.10.2018, Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi -nimisen yhtiön osakekannan myyminen ja Kaupunkiympäristötalon tilojen vuokraaminen kaupungin käyttöön |
| 610 | Asia/7 | V 10.10.2018, Etelä-Haagan Steniuksentie 14 ja 20 asemakaavan muuttaminen (nro 12463) |
| 611 | Asia/8 | Kaupunginhallituksen aamukoulukokoukset kevätkaudella 2019 |
| 612 | Asia/9 | Lainan myöntäminen Kaarelan Ratsutalli Oy:lle |
| 613 | Asia/10 | Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston virkamatka Hampuriin 3.–5.10.2018 |
| 614 | Asia/11 | Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi koulupsykologien ja -kuraattorien käyttöoikeuksista Wilmaan |
| 615 | Asia/12 | Osallistuvan budjetoinnin toteuttaminen 2018 - 2019 |
| 616 | Asia/13 | Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen |



24.09.2018

Asia/1

§ 604

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunginhallitus päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päätti valita pöytäkirjantarkastajiksi Nasima Razmyarin ja Hannu Oskalan sekä varatarkastajiksi Paavo Arhinmäen ja Daniel Sazonovin.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksesta valita pöytäkirjantarkastajaksi Anni Sinnemäen sijasta Hannu Oskalan ja varatarkastajaksi Pia Pakarisen sijasta Daniel Sazonovin.

Esittelijä

pormestari
Jan Vapaavuori

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi Nasima Razmyarin ja Anni Sinnemäen sekä varatarkastajiksi Paavo Arhinmäen ja Pia Pakarisen.

Esittelijä

pormestari
Jan Vapaavuori

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.09.2018

Asia/2

§ 605

V 10.10.2018, Munkkiniemen Muusanpolku 1 asemakaavan muuttaminen (nro 12467)

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta) korttelin 30145 tontin 2 (muodostuva uusi tontti 30145/6) asemakaavan muutoksen 7.11.2017 päivätyn ja 23.5.2018 muutetun piirustuksen numero 12467 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 kartta, päivätty 7.11.2017, muutettu 23.5.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 selostus, päivätty 7.11.2017, muutettu 23.5.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.11.2017, täydennetty 23.5.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5



24.09.2018

Asia/2

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Talinrannan asuntoalueella Munkkinie-
messä sijaitsevaa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelia-
luetta (YY). Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelialueen muuttamisen
asuintontiksi. Rakentamattomalle tontille 30145/2 tulee asuinkerrostalo-
jen kortteli, joka parantaa Muusantorin ja Muusanpolun kaupunkitiloja.
Tontille suunnitellaan 4–6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontilla olevan
mäen lakialue muuttuu rakennusten rajaaman korttelipihan osaksi. La-
kialue säilytetään rakentamattomana ja istutettuna. Korttelipihan puolel-
la pihakannen alapuolella sijaitsee 53 ajoneuvon pysäköintilaitos. Ton-
tin ajoneuvoliittymä sijaitsee Muusanpolun itäpäädyssä. Uutta asunto-
kerrosalaa on 5 300 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e = 0,95$ Asukas-
määrän lisäys on n. 130–150 asukasta.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voi-
massa olevan oikeusvaikutteisen Yleiskaava 2002:n mukainen ja ede-
sauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto
26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Talinranta on pääosin 1990-luvulla rakennettu, omana kokonaisuute-
naan hahmottuva, noin 1 000 asukkaan asuinalue Munkkivuoren länsi-
puolella. Alueen rakennukset ovat II–V-kerroksisia. Alueen keskellä on
Muusantori-niminen aukio, jonka pohjoisreunalla tontti 30145/2 sijait-
see. Tontti 30145/2 on nykyisin kokonaan rakentamaton. Tontilla on
mäki, jonka korkeimman kohdan korko on +9,5. Mäki kohoaa noin 6,5
metriä sitä ympäröivien katujen yläpuolelle. Tontti on ruohikon peittämä
ja sen reunoilla ja mäen laella kasvaa joitakin puita. Tontilla aiemmin si-
jainneet Talin jätevedenpuhdistamon konehalli ja kaksi lietesiltoa on pu-
rettu ja tontin maaperä pääosin kunnostettu.



Voimassa olevan asemakaavan (v.1989) mukaan tontti 30145/2 on osoitettu kulttuuritoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YY. Tontin rakennusoikeus on 2000 k-m². Kiinteistövirasto on todennut, että asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ei ole enää ajankohtainen.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 30145/2. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 7.11.2017, jolloin lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.11.2017-2.1.2018.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) ja kaupunginmuseon lausunnot.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut muutosehdotukseen huomautettavaa. HSL:llä ei ollut lausuttavaa muutosehdotuksesta. HSY totesi lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Helsingin kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa muutosehdotuksesta.

Kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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.

Lopuksi



24.09.2018

Asia/2

Päätösehdotus on asemakaavoituspalvelun tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 kartta, päivätty 7.11.2017, muutettu 23.5.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 selostus, päivätty 7.11.2017, muutettu 23.5.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.11.2017, täydennetty 23.5.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Tehdyt muutokset

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 7.11.2017

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



24.09.2018

Asia/2

Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Asemakaavoitus 23.5.2018

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Hankenumero 5284_1

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 7.11.2017 päivättyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta), korttelin 30145 tontin 2 (muodostuu uusi tontti 30145/6) asemakaavan muutosehdotusta nro 12467. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavoituspalvelun mielestä julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY), joka sijaitsee Talinrannan asuentalueella Munkkiniemessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelialueen muutattamisen asuintontiksi. Tavoitteena on muuttaa rakentamattoman tontin 30145/2 asemakaavaa niin, että siihen voidaan rakentaa aluetta täydentävä asuinkerrostalojen kortteli, joka parantaa Muusantorin ja Muusanpolun kaupunkitiloja. Tontille suunnitellaan 4–6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontilla olevan mäen lakialue muuttuu rakennusten rajaaman korttelipihan osaksi. Lakialue säilytetään rakentamattomana ja istutettuna. Pysäköinti (53 ap) sijoitetaan korttelipihan puolelle piha-kannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusanpolun itäpäätyyn. Uutta asuntokerrosalaa on 5 300 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e = 0,95$ Asukasmäärän lisäys on n. 130–150 asukasta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen Yleiskaava 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.



Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Talinranta on pääosin 1990-luvulla rakennettu, omana kokonaisuutenaan hahmottuva, n. 1 000 asukkaan asuinalue Munkkivuoren länsipuolella. Alueen rakennukset ovat II–V-kerroksisia. Alueen keskellä on Muusantori-niminen aukio, jonka pohjoisreunalla tontti 30145/2 sijaitsee. Tontti 30145/2 on nykyisin kokonaan rakentamaton. Tontilla on mäki, jonka korkeimman kohdan korko on +9,5. Mäki kohoaa noin 6,5 metriä sitä ympäröivien katujen yläpuolelle. Tontti on ruohikon peittämä ja sen reunoilla ja mäen laella kasvaa joitakin puita. Tontilla aiemmin sijainneet Talin jätevedenpuhdistamon konehalli ja kaksi lietesiloa on purettu ja tontin maaperä pääosin kunnostettu.

Nykyisin voimassa olevan asemakaavan (1989) mukaan tontti 30145/2 on osoitettu kulttuuritoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YY. Tontin rakennusoikeus on 2000 k-m². Kiinteistövirasto on todennut, että asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ei ole enää ajankohtainen.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 30145/2. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.2017–2.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 7.11.2017 ja lautakunta päätti 7.11.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa todettiin, että asemakaavan muutosehdotus ei edellytä alueelle valmiiksi rakennettujen vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä, asemakaavan muutosehdotukseen ei ole huomautettavaa, sen hyväksymistä puolletaan ja että aikaisemmat kommentit on otettu hyvin huomioon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



24.09.2018

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- pelastuslautakunta

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: HSL

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista 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 ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Lisätiedot

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192

miika.vuoristo(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37353

eeva.vaisto(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 12.12.2017 § 43

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Muusanpolku 1-3:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12467:

Pelastuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

29.08.2017 Ehdotuksen mukaan

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/2

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.12.2017

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Kaupunkiympäristö on pyytänyt Kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavan muutoksesta nro 12467. Kaupunginmuseo on tutustunut 7.11.2017 laadittuun asemakaavamuutokseen ja tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo on lausunut 25.10.2016 koskien Munkkiniemen Muusapolku 1-3 asemakaavan muutoksen ja Talinrannan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä 12.6.2017 Muusapolku 1-3:n asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo piti asemakaavan laatimisessa tavoitteena kaavaratkaisua ja täydennysrakentamista, joka kunnioittaa ympäröivän alueen asemakaavallista periaatetta ja mittakaavaa. Talinrannan suunnitteluperiaatteita kaupunginmuseo piti hyvinä ja korosti alueelle ominaisen mittakaavan ja vehreyden säilyttämistä.

Kaupunginmuseon lausunnoissaan esittämät kommentit on kaavamuutoksessa otettu hyvin huomioon. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Muusapolku 1-3:n asemakaavan muutoksesta.

Lisätiedot

Sanna Granbacka, tutkija, puhelin: +358 9 310 79406
sanna.granbacka(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2017 § 197

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Hankennumero 5284_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/2

- asettaa 7.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta) korttelin 30145 tonttia 2.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

07.11.2017 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Miika Vuoristo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
anu.lamsa(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/2

jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.10.2017 § 34

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Hankenumero 5284_1

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12467 pohjakartan kaupunginosassa 30 Munkkiniemi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12467

Kaupunginosa: 30 Munkkiniemi

Kartoituksen työnumero: 28/2016

Pohjakartta valmistunut: 20.6.2017 (uusintakartoitus, ensitilaus ollut 2016)

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala 20.6.2017

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Osoitteessa Muusanpolku 1–3 sijaitsevalle rakentamattomalle tontille 30145/2 suunnitellaan asuinkerrostaloja. Pysäköinti suunnitellaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusantorin luoteiskulmaan.

Lähialueen kaupungin koulut ovat Haagan peruskoulu, Munkkiniemen ala-asteen koulu ja Munkkivuoren ala-asteen koulu. Perusaste- ja lukio-koulutusta tarjoavat Helsingin suomalainen yhteiskoulu sekä ruotsinkielistä esi- ja perusasteen opetusta tarjoaa Hoplaxskolan (Munksnäs -enheten).

Opetusviraston mukaan alueen koulujen tilat ovat jo tehokkaassa käytössä joten pienikin väestönkasvu voi johtaa lisätilatarpeeseen. Alueen liikennejärjestelyissä on huomioitava erityisesti oppilaiden turvallinen koulumatka.

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Asuntotuotanto Hankekehitysyksikkö 12.6.2017

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Munkkivuoren Talinrannan asuntoalueelle on suunnitteilla asemakaavamuutos, jossa rakentamaton tontti 30145/2 rakennetaan. Tavoitteena on kaupunkirakennetta täydentämällä parantaa Muusantorin ja Muusanpolun kaupunkitiloja. Uutta kerrosalaa on 5300 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 130-150 asukasta, jotka vahvistavat alueen väestöpohjaa. Tavoite luoda laadukasta täydennysrakentamista on kannatettava.

Lausunto on laadittu kohtuuhintaisen asuntotuotannon näkökulmasta, ennakkotietoa alueen tulevasta tontinvarauksesta ei ole.

Selkeän muotoinen rakennusala ja rakennusoikeuden määrittely tontti-kohtaisesti (ei rakennusalakohtaisesti) on hyvä lähtökohta ratkaisulle ja mahdollistaa tarkoituksenmukaiset lamellimitat.

Kaavassa tulisi sallia konehuoneet tasakattoisten lamellitalojen katoilla. Mikäli konehuone sijoitetaan ylimpään asuinkerrokseen, tulee nyky-määräysten mukaan sen kerroksen asunnot varustaa huoneistokohtaisilla LTO-kojeilla. Kaavamääräys saattaa aiheuttaa nyt rakennuksiin il-



24.09.2018

manvaihdon sekä järjestelmän, joka paitsi nostaa tilantarvetta ja rakennuskustannuksia, tuottaa myös koko järjestelmän käyttöiän ylimääräistä huoltotarvetta.

Pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle. Ratkaisu on ymmärrettävä, mutta teknisesti vaativa ja kallis, etenkin hankkeen kokoon suhteutettuna. Myös hulevesien imeytyminen on tutkittava huolellisesti.

Kaavaluonnoksen mukaan "tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku". Mikäli tavoitelukuja asetetaan, niiden määrittely ja tavoiteluku tulisi olla yksiselitteinen ja ennakkoon tiedossa.

Lisätiedot

Seidi Kivisyry, yksikön päällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyry(a)hel.fi

Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin: 310 39835
jussi.hyvarila(a)hel.fi

Kaupunginmuseo 12.6.2017

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Munkkiniemessä osoitteessa Muusanpolku 1-3 sijaitsevaa tonttia koskevan asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Munkkiniemessä, Talinrannan alueella Mesenaatintien ja Muusanpolun väliin jäävällä vyöhykkeellä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asuinkäyttöön suunnittelualue, joka on nykyisellään rakentamaton, kumpuileva nurmialue muutamane puineen. Tontin pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ja tontin ajoneuvoliittymä Muusantorin luoteiskulmaan. Tonttia reunustavat pääosin kaksi-kolmikerroksiset pienkerrostalot ja paritalot 1990-luvun alkupuolelta, jotka pihoineen muodostavat vihreän pienimittakaavaisen kokonaisuuden.

Helsingin kaupunginmuseo on 25.10.2016 antanut lausuntonsa Muusanpolku 1-3:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja Talinrannan suunnitteluperiaatteista. Lausunnossaan kaupunginmuseo piti Muusanpolku 1-3:n tontin muuttamista asuinkäyttöön mahdollisena. Alueen vanha rakennuskanta on purettu eikä alueella ole



säilytettäväksi määriteltyjä alueita. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kaupunginmuseo piti tavoitteena kaavaratkaisua ja täydennysrakentamista, joka kunnioittaa ympäröivän alueen asemakaavallista periaatetta ja mittakaavaa. Talinrannan länsiosan ominaisluonne rakentuu kaarevan Mesenaatintien ja sitä reunustavien matalien ja pienimitakaavaisten asuintalojen ja niitä ympäröivien vehreiden pihojen katutilan ja kokonaisuuden ympärille.

Esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa Muusanpolku 1-3:ssa sijaitseva tontti on esitetty muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusala on osoitettu lähes kiinni tontin eteläreunaan, pienen viherkaistaleen etäisyydelle itä- ja koillisreunasta ja tontin keskiosaan ja luoteisreunaan ei ole osoitettu rakennus-alaa. Suurin sallittu kerrosluku on osalla rakennus-alaa viisi, Muusantoriin rajautuvassa kulmassa kuusi. Uudisrakennusten sallittaisiin olevan siten ympäröivää rakennuskantaa korkeampia. Esitetylle rakennus-alalle on kuitenkin rakennettava vähintään kolme erillistä, erimuotoista ja pohjapinta-alaltaan erikokoista rakennusta. Rakeisuudeltaan uudisrakennuksista muodostuisi näin lähiympäristön lamellitalojen kaltaisia. Tällä tavoin mahdollistetaan myös näkymät niin kadulta tontin sisäosiin kuin sieltä ulospäin. Rakennusten katomuotoa ei ole määritelty, julkisivumateriaalin tulisi olla pääosin puu, paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Väreistä ei ole määräystä. Parvekkeet tulisi toteuttaa ripustettuina tai sisäänvedettyinä, ei maasta kannatettuina. Rakennusten ulko-osun suunnittelulle on siten jätetty melko paljon liikkumavaraa ja mahdollisuuksia toteuttaa uudisrakennukset niin ympäristöön sopeuttaen kuin ilmeeltään selvästi uutta kerrostumaa tuovana.

Suurin osa tontin rakennus-alaa ympäröivästä alueesta on määritelty pääosin istutettavaksi alueen osaksi ja nykyinen tontin luoteisosassa sijaitseva kumpu lisäksi puilla ja pensailla istutettavaksi tai istutettavana pidettäväksi maanvaraiseksi alueen osaksi. Istutusmääräys koskee myös aluetta, jonne on osoitettu kannen alainen tila. Tontin länsireunassa on lisäksi esitetty yhtä puuta suojeltavaksi. Näillä määräyksillä pyritään varmistamaan tontin vehreys ja Helsingin viherkertoimen tavoitteluku.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että Muusanpolku 1-3:ssa sijaitsevan tontin rakentaminen esillä olevan asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesti tulisi mahdollistamaan ympäröivää rakennuskantaa korkeampien, mutta muutoin mittakaavaltaan melko hyvin Talinrannan rakennuksiin sopeutuvien asuinkerrostalojen rakentamisen. Materiaaleiltaan ja ilmeeltään uudisrakennukset olisi mahdollista toteuttaa joko sopeuttaen tai selkeästi uutena kerrostumana. Talinrannan vehreää ominaisluonnetta on kunnioitettu jättämällä tontista laaja alue rakentamiselta vapaaksi vyöhykkeeksi ja erilaisin istutusmääräyk-



24.09.2018

sin sekä sijoittamalla asukaspysäköintipaikat pihakannen alle. Kaupunginmuseo katsoo, että sen asettama tavoite kunnioittaa ympäröivän alueen asemakaavallista periaatetta ja mittakaavaa on riittävällä tavalla otettu huomioon. Kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa Muusanpolku 1-3:n asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.10.2016

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 29.5.2017

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Munkkiniemen (30.ko) asemakaavan muutos, Muusanpolku 1-3 ja Talinrannan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

Kohde sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Maakerrosten paksuus on pienimmillään rakennuspaikan luoteisosissa ja maakerrosten paksuus kasvaa voimakkaasti kohti itää. Vuoden 2005 kairauksissa on havaittu rakennusjätettä rakennuspaikan itäosissa. Läheisen merenlahden aiheuttamaa tulvariskiä ei ole toistaiseksi mallinnettu, mutta läheisimmässä rannassa Otaniemessä arvioitu korkein vedenkorkeus on tasolla +3.9 vuoteen 2100 mennessä. Lisäksi Talinrannassa toteutetut esirakentamisratkaisut 1980-luvun lopulla perustuivat kevennyksen, eikä tuolloin ollut tiedossa tulevia korkeimpia merenpinnan tasoja. Talinrannassa tulee tarkastella alueellista riskiä kevennysratkaisujen sortumisriskistä nosteen vaikutuksesta.

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 25.10.2016

Lisätiedot

Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

Rakennusvirasto 26.10.2016

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1265-00/16. Määräaika on 28.10.2016.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Osoitteessa Muusanpolku 1–3 sijaitsevalle rakentamattomalle tontille suunnitellaan asuinkerrostaloja. Pysäköinti suunnitellaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusantorin luoteiskulmaan.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanpera, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 10.10.2016 § 37

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Päätös

Tontin korkeuserojen ja pihakannen pysäköintitilojen vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pelastusteiden ja mahdollisten nostopaikkojen suunnitteluun ohjeen: "HPEL 36/16/RIHOS 1.7.2013 Pelastusteiden suunnittelu ja toteutus" mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Osoitteessa Muusanpolku 1–3 sijaitsevalle rakentamattomalle tontille 30145/2 suunnitellaan asuinkerrostaloja. Pysäköinti suunnitellaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusantorin luoteiskulmaan.

Tontti 30145/2 on nykyisin kokonaan rakentamaton. Tontilla on mäki, jonka korkeimman kohdan korko on +9,5. Mäki kohoaa noin 6,5 metriä sitä ympäröivien katujen yläpuolelle.

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi



24.09.2018

Asia/3

§ 606

V 10.10.2018, Alppiharjun Harjuportin (Hämeentie 62 ja 64) asema- kaavan muuttaminen (nro 12460)

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin 12/358 tonttien 59 ja 61 asemakaavan muutoksen 9.5.2017 päivätyn ja 16.11.2017 muutetun piirustuksen numero 12460 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindèn, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 kartta, päivätty 9.5.2017, muutettu 16.11.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 selostus, päivätty 9.5.2017, muutettu 16.11.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 16.11.2017
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-
makaavan, rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helen Oy

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/3

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Hakijat

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hämeentien ja Kinaporinkaudun risteyksessä sijaitsevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevien asuinkerrostalojen korottamisen. Lisäksi Hämeentie 62 (12/358/59) tontilla piharakennuksen käyttötarkoitus muutetaan kokonaan asumiseksi.

Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 3 210 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 70.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueella on kaksi pääosin viisikerroksista asuinkerrostaloa, Hämeentie 62 ja 64. Tontit ovat osa Sörnäisten metroasemaan liittyvää Kinaporin korttelia.

Alueen voimassa oleva asemakaava numero 8347 on tullut voimaan 19.3.1982. Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja sen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.5.2017, jolloin lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty vuorovaikutus ja osallistumissuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.6. - 10.7.2017.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), pelastuslautakunnan, kaupunginmuseon ja kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalveluiden lausunnot.

HSY totesi launnossaan, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä kaavan muutos aiheuta lisärakentamista.

ELY-keskus toteaa launnossaan, että kaava-alueella on varmistuttava siitä, että melun osalta minimivaatimustaso täyttyy ja tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluvarvot.

Pelastuslautakunnalla ja kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Helen Oy, Helsingin Sähköverkko Oy ja rakennusvirasto ilmoittivat, ettei niillä ollut lausuttavaa asiassa.

Kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tonttien arvonnousu on alle kaupunginhallituksen maankäyttö- ja kehittämiskorvauksesta antaman päätöksen (9.6.2014 § 685) arvonnousun alarajan 1 000 000 euroa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa ja tehdyt muutokset -liitteessä.

Lopuksi



24.09.2018

Asia/3

Päätösehdotus on asemakaavoituspalvelun tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindèn, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 kartta, päivätty 9.5.2017, muutettu 16.11.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 selostus, päivätty 9.5.2017, muutettu 16.11.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 16.11.2017
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Hakijat

Tiedoksi



24.09.2018

Asia/3

Pelastuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Asemakaavoitus 16.11.2017

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Hankennumero 0858_3

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 9.5.2017 päivättyä 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin 12/358 tonttien 59 ja 61 nro 12460 asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavoituspalvelun mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta, joka sijaitsee Hämeentien ja Kinaporinkadun risteyksessä, Sörnäisten metroaseman läheisyydessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevien asuinkerrostalojen korottamisen. Lisäksi Hämeentie 62 (12/358/59) tontilla piharakennuksen käyttötarkoitus muutetaan kokonaan asumiseksi.

Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 3 210 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 70.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/3

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueella on kaksi pääosin viisikerroksista asuinkerrostaloa, Hämeentie 62 ja 64. Tontit ovat osa Sörnäisten metroasemaan liittyvää Kinaporin korttelia.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8347 (tullut voimaan 19.3.1982). Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja maankäyttösopimusneuvotteluiden kautta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.6.–10.7.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.5.2017 ja lautakunta päätti 9.5.2017 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat melun riittävään huomioimiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta
- ympäristönsuojeluyksikkö/ympäristökeskus

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, kaupunginmuseo, rakennusvirasto (nyk. kaupunkitila ja maisemapalvelu).



24.09.2018

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 06.11.2017 § 53

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Hankennumero 0858_3

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12460 pohjakartan kaupunginosassa 12 Alppiharju. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asemakaavan numero: 12460
Kaupunginosa: 12 Alppiharju
Kartoituksen työnumero: 38/2015
Pohjakartta valmistunut: 16.3.2017 (uusintakartoitus, ensitilaus ollut 2015)
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.08.2017 § 8

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Alppiharjun (12.ko) asemakaavan muutoksesta, nro 12460, Hämeentie 62 ja 64:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaava-asiassa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Kaupunginmuseo 9.6.2017

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/3

Asemakaavan muutos koskee tontteja osoitteessa Hämeentie 62 ja 64. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisin viisikerroksisten asuinrakennusten korottaminen kolmella kerroksella. Hämeentie 62:ssa sijaitsevan piharakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Rakennusten korottamista perustellaan alueen kaupunkikuvan eheyttämällä ja parantamisella sekä Hämeentien ja Mäkelänkadun talojen yhtenäisellä mittakaavalla.

Kaupunginmuseo on lausunut yllämainitun asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.12.2015. Museo huomautti, että yksityiskohtaisten määräysten antaminen asemakaavassa, tässä tapauksessa mm. jyrkän kattokulman määrittäminen (kattokulman tulee olla noin 70 astetta) viitesuunnitelman mukaan, saattaa muodostua ongelmalliseksi, jos asemakaava ei toteudu lähivuosina.

Kaupunginmuseo on tutustunut 9.5.2017 päivättyyn asemakaavaehdotukseen ja siihen liittyviin asiakirjoihin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.12.2015

Lisätiedot

Sanna Granbacka, puhelin

sanna.granbacka(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.05.2017 § 228

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Ksv 0858_3, karttaruutu 675497c

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 9.5.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin 358 tontteja 59 ja 61.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv.



24.09.2018

Asia/3

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Marja Piimies

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 23.12.2015

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Liikennelaitos -liikelaitokselta (HKL) lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1226-00/15. Asemakaavan muutos koskee tontteja osoitteessa Hämeentie 62 ja 64. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisin viisikerroksisten asuinrakennusten korottaminen kolmella kerroksella. Hämeentie 62:ssa sijaitsevan piharakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asumiseen.

Suunnittelualueen reunalla Hämeentiellä sijaitsee raitiotie.

HKL:n kantana on, että suunniteltaessa asuinrakentamista lähelle raitiotietä, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovaunuli-



24.09.2018

kenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitiotieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistössä.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 1.12.2015

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa 18.12.2015 mennessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnosmateriaalista 1226-00/15. Muutosalue sijaitsee Alppiharjun kaupunginosassa Hämeentien ja Kinaporinkadun kulmassa, osoitteessa Hämeentie 62 ja 64.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisin viisikerroksisten asuinrakennusten korottaminen kolmella kerroksella sekä Hämeentie 62:ssa sijaitsevan piharakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai luonnosmateriaalista.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi



24.09.2018

Asia/4

§ 607

V 10.10.2018, Vartiokylän Liikkalankuja 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12472)

HEL 2016-014292 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45459 tonttien 4 ja 6 sekä korttelin 45460 tontin 10 ja katualueiden asemakaavan muutoksen 26.9.2017 päivätyn ja 6.2.2018 muutetun piirustuksen numero 12472 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12472 kartta, päivätty 26.9.2017, muutettu 6.2.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12472 selostus, päivätty 26.9.2017, muutettu 6.2.2018, päivitetty Kylk:n 6.2.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 26.9.2017, täydennetty 6.2.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
HSY
Helen Sähköverkko Oy
ELY-keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3



24.09.2018

Asia/4

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee molemmin puolin Liikkalankujaa sijaitsevia kolmea tonttia sekä Liikkalankujaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa 2015 valmistuneen, Itäväylään rajoittuvan asuinkerrostalorivistön jatkamisen nykyisille toimitila ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonteille purkaen nykyisen rakennuskannan. Liikkalankujan toisella puolella olevan rakentamattoman asuintontin rakennusoikeutta nostetaan rivitalorakentamisen mahdollistamiseksi.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 4 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 100.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on myös Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukainen.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1993 ja 2007. Tontilla 45459/4 (Liikkalankuja 6) on vuonna 1991 valmistunut 2-kerroksinen toimitilarakennus. Tontilla 45459/6 (Liikkalankuja 8/ Vehkalahdentie 38) on 1945 valmistunut 3-kerroksinen asuin- ja liike- ja varastorakennus. Tontti 45460/10 (Liikkalankuja 1) on entinen pientalotontti ja nykyisellään rakentamaton ja pusikoitunut.

Kaavaratkaisun toteuttamisella saadaan uusia asuntoja hyvän palvelutason alueelle. Itäväylän varteen syntyy arkkitehtonisesti yhtenäinen, Itäväylän melulta suojaava julkisivurivistö Karhulantien ja Vehkalahdentien väliin. Liikkalankuja 8:n / Vehkalahdentie 38:n vuonna 1945 valmistuneen rakennuksen purkamisen myötä menetetään alueen rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty maanomistajien hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.10.–13.11.2017. Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus.

Muistutus

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Liikkalankuja 8 / Vehkalahtentie 38 tontilla olevaan nykyiseen rakennukseen. Muistutuksessa esitetään, että rakennuksen säilyttämistä tulisi vielä kaavatyön yhteydessä tutkia.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnot.

HSY:n lausunnossa todetaan, että alueen yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

ELY-keskuksen lausunnossa kiinnitettiin huomiota Itäväylän meluun ja ilmanlaatuun.

Helen Sähköverkko Oy ja pelastuslaitos ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutuksessa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen toiseksi viimeisessä luvussa.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



24.09.2018

Asia/4

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12472 kartta, päivätty 26.9.2017, muutettu 6.2.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12472 selostus, päivätty 26.9.2017, muutettu 6.2.2018, päivitetty Kylk:n 6.2.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 26.9.2017, täydennetty 6.2.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote
HSY
Helen Sähköverkko Oy
ELY-keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunkiympäristölautakunta
Pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2018 § 66



24.09.2018

Asia/4

HEL 2016-014292 T 10 03 03

Hankennumero 4386_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.9.2017 päivätyn ja 6.2.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12472 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45459 tontteja 4 ja 6 sekä korttelin 45460 tonttia 10 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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.

26.09.2017 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 21.08.2017 § 9

HEL 2016-014292 T 10 03 03

Hankennumero 4386_3

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/4

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12472 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12472
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnumero: 13/2017
Pohjakartta valmistunut: 27.06.2017
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Kaupunginmuseo 6.6.2017

HEL 2016-014292 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseolta lausuntoa koskien Vartiokylän kaupunginosan Vartioharjussa sijaitsevan Liikkalankujan alueen asemakaavan muutosta. Kaupunginmuseo tarkastelee asiaa perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Liikkalankujan varrella sijaitseville, Itäväylän läheisyydessä oleville tonteille suunnitellaan asuinkerrostaloja viereisen kerrostalorivistön jatkeeksi. Tonteilla Liikkalankuja 6 ja 8 sijaitsee tällä hetkellä rakennuksia, jotka asemakaavamuutoksen myötä purettaisiin uudisrakentamisen tiel-



tä. Rakentamattomalle tontille Liikkalankujan toisella puolella suunnitellaan rivitaloasuntoja. Osoitteessa Liikkalankuja 6 sijaitsee vuonna 1991 rakennettu toimitilarakennus. Liikkalankujan ja Vehkalahden kulmassa osoitteessa Liikkalankuja 8 / Vehkalahdentie 38 sijaitsee vuonna 1945 valmistunut asuin- ja liikerakennus. Liikkalankuja 1 on rakentamaton puistottunut tontti.

Kaavatilanne

Vuonna 2007 voimaan tullessa asemakaavassa Liikkalankuja 6 tontti on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Vuonna 1993 vahvistetussa asemakaavassa Liikkalankuja 8 tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja Liikkalankujan toinen puoli (Liikkalankuja 1) asuinrakennusten korttelialueeksi. Helsingin yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on merkitty osin kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi ja osin asuntovaltaiseksi alueeksi. Helsingin uudessa vielä vahvistamattomassa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2 ja A4.

Liikkalankujan rakennusten kulttuurihistorialliset arvot

Asuinrakennus osoitteessa Liikkalankuja 8 / Vehkalahdentie 38 edustaa alueellaan hyvin harvinaiseksi käynnyttä 1940-luvun rakennetun kulttuuriympäristön kerrosta. Terastirapattu kolmikerroksinen ja aumakattoinen aikakaudelleen tyypillinen liike- ja asuinrakennus on hahmoltaan selkeä ja symmetrinen sekä todistusvoimainen esimerkki aikansa rakennuskannan ominaispiirteistä ja ympäristöstään ennen sen kehittymistä tiiviimmäksi. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja Itäväylälle päin, kaksi ylintä kerrosta ovat asuinkäytössä. Liikkalankujan puolelle suuntautuva matala autotalli on ollut aiemmin käytössä autohuoltamona. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä hahmossaan ja kertoo pitäjän aikaisesta historiasta ja pienipiirteisestä rakennetusta ympäristöstä. Rakennus on vanhimpia alueellaan säilyneitä. Liikkalankuja 6 tontin 1990-luvulta peräisin olevalla kaksikerroksisella ja tiiliverhoillulla rakennuksella ei kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ole suojeluarvoja.

Kaupunginmuseon kannanotto

Edellä mainittuun viitaten Helsingin kaupunginmuseo katsoo, että osoitteessa Liikkalankuja 8 / Vehkalahdentie 38 sijaitsevalla rakennuksella on selkeitä kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksella on myös maise-mallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, sillä kadunkulmaukseen sijoitettu rakennuksena se näkyy moneen suuntaan. Rakennuksen purkaminen köyhdyttäisi ympäristöään ja aiheuttaisi menetyksen rakennetussa kulttuuriympäristössä, kun alueen vanhin kerrostuma poistuisi koko-



24.09.2018

Asia/4

naan. Kaupunginmuseo esittää, että jatkosuunnittelussa pyritään etsimään keinoja, joiden avulla mainittu rakennus voidaan säilyttää.

Lisätiedot

Maaret Louhelainen, tutkija, puhelin: +358403347014
maaret.louhelainen(a)hel.fi



24.09.2018

Asia/5

§ 608

**V 10.10.2018, Vuokrauserusteiden määrittäminen asuntotonteille,
joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021**

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Jenni Rope, Tuula Saxholm

Asian aikana kuultavana oli valvontalakimies Anne Nahi.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosissa 4. (Kamppi), 13. (Etu-Töölö), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuono), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 39. (Tapaninkylä), 41. (Suurmetsä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrauserusteet myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2075 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään alla 1 kohdassa olevan luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä lisäksi jäljempänä mainittuja periaatteita:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



1

| Kaupunginosa | Tonttityyppi | Euroa/ k-m ² (ind. 100) | Kerrosneliömetrihinnan nykyarvo euroa/ k-m ² (ind. 1944) |
|--|-------------------|------------------------------------|---|
| 4. Kamppi | Kerrostalotontit | 42 | 816 |
| 13. Etu-Töölö | Kerrostalotontit | 42 | 816 |
| 14. Taka-Töölö | Kerrostalotontit | 38 | 739 |
| 16. Ruskeasuo | Kerrostalotontit | 31 | 603 |
| 21. Hermannin | Kerrostalotontit | 29 | 564 |
| 22. Vallila | Kerrostalotontit | 29 | 564 |
| 23. Toukola | Kerrostalotontit | 27 | 525 |
| 23. Toukola | Rivitalotontit | 30 | 583 |
| 23. Toukola | Paritalotontit | 34 | 661 |
| 23. Toukola | Omakotitalotontit | 37 | 719 |
| 24. Kumpula | Kerrostalotontit | 27 | 525 |
| 24. Kumpula | Rivitalotontit | 30 | 583 |
| 24. Kumpula | Paritalotontit | 34 | 661 |
| 24. Kumpula | Omakotitalotontit | 37 | 719 |
| 25. Käpylä | Kerrostalotontit | 27 | 525 |
| 25. Käpylä | Rivitalotontit | 30 | 583 |
| 25. Käpylä | Paritalotontit | 34 | 661 |
| 25. Käpylä | Omakotitalotontit | 37 | 719 |
| 26. Koskela | Kerrostalotontit | 24 | 467 |
| 26. Koskela | Rivitalotontit | 27 | 525 |
| 26. Koskela | Paritalotontit | 31 | 603 |
| 26. Koskela | Omakotitalotontit | 33 | 642 |
| 28. Oulunkylä | Rivitalotontit | 28 | 544 |
| 28. Oulunkylä | Paritalotontit | 29 | 564 |
| 28. Oulunkylä | Omakotitalotontit | 29 | 564 |
| 28. Oulunkylä, Maunula | Kerrostalotontit | 22 | 428 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Paritalotontit | 30 | 583 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Omakotitalotontit | 31 | 603 |
| 29. Haaga, Etelä- Haaga | Kerrostalotontit | 25 | 486 |
| 29. Haaga, Etelä- Haaga | Rivitalotontit | 29 | 564 |
| 29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka | Kerrostalotontit | 23 | 447 |



| | | | |
|---|-------------------|----|-----|
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Kerrostalotontit | 30 | 583 |
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Rivitalotontit | 33 | 642 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Kerrostalotontit | 28 | 544 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Rivitalotontit | 32 | 622 |
| 33. Kaarela | Kerrostalotontit | 17 | 330 |
| 33. Kaarela | Rivitalotontit | 22 | 428 |
| 39. Tapaninkylä | Paritalotontit | 26 | 505 |
| 39. Tapaninkylä | Omakotitalotontit | 28 | 544 |
| 41. Suurmetsä | Omakotitalotontit | 26 | 505 |
| 43. Herttoniemi | Kerrostalotontit | 24 | 467 |
| 43. Herttoniemi | Rivitalotontit | 27 | 525 |
| 43. Herttoniemi, Roihuvuori | Kerrostalotontit | 20 | 389 |
| 45. Vartiokylä | Kerrostalotontit | 20 | 389 |
| 45. Vartiokylä | Rivitalotontit | 23 | 447 |
| 46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki | Kerrostalotontit | 23 | 447 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Kerrostalotontit | 21 | 408 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Rivitalotontit | 26 | 505 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Paritalotontit | 27 | 525 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Omakotitalotontit | 30 | 583 |

Edellä mainittuja vuokrausperustehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrityksessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä liitteestä 2 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3



Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.

4

Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jossa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

5

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

6

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

7

Kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus perustellusta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

8

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

9

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijän perustelut

Yleistä päättyvistä maanvuokrasopimuksista

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Helsingissä päättyi vuonna 2015 noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimusta ja vuonna 2010 noin 100 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Näitä ennen sopimuksia päättyi merkittävässä määrin 2000-luvun vaihteessa.

Vuosina 2020-2021 päättyy yhteensä noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Kampin (1 kpl), Etu-Töölön (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin (11 kpl), Vallilan (6 kpl), Toukolan (100 kpl), Kumpulan (142 kpl), Käpylän (201 kpl), Koskelan (128 kpl), Oulunkylän (16 kpl), Haagan (17 kpl), Munkkiniemen (28 kpl), Kaarelan (19 kpl), Tapaninkylän (2 kpl), Suurmetsän (1 kpl), Herttoniemen (23 kpl), Vartiokylän (25 kpl) ja Pitäjänmäen (48 kpl) kaupunginosissa.

Suurin osa uusittavien sopimusten tonteista on omakotitalo- ja paritalotontteja. Lisäksi maanvuokrasopimus tulee uusittavaksi merkittäväällä määrällä kerrostalotontteja. Luettelo tonteista on liitteenä 1, josta ilmenee lisäksi tonttien perustiedot.

Vuosina 2020 ja 2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuosina 2020 ja 2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa vuoden 2016 lopussa, jolloin vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määräytymisperusteista ja sen vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusehdoista.

Vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasta sekä selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Kirjeessä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulusta, menettelystä sopimuksia uusittaessa ja sopimusehdoista. Lisäksi vuokralaisille varattiin tilaisuus esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä.

Mielipiteitä saatiin yhteensä noin 180 tontin vuokralaiselta sekä yhdeltä yhdistykseltä (Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry). Suurin osa mielipiteistä tuli Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilta. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt ja niihin annetut vastaukset on käyty läpi liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa.

Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu muun muassa lehdistötiedotteilla sekä kaupunkiympä-



ristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla.

Alkuvuodesta 2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti seitsemän kaupunginosakohtaista asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin olivat vastaamassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijat. Lisäksi asukastilaisuuksissa kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista tiedotettiin vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla, lehti-ilmoituksilla sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat tämän esityksen oheismateriaalissa.

Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin kunkin alueen valmistelija on vielä yhteydessä vuokralaisiin.

Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrausperusteet. Tonttikohtaiset seikat sekä niiden vaikutus vuokrahintaan yksittäisen tontin kohdalla tutkitaan ja päätetään viranhaltijan erillisellä päätöksellä. Tavoitteena on, että 1.1.2020 päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään vuosien 2018 ja 2019 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Vuoden 2020 lopussa tai sitä myöhemmin päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään viimeistään alkusyksyllä 2020.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat yleiset periaatteet

Asuntotontin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimus uusitaan, ellei vuokrasopimuksen uusimiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra määritetään vastaamaan maanvuokrien tasoa sopimuksen uusimishetkellä. Sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdollisia tonttikohtaisia erityisehtoja (esimerkiksi vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).



Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokran kehitys sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonkehityksestä ja nykyhetken kohtuullisesta maanvuokratasosta. Vanhojen sopimusten maanvuokrat ovat jääneet monilta osin hyvin alhaisiksi. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Jotta uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra ei muodostuisi nykyisten vuokralaisten kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan noudattanut niin sanottua siirtymäaika-menettelyä, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain vasta useamman vuoden kuluessa.

Maanvuokran laskeminen

Asuntotontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ($k\text{-m}^2$) \times rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/ $k\text{-m}^2$, indeksi100 hinta) \times elinkustannusindeksi (vuokraushetken pisteluku) \times 0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokranmääritys on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuosina 2020–2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrauserusteet

Yleistä

Vuosina 2020–2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella jonkin liitteen 1 mukaisen tontin maanvuokrasopimusta ei tulisi uusida. Näin ollen kaikille näille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrauserusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Valmistelun tueksi on kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla teetetty arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Arviolausunnot on laatinut Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Arviolausuntojen arviot rakennusoikeuksien käyvistä arvoista ovat hyvin samansuuntaiset, ja mikäli



eroja olisi, huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä arvo.

Nyt esitettävät vuokrausperustehinnat alittavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin.

Maanvuokraa määritettäessä tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat.

Valmistelun yhteydessä on selvitetty vertailutiedoiksi myös kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin. Myös käytössä olevien vertailutietojen osalta voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperusteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskohteissa käytetyn tason.

Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa kohtuullisuus korostuu erityisesti siinä, että uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra pyritään määrittämään alueellisesti noin 20 % alhaisemmaksi, kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Pyrkimyksenä on kuitenkin, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määritettäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

Vertailutiedot sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista on esitetty liitteinä 3 ja 5.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto on 1.10.1980 (asia nro 18) päättänyt asuntotonttien vuosivuokraksi 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen.

Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupunkien alhaisempia, moni kaupunki käyttää 5-6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. Edellä mainitut tuottovaatimukset on hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.



24.09.2018

Asia/5

Maanvuokrasopimuksille on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottotavoite on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä ajanjaksolla. Kaupungin todellinen, eli efektiivinen tuotto, jää kyseisillä tonteilla merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei tulla perimään tonttien arvioitavissa olevista todellisista käyväistä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Esitettävät vuokrausperusteet huomioiden kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 % (jäljempänä mainittua siirtymäaikamenettelyä ei ole huomioitu). Mikäli kiinteistöjen arvonkehitys tulevina vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen, jolloin todellinen tuotto on merkittävästi mainittua odotettavaa 2,4 % tuottoa alhaisempi.

Tuottotavoitetta on perusteltu laajemmin liitteenä 2 olevassa perustelu-muistiossa.

Siirtymäaikamenettely

Vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen vasta yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Vastaavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010 ja 2015.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaa. Käytännönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan, muun muassa koska rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tämä voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Ehdotettavat vuokrausperusteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista



24.09.2018

Arviolausunnot, vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuosina 2020–2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on esitetty myös rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 1944.

Taulukosta ilmenee lisäksi alueille esitettävien vuokrausperusteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen indeksiä 1944 (tämän jälkeisiä indeksimuutoksia ei ole huomioitu).

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

| Kaupunginosa | Tonttityyppi | Euroa/k-m ² (ind.100) | Euroa/k-m ² (ind.1944) | Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa (euroa/m ² /kk) | Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta (euroa/m ² /kk) |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|--|
| 4. Kamppi | Kerrostalotontit | 42 | 816 | 1,63 | 3,27 |
| 13. Etu-Töölö | Kerrostalotontit | 42 | 816 | 1,63 | 3,27 |
| 14. Taka-Töölö | Kerrostalotontit | 38 | 739 | 1,48 | 2,95 |
| 16. Ruskeasuo | Kerrostalotontit | 31 | 603 | 1,21 | 2,41 |
| 21. Hermannin | Kerrostalotontit | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |
| 22. Vallila | Kerrostalotontit | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |
| 23. Toukola | Kerrostalotontit | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 23. Toukola | Rivitalotontit | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 23. Toukola | Paritalotontit | 34 | 661 | 1,32 | 2,64 |
| 23. Toukola | Omakotitalotontit | 37 | 719 | 1,44 | 2,88 |
| 24. Kumpula | Kerrostalotontit | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 24. Kumpula | Rivitalotontit | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 24. Kumpula | Paritalotontit | 34 | 661 | 1,32 | 2,64 |
| 24. Kumpula | Omakotitalotontit | 37 | 719 | 1,44 | 2,88 |
| 25. Käpylä | Kerrostalotontit | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 25. Käpylä | Rivitalotontit | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 25. Käpylä | Paritalotontit | 34 | 661 | 1,32 | 2,64 |
| 25. Käpylä | Omakotitalotontit | 37 | 719 | 1,44 | 2,88 |
| 26. Koskela | Kerrostalotontit | 24 | 467 | 0,93 | 1,87 |
| 26. Koskela | Rivitalotontit | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 26. Koskela | Paritalotontit | 31 | 603 | 1,21 | 2,41 |
| 26. Koskela | Omakotitalotontit | 33 | 642 | 1,28 | 2,57 |
| 28. Oulunkylä | Rivitalotontit | 28 | 544 | 1,09 | 2,18 |
| 28. Oulunkylä | Paritalotontit | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |
| 28. Oulunkylä | Omakotitalotontit | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |
| 28. Oulunkylä, Maunula | Kerrostalotontit | 22 | 428 | 0,86 | 1,71 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Paritalotontit | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Omakotitalotontit | 31 | 603 | 1,21 | 2,41 |



24.09.2018

| | | | | | |
|--------------------------------------|--------------|----|-----|------|------|
| 29. Haaga, Etelä-Haaga | Kerrostalo- | 25 | 486 | 0,97 | 1,94 |
| 29. Haaga, Etelä-Haaga | Rivitalo- | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |
| 29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka | Kerrostalo- | 23 | 447 | 0,89 | 1,79 |
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Kerrostalo- | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Rivitalo- | 33 | 642 | 1,28 | 2,57 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Kerrostalo- | 28 | 544 | 1,09 | 2,18 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Rivitalo- | 32 | 622 | 1,24 | 2,49 |
| 33. Kaarela | Kerrostalo- | 17 | 330 | 0,66 | 1,32 |
| 33. Kaarela | Rivitalo- | 22 | 428 | 0,86 | 1,71 |
| 39. Tapaninkylä | Paritalo- | 26 | 505 | 1,01 | 2,02 |
| 39. Tapaninkylä | Omakotitalo- | 28 | 544 | 1,09 | 2,18 |
| 41. Suurmetsä | Omakotitalo- | 26 | 505 | 1,01 | 2,02 |
| 43. Herttoniemi | Kerrostalo- | 24 | 467 | 0,93 | 1,87 |
| 43. Herttoniemi | Rivitalo- | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 43. Herttoniemi, Roihuvuori | Kerrostalo- | 20 | 389 | 0,78 | 1,56 |
| 45. Vartiokylä | Kerrostalo- | 20 | 389 | 0,78 | 1,56 |
| 45. Vartiokylä | Rivitalo- | 23 | 447 | 0,89 | 1,79 |
| 46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki | Kerrostalo- | 23 | 447 | 0,89 | 1,79 |
| Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki | Kerrostalo- | 21 | 408 | 0,82 | 1,63 |
| Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki | Rivitalo- | 26 | 505 | 1,01 | 2,02 |
| Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki | Paritalo- | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki | Omakotitalo- | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m²/kk) on laskettu kaavalla: (e/k-m² (ind.100) x 4 % x indeksi 1944:100 x 1,2):12

Vakiintuneen käytännön mukaan vuokrausperustehinnaksi yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntonttien vuokrausperustehinnoista.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010 ja 2015 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



24.09.2018

Asia/5

Vuokralaisten esittämissä mielipiteissä sekä asukastilaisuuksissa on noussut esille useita yleisiä kysymyksiä kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytännöistä sekä sopimusten uusimisesta. Näitä yleisiä kysymyksiä ja näkökohtia ovat muun muassa:

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- maanvuokrien korotusten samanaikaisuus peruskorjauskustannusten kanssa
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- vuokratasoa ei voida korottaa vuoden 2010 tasosta Toukolan, Kumpulän, Käpylän ja Koskelan alueilla
- rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotonteilla pitäisi olla sama vuokrausperustehinta

Mainittuihin kysymyksiin ja näkökohtiin sekä muihinkin asiaan laajemmin liittyviin kysymyksiin on otettu kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuihistiossa.

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla. Edellä esitetyin sekä perustelumuihistiosta ilmenevin perustein esitetyjä vuokrausperusteita on pidettävä kaupungin ja vuokralaisten kannalta kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Esitetty uudelleenvuokrausmenettely noudattaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Arviolausunnot ovat osittain salassa pidettäviä asiakirjoja (JulKL 24 § 1 mom. 17 ja 20 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjoihin kokonaisuudessaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavilla kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteerin, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet



24.09.2018

Asia/5

- 1 Luettelo tonteista, päättyvät maanvuokrasopimukset
- 2 PERUSTELUMUISTIO
- 3 Vertailutietoja eri kaupunginosien vuokrauserusteista
- 4 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 5 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

Oheismateriaali

- 1 Kanta-Helsingin omakotiyhdistyksen mielipide
- 2 Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, mielipide
- 3 Mielipiteet, kaupunginosat 21-22
- 4 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 7 Mielipiteitä kaupunginosasta 30
- 8 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 9 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 10 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 11 Muistio asukastilaisuudesta Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 2
- 12 Muistio asukastilaisuudesta, Hermanni ja Vallila
- 13 Muistio asukastilaisuudesta, Herttoniemi ja Vartiokylä
- 14 Muistio asukastilaisuudesta, Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Ruskeasu
- 15 Muistio asukastilaisuudesta, Oulunkylä, Haaga, Tapaninkylä ja Suurmetsä
- 16 Muistio asukastilaisuudesta, Pitäjänmäki ja Kaarela
- 17 Muistio asukastilaisuudesta, Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 1
- 18 Maanomistajan suostumus (maanalaiset rakenteet)
- 19 Maanvuokrasopimuslomake
- 20 Ohje puiden kaatamisesta tonteilla

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Tontit yksikkö

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.06.2018 § 348

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin kaupunginosissa 4. (Kamppi), 13. (Etu-Töölö), 14. (Taka-



Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 39. (Tapaninkylä), 41. (Suurmettä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä nro 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokraamista myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2075 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään jäljempänä mainitun luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä jäljempänä mainituin periaattein:

1



24.09.2018

| Kaupunginosa | Tonttityyppi | Euroa/ k-m ² (ind. 100) | Kerrosneliömetrihinnan nykyarvo euroa/ k-m ² (ind. 1944) |
|--|-------------------|------------------------------------|---|
| 4. Kamppi | Kerrostalotontit | 42 | 816 |
| 13. Etu-Töölö | Kerrostalotontit | 42 | 816 |
| 14. Taka-Töölö | Kerrostalotontit | 38 | 739 |
| 16. Ruskeasuo | Kerrostalotontit | 31 | 603 |
| 21. Hermannin | Kerrostalotontit | 29 | 564 |
| 22. Vallila | Kerrostalotontit | 29 | 564 |
| 23. Toukola | Kerrostalotontit | 27 | 525 |
| 23. Toukola | Rivitalotontit | 30 | 583 |
| 23. Toukola | Paritalotontit | 34 | 661 |
| 23. Toukola | Omakotitalotontit | 37 | 719 |
| 24. Kumpula | Kerrostalotontit | 27 | 525 |
| 24. Kumpula | Rivitalotontit | 30 | 583 |
| 24. Kumpula | Paritalotontit | 34 | 661 |
| 24. Kumpula | Omakotitalotontit | 37 | 719 |
| 25. Käpylä | Kerrostalotontit | 27 | 525 |
| 25. Käpylä | Rivitalotontit | 30 | 583 |
| 25. Käpylä | Paritalotontit | 34 | 661 |
| 25. Käpylä | Omakotitalotontit | 37 | 719 |
| 26. Koskela | Kerrostalotontit | 24 | 467 |
| 26. Koskela | Rivitalotontit | 27 | 525 |
| 26. Koskela | Paritalotontit | 31 | 603 |
| 26. Koskela | Omakotitalotontit | 33 | 642 |
| 28. Oulunkylä | Rivitalotontit | 28 | 544 |
| 28. Oulunkylä | Paritalotontit | 29 | 564 |
| 28. Oulunkylä | Omakotitalotontit | 29 | 564 |
| 28. Oulunkylä, Maunula | Kerrostalotontit | 22 | 428 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Paritalotontit | 30 | 583 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Omakotitalotontit | 31 | 603 |
| 29. Haaga, Etelä- Haaga | Kerrostalotontit | 25 | 486 |
| 29. Haaga, Etelä- Haaga | Rivitalotontit | 29 | 564 |
| 29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka | Kerrostalotontit | 23 | 447 |



| | | | |
|---|-------------------|----|-----|
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Kerrostalotontit | 30 | 583 |
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Rivitalotontit | 33 | 642 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Kerrostalotontit | 28 | 544 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Rivitalotontit | 32 | 622 |
| 33. Kaarela | Kerrostalotontit | 17 | 330 |
| 33. Kaarela | Rivitalotontit | 22 | 428 |
| 39. Tapaninkylä | Paritalotontit | 26 | 505 |
| 39. Tapaninkylä | Omakotitalotontit | 28 | 544 |
| 41. Suurmetsä | Omakotitalotontit | 26 | 505 |
| 43. Herttoniemi | Kerrostalotontit | 24 | 467 |
| 43. Herttoniemi | Rivitalotontit | 27 | 525 |
| 43. Herttoniemi, Roihuvuori | Kerrostalotontit | 20 | 389 |
| 45. Vartiokylä | Kerrostalotontit | 20 | 389 |
| 45. Vartiokylä | Rivitalotontit | 23 | 447 |
| 46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki | Kerrostalotontit | 23 | 447 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Kerrostalotontit | 21 | 408 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Rivitalotontit | 26 | 505 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Paritalotontit | 27 | 525 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Omakotitalotontit | 30 | 583 |

Edellä mainittuja vuokrausperustehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Maanvuokra asuntotonttien sopimuksia uusittaessa määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista noudattaen ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämin liitteestä nro 5 ilmenevin poikkeuksin ja muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.



Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jossa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus perustellusta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdenneistöistä vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

19.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan kolmannen esityksen kokouksen toisena asiana.

Palautusehdotus:

Mai Kivelä: Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan kaksi prosenttia tontin laskennallisesta arvosta neljän prosentin sijaan. Näin päätettäessä myös aiempien maanvuokrasopimusten laskentaperusteita muutetaan vastaavalla tavalla.

Mai Kivelän palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

12.06.2018 Pöydälle

Esittelijä



24.09.2018

Asia/5

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Miia Pasuri, Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/6

§ 609

V 10.10.2018, Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi -nimisen yhtiön osakekannan myyminen ja Kaupunkiympäristötalon tilojen vuokraaminen kaupungin käyttöön

HEL 2018-006481 T 10 01 01 01

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti myydä Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi -nimisen yhtiön (Y-tunnus 2876426-4) koko osakekannan liitteenä 1 olevan kauppakirjan mukaisesti siitä ilmenevälle ostajalle.

Kauppakirja liitteenä allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman.

B

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin kaupungin käyttöön edellä päätöskohdassa A mainitussa osakekaupassa tarkoitettua yhtiön omistaman, rakenteilla olevan Kaupunkiympäristötalon uudisrakennuksen tilat, noin 27 500 htm2, liitteenä 2 olevan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

Vuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti kauppakirjan allekirjoituksen kanssa. Kauppahinta maksetaan ja vuokranmaksu alkaa, kun kohde on valmis ja vastaanotettu.

C

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan teknisen johtajan allekirjoittamaan edellä päätöskohdassa A mainitun kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)



24.09.2018

Asia/6

3 Kaupunkiympäristötalon esite

Muutoksenhaku

- | | |
|---|--|
| A | Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus |
| B | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano |
| C | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano |

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on 18.5.2015 § 549 päättänyt, että teknisen alan virastojen käyttöön rakennetaan uudisrakennus, joka toteutetaan kaupungin suunnittelemana ja rakennuttamana vuokratilana sijoittajaomistukseen, jolloin kaupunki sitoutuu tilaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että sijoittaja valitaan kilpailutuksella ja valinta esitetään kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Kaupunginvaltuusto on 28.9.2016 § 240 hyväksynyt Kaupunkiympäristötalon hankesuunnitelman. Päätöksen perusteluissa todetaan, että kaupunki kilpailuttaa hankkeelle halvimman ja parhaan tarjouksen ja järjestää hankkeen rakentamisen aikaisen rahoituksen. Edelleen kaupunki luopuu kaupungin omistuksessa olevista teknisen alan virastojen, nykyisen kaupunkiympäristön toimialan käytössä olevista tiloista.

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi perustamisesta 12.9.2017 § 839. Kiinteistöosakeyhtiö vastaa Kaupunkiympäristötalohankkeen rakennuttamisesta ja rakentamisen aikaisesta rahoituksesta. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus on järjestänyt hankepäätöksen mukaisesti Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen), korttelissa 10591 sijaitsevan tontin 1, kiinteistötunnus 091-010-0591-0001, osoitteessa Työpajankatu 8 ja kyseiselle tontille toteutettavan Kaupunkiympäristötalon uudisrakennuksen sijoittajakilpailutuksen. Kaupunginvaltuusto on 29.8.2018 päättänyt lisätä osto-oikeuden Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppin kanssa tehtyyn maanvuokrasopimukseen. Kauppahinta on 15 miljoonaa euroa. Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppin osakkeiden kauppahinta on 150 miljoonaa euroa.



Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut parhaan tarjouksen antaneen kiinteistösijoittajan kanssa kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden osakekaupan sekä vuokrasopimuksen Kaupunkiympäristötalon tilojen vuokraamisesta kaupungin käyttöön.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki toteuttaa kaupunkiympäristötoimialalle yhteiset toimitilat, Kaupunkiympäristötalon uudisrakennuksen Sörnäisiin, osoitteeseen Työpajankatu 8. Kaupunginvaltuusto päätti 28.9.2016 § 240 hyväksyä 8.6.2016 päivätyn kaupunkiympäristön toimialan yhteisen tilahankkeen hankesuunnitelman siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta paikoituksen kustannus mukaan lukien on arvonlisäverottomana 113 000 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

Hankepäättöksen perusteluissa todetaan hankkeen rahoituksesta seuraavaa:

- Kaupunginhallitus päätti 18.5.2015 § 549 käsitellessään hankkeesta laadittua tarveselvitystä, että uudisrakennushanke toteutetaan kaupungin suunnittelemana ja rakennuttamana vuokratilana sijoittajao-
mistukseen ja että kaupunki sitoutuu tilaan pitkäaikaisella, 20 vuoden vuokrasopimuksella.
- Sijoittajakilpailutus käynnistetään hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Kaupunki kilpailuttaa hankkeelle halvimman ja parhaan tarjouksen. Vaihtoehdot ovat kilpailutus vuokratasolla niin, että koh-
teen hinta on kiinteä, tai kilpailutus hinnalla eli kiinteällä vuokratasol-
la ja korkeimmalla saatavalla hinnalla. Mahdollisen sijoittajan valinta
viedään päätettäväksi kaupunginhallitukseen.
- Viime kädessä mallin valinta tarkentuu kokonaisedullisuuden perus-
teella sellaisten vielä selvitettävien vaihtoehtoisten toteutusmallien
välillä, joissa hanketta ei tehdä kaupungin omaan taseeseen. Yhte-
nä vaihtoehtona on kaupungin kiinteistöyhtiömalli.
- Kaupunki järjestää hankkeen rakentamisaikaisen rahoituksen. Kiin-
teistövirasto luopuu kaupungin omistuksessa olevista teknisen alan
virastojen käytössä olevista nykyisistä tiloista.

Käytetty rakentamismenettely valittiin sen vuoksi, että mahdollisimman moni, myös kansainvälisillä markkinoilla toimiva sijoittaja osallistuisi järjestettävään sijoittajakilpailuun.

Hankepäättöksen täytäntöönpanopäätöksessä kaupunginhallitus oikeut-
ti kiinteistöviraston järjestämään sijoittajakilpailutuksen hankkeen ra-
hoittamiseksi ja totesi, että kilpailun tulos tulee saattaa kaupunginhalli-
tuksen päätettäväksi.

Kiinteistöosakeyhtiö

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Aiempi kiinteistövirasto ja 1.6.2017 jälkeen kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden rakennuttaminen -palvelu on vastannut Kaupunkiympäristötalohankkeen rakennuttamisesta. Aiempi tilakeskus kilpailutti suunnittelun ja teki suunnittelusopimukset. Kaupunkiympäristön toimialan rakennuttaminen -palvelu on kilpailuttanut toteutuksen ja allekirjoittanut urakkasopimukset.

Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen Kiinteistösaakeyhtiö Kalasataman Kymppi perustamisesta 11.9.2017 § 839. Kiinteistösaakeyhtiö on merkitty kaupparekisteriin 5.1.2018. Päätöksen mukaan kiinteistösaakeyhtiö vastaa hankkeen rahoituksesta. Kiinteistösaakeyhtiö on 21.6.2018 allekirjoittanut sopimuksen hankkeen rakennuttamisesta kaupunkiympäristön toimialan rakennuttaminen -palvelun kanssa.

Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi on järjestänyt hankkeen rakennusaikaisen rahoituksen toistaiseksi konsernitililimiitillä. Konsernitililimiitti tulee viimeistään sopimuksen täytäntöönpanopäivänä konvertoida, joko pääomittamalla yhtiötä tai yhtiön lainanotolla. Konsernitililimiitin konvertoinnilla on vaikutusta sopimuksen täytäntöönpanovuoden talousarvioon, mikäli yhtiötä pääomitetaan tai yhtiölle myönnetään vastaavan suuruinen konsernin sisäinen laina.

Kaupunkiympäristölautakunta on 12.6.2018 § 329 päättänyt vuokrata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelissa 10591 sijaitsevan tontin 1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppille. Kaupunginvaltuusto on 29.8.2018 päättänyt osto-oikeuden lisäämistä vuokrasopimukseen.

Sijoittajakilpailutus

Aiempi kiinteistövirasto ja 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus käynnisti Kaupunkiympäristötalon myynnin kilpailutuksen keväällä 2017. Sijoittajakilpailutuksen kaupallisena neuvonantajana on toiminut Newsec Valuation Oy.

Sijoittajakilpailutus toteutettiin kaksivaiheisena myyntiprosessina. Mukaan kutsuttiin kaikki ne potentiaaliset ammattimaiset, kotimaiset sekä kansainväliset kiinteistösijoittajat, joilla käytävissä olevan sijoitusvarallisuuden, vakavaraisuuden sekä muiden ominaisuuksien perusteella on mahdollista sijoittaa kyseisen kokoluokan kiinteistöön.

Sijoittajat tunnistettiin ja listattiin yhdessä Newsecin Pohjois-Eurooppalaisen organisaation ja BNP Paribas Real Estate:n kanssa globaalilla tasolla.



Kohde herätti laajaa kiinnostusta sekä kotimaisten että kansainvälisten sijoittajien keskuudessa.

Tarjouskilpailu valmisteltiin keväällä 2017. Siihen saatiin määräaikaan 15.6.2017 mennessä seitsemän tarjousta, joista parhaimmat tarjoukset jättäneiden kanssa jatkettiin neuvotteluja. Korkeimman tarjouksen jättänyt tarjoaja vetäytyi kuitenkin jatkoneuvottelujen aikana kilpailusta.

Tässä vaiheessa kaupunki päätti tarjouskilpailun keskeyttämisestä ja sen käynnistämisestä uudestaan, kun hankkeen projektinjohtourakoitsija ja rakennusluvut olisi päätetty ja hankkeen toteutuksen aikaisesta rahoituksesta vastaava kiinteistöyhtiö perustettu.

Kiinteistömarkkinoiden kuumentumista johtuen oli tarkoituksenmukaista parhaan mahdollisen tarjouksen saamiseksi varmistua hankkeen toteutusaikataulusta sekä optimoida myös hankintojen ajoittamisen ja suunnitteluratkaisut ennen lopullista sijoittajavalintaa.

Maanrakennusurakka allekirjoitettiin Lemminkäinen Oy:n kanssa 7.9.2017 ja projektinjohtourakka Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa 7.9.2017. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto teki päätöksen rakennusluvasta 24.11.2017.

Sijoittajamarkkinointi käynnistettiin uudelleen 7.3.2018. Markkinointivaiheen aikana oltiin yhteydessä 119 sijoittajaan, joille lähetettiin myös kohteen myyntiesite. Näistä 38 palautti salassapitosopimuksen ja tutki kohteesta valmistetun sijoitusmuistion. Määräaikaan 18.4.2018 mennessä ehdollisen tarjouksen jätti kuusi sijoittajaa. Neljä parhaan tarjouksen antanutta sijoittajaa valittiin toiselle kierrokselle, joista kolme sijoittajaa toimitti päivitetyn tarjouksen. Jatkoon valittujen hintatarjousten vaihteluväli oli 160 700 000 - 165 000 000 euroa.

Parhaan tarjouksen antaneen kansainvälisen kiinteistösijoitusyhtiön kanssa on neuvoteltu yksinoikeussopimus tutkia ja neuvotella kaupan toteuttamisesta 28.6.2018 mennessä. Tarjoaja suoritti tänä aikana omat riskianalyyksinsä. Kaupan asiakirjat oli tarkoitus neuvotella valmiiksi siten, että muodollinen valmius allekirjoittaa kauppa saavutettiin viimeistään määräaikaan mennessä. Kaupungin puolelta tämä edellyttää kuitenkin, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Kaupunkiympäristötalon 10. kaupunginosassa (Sörnäinen), korttelissa 10591 sijaitsevan tontin 1, kiinteistötunnus 091-010-0591-0001 myynnin Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kypmille. Kiinteistöosakeyhtiön koko osakekantaan koskeva kauppa toteutetaan, kauppahinta maksetaan, omistusoikeus siirretään lopullisesti ja vuokranmaksu alkaa kun kohde on valmis ja vastaanotettu, viimeistään kesäkuun loppuun 2020 mennessä.



Parhaan tarjouksen antanut yhtiö on vakavarainen, kiinteistösijoituksia yli 50 vuotta tehnyt kansainvälinen sijoitusyhtiö, jonka kiinteistösijoituksen parissa toimii yli 400 työntekijää. Yhtiö hallinnoi yli 34 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. Yhtiön kiinteistösijoitusten arvo Suomessa on noin 500 miljoonaa euroa.

Vaihtoehdot vertailussa

Kiinteistömarkkinat vaihtelevat voimakkaasti taloudellisia suhdanteita seuraten, jolloin tärkein päätöksentekokriteeri omistus- tai vuokrausvaihtoehtojen välillä on päätöksen ajoitus. Markkinoilla on tällä hetkellä erinomainen tilanne myydä kiinteistöjä, sillä kaupunkiympäristötalon kaltaisten kohteiden kysyntä ja hinnat ovat ennätyskallista korkealla. Merkittävin syy tähän on historiallisen korkea kansainvälinen sijoittajakysyntä. Hintojen ei markkinoilla odoteta enää juurikaan nousevan, koska korkotason ennakkoidaan lähtevän nousuun viimeistään ensi vuonna. Mahdollisen kaupan ajoitus on nyt kohdallaan ja kaupunki on saamassa kohteesta erittäin hyvän hinnan. Toisaalta pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä lähes 14% tyhjää toimistotilaa, mistä johtuen kaupungin neuvotteluasema isona ja vakavaraisena toimijana on myös vuokramarkkinoilla nyt vahva. Tästä syystä kaupunki voi kaupan yhteydessä saada myös edullisen tilavuokran seuraaviksi 20 vuodeksi.

Omistus- ja vuokravaihtoehtoja on tarkasteltu kiinteistöhankeissa yleisesti käytetyllä DCF-laskentamallilla, jossa kohteen sopimuskauteen kohdistuvia kassavirtoja tarkastellaan diskontattuina nykyhetkeen. Kohteen markkina-arvo vuokrasopimuksen päättyessä ei ole tiedossa, joten laskelmassa on jäännösarvona yksinkertaisuuden vuoksi käytetty kohteen teknistä arvoa, joka on määritelty joko kaupungin oman kulumismallin tai valtion ja muiden julkisyhteisöjen yleisesti käyttämän Trelum Consulting Oy:n tuottaman kulumismallin mukaisesti. Kumpikaan näistä malleista ei huomioi kohteen markkina- ja käytettävyyseriskiä, vaan tarkastelee kohteen jäännösarvoa pelkästään kiinteistön teknisen korjausvelan nykyarvon näkökulmasta.

Mallit eroavat toisistaan siten, että kaupungin mallissa rakennuksen kulumisen on elinkaaren alussa hidasta ja kiihtyy sen jälkeen kohti loppua, kun taas Trelum-mallissa rakennus kuluu tasaisesti 1,75% vuodessa koko tarkastelujakson ajan. Lopputulokset poikkeavat toisistaan siten, että kaupungin oman mallin mukaan laskettuna omistus on koko sopimuskaudella noin 2,7 miljoonaa euroa edullisempi vuokramalliin verrattuna. Mikäli rakennuksen vuotuinen kulumisen huomioidaan Trelumin laskentamallin mukaisesti, kohteen jäännösarvo vuokrakauden lopussa on noin 10 % alempi, jolloin sijoittajan omistama vuokravaihtoehto on noin 8,3 miljoonaa euroa omistusvaihtoehtoa edullisempi.



Lopputulokseen vaikuttaa merkittävästi myös laskelmissa käytettävä diskonttokorko. Edellä olevassa laskelmassa diskonttokorko on 3,5 % (kaupungin rahoitus 1,5%+inflaatio 2,0%). Mikäli diskonttokoron perusteena käytetään markkinoiden tuottovaatimusta, laskentakorko on 5,75 % (3,75%+inflaatio 2,0%), jolloin vuokrausvaihtoehto on sopimuskaudella kaupungille noin 1,4 – 5,7 miljoonaa euroa omistusta edullisempi.

Kohteen todellisen arvon määrittävät kassavirran ja teknisen jäännösarvoriskin ohella kuitenkin myös markkina- ja käytettävyyseriskit. Ottamalla myös nämä huomioon, voidaan omistamiseen sekä vuokraamiseen liittyviä riskejä käsitellä vertailukelpoisesti.

Markkinatilanteesta riippuen kohteen jäännösarvo voi olla teknistä arvoa alempi, koska esimerkiksi työtapojen muutokseen liittyvät vaatimukset aiheuttavat normaalin teknisen kulumisen lisäksi riskin työtilojen modernisointiin liittyvien ylimääräisten kustannusten muodossa. Esimerkkinä tästä ilmiöstä voidaan mainita useat Helsingin keskustan vanhojen toimistotilojen kalliit modernisoinnit, jotka varovasti arvioiden maksaneet keskimäärin 500-800 €/m², jotta tilat on saatu uudelleen vuokrattua. Kaupunkiympäristötalon osalta vastaava keskimääräinen kustannus tarkoittaisi rakennuksen omistajalle vähintään 14 miljoonan euron käytettävyyseriskiä, jota tekninen jäännösarvolaskenta ei huomioi.

Mikäli kaupungin tilatarpeet vuokratkauden aikana muuttuvat, on kaupungilla mahdollisuus tehdä alivuokrasopimuksia tuolloin vallitsevalla vuokratasolla. Kalasataman kaltaisella kehittyvällä alueella vuokratason voidaan odottaa jossain määrin nousevan.

Vuokrausvaihtoehdossa kaupunki voi vuokrasopimuksen päättyessä joustavasti harkita myös muita tilavaihtoehtoja, koska se ei ole sidottu Kalasataman kohteeseen. Kaupunki ei kannata tässä vaihtoehdossa kohteeseen sisältyvää jäännösarvoriskiä eikä sen tarvitse sopimuksen päättyttyä huolehtia tyhjiksi jäävien tilojen kunnostamisesta ja vuokraamisesta sillä hetkellä vallitsevilla kustannus- ja vuokratasoilla.

Omistusvaihtoehdossa kaupunki kantaa kohteen jäännösarvoon liittyvät riskit ja myös kiinteistön kuntoon liittyvät elinkaari-investointien riskit. Vuokrausvaihtoehdossa kaupunki kantaa jälkimmäisistä riskeistä vain sen osan, jossa korjausvastuu kohdistuu kaupungin vuokra-aikaan.

Kokemuksen mukaan rakennuksen elinkaaren ensimmäisten 20 vuoden aikana on vain harvoin tarvetta isompiin korjauksiin. Mikäli vuokratkauden loppupuolella tällaisia kuitenkin tehtäisiin, kulut jaetaan vuokrasopimuksen mukaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä korjattavan kohteen arvioidun elinkaaren ja jäljellä olevan vuokratkauden suhteessa. Jos vuokratkautta on esimerkiksi jäljellä kolme vuotta ja kohteeseen



tehdään 30 vuoden elinkaari-investointi, kaupunki maksaa investoinnista 1/10 ja kohteen omistaja loput 9/10.

Vuokrasopimus

Sopimuksen mukaan kaupunki vuokraa 20 vuodeksi käyttöönsä, osoitteeseen Työpajankatu 8 valmistuvan Kaupunkiympäristötalon tilat. Vuokrasopimuksen mukaisesti kaupungilla on optio vuokra-ajan jatkamisesta kymmenellä vuodella ja tämän jälkeen vielä toiset kymmenen vuotta. Vuokrakausi on siten enintään 20+10+10 eli yhteensä 40 vuotta. Sopimuksen mukaan vuokralainen vastaa kaikista hallinta-aikaansa kohdistuvista kiinteistön ylläpito- ja korjauskuluista sekä kiinteistöverosta ja vakuutuksesta.

Vuokrattavan tilan laajuus on noin 27 500 htm². Vuokrasopimuksen mukainen pääomavuokra on noin 18,5 €/m²/kk ja noin 6,1 M€/vuosi. Vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:100) nousua vastaavasti. Kun ylläpitovuokraksi arvioidaan 5 euroa/htm², on arvio kokonaisvuokrasta noin 23,5 €/m²/kk ja 7,8 M€/vuosi.

Kaupunki kilpailuttaa ja vuokraa rakennuksen noin 1000 htm² laajuisen ravintolan ulkopuoliselle toimijalle. Kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tulevan tilan kokonaisvuokra on tällöin noin 7,5 M€/vuosi. Kaupunkiympäristön toimialan tilavuokrat ovat tällä hetkellä vuodessa yhteensä noin 9,6 M€.

Kalasadaman ja Vallilan alueella sijaitsevista uusista toimistotiloista tällä hetkellä pyydyttävä kokonaisvuokrataso on noin 26 €/m²/kk. Ylläpito-kustannukset uusissa toimistokohteissa ovat noin 5 €/m²/kk. Markkinan nettovuokrataso 21 €/m²/kk.

Myyntitulot

Kaupunkiympäristötalohankkeesta tehtyjen päätösten mukaisesti kaupunki luopuu omistamistaan entisten teknisen alan virastojen ja nykyisen kaupunkiympäristön toimialan käytössä olleista tai vielä käytössä olevista tiloista. Aiempi kiinteistövirasto on myynyt aiemman rakennusviraston käytössä olleen kiinteistön osoitteessa Kasarmikatu 21 hintaan 21,5 miljoonaa euroa. Kaupunginvaltuusto on 13.6.2018 § 179 päättänyt myydä kiinteistön osoitteessa Kansakoulukatu 3 hintaan 19,5 miljoonaa euroa. Edelleen kaupunkiympäristölautakunta on 19.6.2018 § 351 esittänyt kaupunginhallitukselle, että kaupungin käytössä olevat Siltasaarenkatu 13 sekä Toinen Linja 7 tilat myydään kauppahinnalla 15,1 miljoonaa euroa. Myös muut kaupungin omistuksessa edelleen olevat tilat myydään tai niitä kehitetään ja myydään. Valmistelu on osin parhaillaan käynnissä.



24.09.2018

Asia/6

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Kaupunkiympäristötalon esite

Muutoksenhaku

- A Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus
- B Kunnallisvalitus, valtuusto
- C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.09.2018 § 575

HEL 2018-006481 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

17.09.2018 Pöydälle

Asian aikana kuultavana oli tekninen johtaja Jaakko Stauffer.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/6

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 330
Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/7

§ 610

V 10.10.2018, Etelä-Haagan Steniuksentie 14 ja 20 asemakaavan muuttaminen (nro 12463)

HEL 2016-013345 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 29. kaupunginosan (Etelä-Haaga) korttelin 29088 tontin 3 ja korttelin 29100 tontin 1 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutoksen 31.10.2017 päivätyn piirustuksen numero 12463 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Palautusehdotus:
Mika Raatikainen:

Esitetään palautettavaksi siten, että useat muutosehdotuksessa olevat kuvat ja selvitykset tarkistetaan ja paikalliset olosuhteet, olemassa olevien rakennusten sijoittelu ja korkeus, tonttimaaksi muutettavan puiston koko, luonne, puusto, käyttö sekä kaavamuutoksen vaikutukset katunäkymiin otetaan paremmin huomioon esimerkiksi sellaisilla perspektiiviy-m. kuvilla, jotka aidosti havainnollistavat miten esimerkiksi koulutontin (Steniuksentie 14), ja "laajennetun" turvakotitontin (Steniuksentie 20) uudet rakennukset sopivat ympäristöönsä.

Kylänevan puisto, joka on kaavassa Strömstadin puisto (Strömstadin puisto liitettiin Kylänevan puistoon v 2016 ja nimettiin Strömstadin puistoksi), suojeltiin vahvalla kaavamääräyksellä vuonna 2013 Isonnevan alueen asemakaavamuutoksessa. Nyt kaavassa on tarkoitus irrottaa suuri osa tästä suojellusta puistosta ja sijoittaa sille viisikerroksinen asuinrakennus.

Uudessa valmistelussa olisi tarkemmin perusteltava, miksi vuoden 2013 päätös jättää Kylänevan (Strömstad) suojeltu puisto koskematta on muutettu.

Kaavamuutoksessa ei tule esille kaikki asemakaavamuutoksen seuraukset; esimerkiksi mainintaa siitä, että suojellun puiston itäosan puoleiset puut (n. 21 mäntyä) kaadetaan.

Suunnitelmaa olisi syytä tarkastella uudestaan tietokonemallilla tai paikan päällä Steniuksentie 14 ja 20 kohdilta ja tarkistaa viitesuunnitelman



24.09.2018

korkeustiedot. On mahdollista, että Steniuksentien puoleiset uudisrakennukset eivät mahdu kaavakartassa esitettyjen enimmäiskorkeuksien +36,5 alle, vaan näille on vielä rakennusvaiheessa annettava "joustona" vielä noin 1,0 metrin poikkeus korkeammalle. Korkeuksia verrattaessa käytetään yleensä räystäskorkeutta, mutta tässä suunnitelmassa on jostakin syystä käytetty korkeuseroja (plus-korkeudet). Räystäään oikea plus-korkeus lienee +32,00 eikä leikkauksessa ilmoitettu +30,00.

Kaavoittaja käyttää suunnitelmassaan ilmaisua "näkösäily" tarkoittaen suojeltua koulurakennusta (Steniuksentie 14), kuitenkin koulu näkyisi aukosta vain osittain.

Uudelleen valmistelussa olisi myös syytä selvittää tarkemmin asiantuntijoiden lausuntojen pohjalta kansakoulun (Steniuksentie 14) "suojelussa" sovelletun suojelumallin käyttökelpoisuus ja tämän selvityksen mukaiset seuraukset asuinympäristön, perinnemaiseman, paikallishistorian ja alueen identiteetin kannalta.

Mika Raatikaisen palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12463 kartta, päivätty 31.10.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12463 selostus, päivätty 31.10.2017, täydennetty 15.5.2018, päivitetty Kylk:n 29.5.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017, täydennetty 15.5.2018 ja asukastilaisuuden 9.3.2017 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



24.09.2018

Asia/7

hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosalueet, entisen pelastuskoulun (alun perin Haagan kansakoulun) tontti sekä Pääkaupungin turvakoti ry:n tontti, sijaitsevat Etelä-Haagassa Steniuksentien varrella.

Koulun tontilla kaavaratkaisu mahdollistaa tyhjilleen jääneen koulurakennuksen ottamisen asuinkäyttöön sekä kolmen täydentävän asuinrakennuksen sijoittamisen tontille. Kaavamääräysten mukaan koulurakennukseen voi asumisen lisäksi tai sijaan sijoittaa myös lähipalvelu-, majoitus-, kahvila-, ravintola-, myymälä-, työ-, harraste-, näyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja. Koulurakennus on suojeltu Sr-2 -merkinnällä. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja sekä arvokkaimpia sisätiloja.

Turvakodin tontilla kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Tonttiin on liitetty pieni osa viereistä puistoa ja sille voidaan sijoittaa kaksi asuinkerrostaloa. Tontin eteläpuoleinen kulkuyhteys Steniuksentieltä Strömstadin puistoon säilyy.

Kaavaratkaisussa tonteille on osoitettu yhteensä 7 400 k-m² asuinkerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on noin 180 henkilöä. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,02.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Haaga on säilynyt puutarhamaisesti rakennettuna kaupunginosana läpi poikkeuksellisen kerrostuneen kaavahistorian. Steniuksentie ja Kylätie ovat alueen ainoita säilyneitä Haagan huvilayhdyskunnan aikaisia tie-linjauksia. Haagan kansakoulu on yksi harvoista säilyneistä Haagan kauppalan aikaisista rakennuksista.

Kaavamuutosalueiden lähiympäristö on rakentunut pääosin vuosien 1952 ja 1962 välillä. Rakennukset ovat 3–4 -kerroksisia, useimmissa on ns. maanpäällinen kellarikerros. Entisen kansakoulun tontin pohjoispuolelle valmistui yhdistetty päiväkotikehitysrammaisten ryhmäkoti vuonna 2013.

Haagan entinen kansakoulu (Steniuksentie 14) sijaitsee näkyvällä paikalla mäen päällä. Koulun ovat suunnitelleet arkkitehdit Jussi ja Toivo Paatela ja se on valmistunut vuonna 1928. Rakennusta on laajennettu vuonna 1948. Arkkitehtuuriltaan koulu edustaa pohjoismaista 1920-luvun klassismia. Rakennuksen julkisivut ja arvokkaat sisätilat ovat säilyneet hyvin. Koulutoiminta päättyi vuonna 2006, jolloin rakennus otettiin Helsingin pelastuskoulun käyttöön. Vuodesta 2014 lähtien rakennus on ollut tyhjillään. Rakennuksen ottaminen uudestaan käyttöön edellyttää mittavaa peruskorjausta.

Turvakotirakennuksen (Steniuksentie 20) on suunnitellut arkkitehti Matti Hakala ja se on valmistunut vuonna 1961. Rakennusta on laajennettu vuonna 1999. Turvakotitoiminta on siirtymässä pois Etelä-Haagasta. Rakennuksen pohjaratkaisu soveltuu huonosti muuhun käyttöön ja rakennus on tarkoitus purkaa.

Steniuksentie 14 tontilla on voimassa Etelä-Haagan alkuperäinen asemakaava vuodelta 1952. Kaavassa tontti on määritelty yleisen rakennuksen tontiksi. Steniuksentie 20 tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2013. Tontti on kaavassa merkitty sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (YS). Kaavamuutosalueeseen kuuluu lisäksi katu- ja puistoaluetta.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueet. Pääkaupungin turvakoti ry omistaa tontilla Steniuksentie 20 nykyisin sijaitsevan rakennuksen.

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta sekä Pääkaupungin turvakoti ry:n hakemuksesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa tuloja tonttien ja rakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.11. - 18.12.2017.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelman mukaisesti.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä korostuivat seuraavat teemat:

- täydennysrakentamisen sopivuus ympäristöön,
- liikenne ja pysäköinti,
- vuorovaikutus ja asukkaiden mielipiteiden huomioon ottaminen.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kaupunginmuseon ja pelastuslautakunnan lausunto.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) esitti lausuntonaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan mm. että kaavassa esitetyt uudisrakentamisen materiaalit ja rakennusmuodot on määritelty rakennusten sovittamiseksi ympäristöön, mikä tulee rakennuslupavaiheessa vielä varmistaa. Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan puoltavansa kaavaehdotusta.

Helen Sähköverkko Oy:llä ja pelastuslautakunnalla ei ollut huomautettavaa, eikä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



24.09.2018

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

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Jatkotoimenpiteet

Steniuksentie 14

Kaupunki järjestää tarjouskilpailun tontilla sijaitsevan rakennuksen myynnistä. Tontille tulee uuden asemakaavan vahvistumisen myötä uutta rakennusoikeutta 2 800 k-m². Tontti joko vuokrataan tai myydään.

Steniuksentie 20

Nykyisen tontin alueella on Pääkaupungin turvakoti ry:n ja kaupungin välillä voimassa oleva vuokrasopimus. Turvakotiyhdistys myynee nykyisen vuokraoikeuden edelleen rakennusliikkeelle. Kaavan saatua lainvoiman voimassa oleva vuokrasopimus merkitään päätymään ja tehdään uutta tonttia koskeva vuokrasopimus tai tontti myydään.

Lopuksi

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12463 kartta, päivätty 31.10.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12463 selostus, päivätty 31.10.2017, täydennetty 15.5.2018, päivitetty Kylk:n 29.5.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017, täydennetty 15.5.2018 ja asukastilaisuuden 9.3.2017 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 31.10.2017



24.09.2018

Asia/7

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.09.2018 § 576

HEL 2016-013345 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

17.09.2018 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/7

timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 29.05.2018 § 278

HEL 2016-013345 T 10 03 03

Hankenumbero 0740_49

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 31.10.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12463 hyväksymistä ja ettei tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muutoksiin. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29088 tonttia 3 ja korttelin 29100 tonttia 1 sekä puisto- ja katualueita

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin, muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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.

15.05.2018 Pöydälle

31.10.2017 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/7

Pelastuslautakunta 09.01.2018 § 9

HEL 2016-013345 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunkiympäristötoimialan asemakaavoituspalvelulle Steniuksentie 14:n ja 20:n asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12463):

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa Steniuksentie 14:n ja 20:n asemakaavan muutosehdotukseen (nro 12463).

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.12.2017

HEL 2016-013345 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Steniuksenkatu 14 ja 20 tonttien asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on tutustunut kaavamuutoksen asiakirjoihin. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutosehdotus kohdistuu Steniuksenkadun varrelle sijoittuvaan vanhaan kansakouluun sekä turvakodin tonttiin, jotka ovat osa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti herkkää ympäristöä. Kaavaehdotuksen suojelumääräykset turvaavat vanhan kansakoulun (os. Steniuksenkatu 14) rakennushistoriallisten arvojen säilymisen ja mahdollistavat julkisen käytön, joka parhaiten ylläpitää kohteen arvoja. Täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden koulurakennuksen huolelliseen kunnostukseen ja käyttöön saattamiseen. Turvakotirakennuksen (os. Steniuksentie 20) säilyttävää uutta käyttöä ei ole voitu osoittaa. Kaavassa esitetyt uudisrakentamisen materiaalit ja rakennusmuodot on määritetty rakennusten sovittamiseksi ympäristöön, mikä tulee rakennuslupavaiheessa vielä varmistaa. Steniuksenkadun varren tontinosat tulee istuttaa, osin puin ja pensain. Kaupunginmuseo puoltaa kaavaehdotusta.



24.09.2018

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.09.2017 § 31

HEL 2016-013345 T 10 03 03

Hankennumero 0740_49

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12463 pohjakartan kaupunginosassa 29 Haaga. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12463
Kaupunginosa: 29 Haaga
Kartoituksen työnumero: 10/2017
Pohjakartta valmistunut: 13.4.2017
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi
Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 24.3.2017

HEL 2016-013345 T 10 03 03

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Etelä-Haagan Steniuksentie 14 ja 20 tonttien asemakaava-muutoksen OAS-suunnitelmaa. Kaupunginmuseo on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä Steniuksentie 14 kiinteistöstä laadittuun rakennushistoriaselvitykseen. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Kaavamuutokseen kuuluvat alueet ovat osa Etelä-Haagan kaupunginosaa. Historiallisesti tarkasteltuna Haaga kuului keskiaikaisen Huopalahden kylän maihin, ja alue oli moderniin aikaan asti maanviljelysmaata. 1900-luvun alussa perustettiin kauppapuutarhuri M. G. Steniuksen aloitteesta Haagan puutarhakaupunki rantaradan luoman ratayhteyden varrelle. Hallinnollisen itsenäisyyden saanut Haagan taajaväkinen yhdyskunta perustettiin Korpaksen ja Backaksen tilan maille vuonna 1906. Alueen ensimmäisen asemakaavan laati arkkitehti Lars Sonck vuonna 1901, joka edelleen laajeni ja tarkentui Eliel Saarisen vuonna 1915 laatimassa tunnetussa Munkkiniemi-Haaga –suunnitelmassa. Haagan kauppalan perustaminen vuonna 1923 johti asemakaavan tarkentamiseen Berndt Aminoffin asemakaavaluonnoksessa, joka käytännössä ohjasi puutarhakaupungin rakentamista 1920-40 –luvuilla. Haaga liitettiin suuressa alueliitoksessa Helsinkiin vuonna 1946. Helsingin asemakaava-arkkitehtien Birger Brunilan ja Väinö Tuukkasen laatima uusi asemakaava vahvistettiin vuonna 1947. Haagan puutarhakaupungin rakennuskanta uudistui alueliitoksen jälkeen kokonaisvaltaisesti. 93% alueen rakennuksista on alueliitoksen jälkeen rakennettuja. Selkeät rakennustoiminnan huiput ja muutokset ajoittuvat 1950-luvun puoliväliin, 1960-luvun alkuun ja 1970-luvun alkuun. Haagan identiteetti puutarhamaisesti rakennettuna kaupunginosana on säilynyt läpi poikkeuksellisen kerrostuneen kaavahistorian. Steniuksentie on vanhimpia alueen katulinjauksia.

Haagan rakennuskanta on inventoitu kaupunkisuunnitteluviraston tuottamassa ja Tommi Lindhin laatimassa Haagan rakennukset ja arvotus – julkaisussa vuonna 1998. Inventoinnissa kohteet on arvoitettu kolmella kriteerillä (arkkitehtoniset, ympäristölliset ja historialliset arvot), luokittelu on tehty kolmeen ryhmään 1-3 vastaten rakennussuojelumerkintöjä sr-1/sr-2/sr-3. Kaavamuutosalue kuuluu yleiskaavassa 2002 rajattuihin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviin alueisiin.

Steniuksentie 14

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



24.09.2018

Steniuksentie 14 on rakennettu Haagan puutarhakaupungin kansakouluksi vuonna 1926-27 arkkitehtien Jussi ja Toivo Paatela suunnitelmien mukaisesti. Koulu sai 1920-luvun eleganttia klassismia edustavan muodon. Rakennus toimi alun perin sekä suomen- että ruotsinkielisen opetuksen tiloina. Toteutunut rakennus oli mahdollista laajentaa symmetriseksi klassiseksi kokonaisuudeksi, mikä ei kuitenkaan ole toteutunut. Alueiitoksen jälkeen koulua laajennettiin uudella pohjoissiivellä vuonna 1947 kaupunginarkkitehti Hilding Ekelundin suunnitelmien mukaisesti. Koulurakennus siirtyi vuonna 2006 Helsingin pelastuslaitoksen käyttöön.

Haagan kansakoulu Steniuksentie 14 on kaupunginosainventoinnissa v. 1998 arvotettu huomattavan arvokkaaksi kohteeksi. Koulu on sekä arkkitehtonisesta, ympäristöllisestä että historiallisesta näkökulmasta arvoluokan 1 kohde. Inventoinnin mukaisesti rakennuksen arkkitehtuuri on huolellisesti detaljoitua 1920-luvun klassismia, rakennuksessa on arvokkaita koristeltuja sisätiloja. Kohteella on historiallista arvoa Haagan kauppalan aikaisena koulurakennuksena. Kaupunkikuvassa rakennus muodostaa dominantin Kylätien katusuoran päätteenä, mikä tulee kaavamuutoksessa huomioida. Koulun säilyminen julkisessa käytössä on ensisijaista sen arvojen säilymiseksi.

Rakennuksen julkisivut ja arvokkaat sisätilat ovat säilyneet ja niitä on kunnostettu rakennushistorialliset arvot huomioiden. Tulevassa asemakaavassa rakennuksen ulkoasu sekä arvokkaat sisätilat porrashuone ja juhlasali tulee varustaa niiden arvot turvaavalla merkinnällä. Erillinen länsijulkisivuun liittyvä sisäänkäyntirakennus sopii heikosti rakennuskokonaisuuteen. Koulupihaan kuuluvat elementit, kiviaita ja kadunvarren istutukset ovat tärkeitä miljööni elementtejä, jotka tulee säilyttää tai uusia alkuperäisen mukaisesti. Kaavamuutoksessa tulee huomioida tavoite katutilan väljyydestä, joka puutarhakaupungin perinteitä ylläpitävässä ympäristössä on tärkeää. Sen katukuvaan eivät kuulu kadun molemmin puolin tontinrajaan rakennetut vastakkaiset rakennukset.

Steniuksentie 20

Steniuksentie 20 kiinteistö, alk. Matti ja Maija –koti, on arkkitehti Matti Hakalan vuonna 1961 suunnittelema asuntolarakennus. Rakennus on inventoinnissa v. 1998 luokiteltu arkkitehtoniselta arvoltaan luokkaan 3, ts. säilyväksi rakennukseksi. Modernistisen kolmikerroksisen tiilirakennuksen arkkitehtuuri on säilynyt, selkeäpiirteistä ja huolellisesti detaljoitua. Kaupunginmuseon kannan mukaan ensisijaista on rakennuksen säilyttäminen ja sille uuden käytön hakeminen.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi



24.09.2018

Rakennusvirasto 22.3.2017

HEL 2016-013345 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1282-00/17 koskien Etelä-Haagan (29.ko) asemakaavan muutosta, Steniuksenkatu 14 ja 20. Määräaika on 24.3.2017 mennessä.

Etelä-Haagassa Steniuksentien varrella tutkitaan kahden tontin käyttötarkoituksen muutosta ja täydennysrakentamista.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanpera, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 13.03.2017 § 19

HEL 2016-013345 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslaitos puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Päätöksen perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt pelastuslaitoksen lausuntoa koskien asemakaavamutosta osoitteissa Steniuksentie 14 ja 20.

Asemakaavan muutos koskee Etelä-Haagassa sijaitsevien entisen pelastuskoulun (alun perin Haagan kansakoulun) tonttia osoitteessa Steniuksentie 14 sekä Pääkaupunkiseudun turvakodin tonttia osoitteessa Steniuksentie 20.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vuonna 1928 valmistuneen, tällä hetkellä tyhjillään olevan, koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä täydentävien asuinrakennusten sijoittaminen tontil-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/7

le. Lisäksi tavoitteena on suojella historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävän koulurakennuksen ulkoasu ja arvokkaimmat sisätilat.

Turvakodin tontilla tavoitteena on tutkia tontin käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Turvakotitoiminta on siirtymässä pois Etelä-Haagasta.

Suunniteltu asemakaavamuutos ei olennaisilta osiltaan vaikuta pelastustoimintaan.

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi



24.09.2018

Asia/8

§ 611

Kaupunginhallituksen aamukoulukokoukset kevätkaudella 2019

HEL 2018-009074 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti kokoontua kevätkaudella 2019 aamukouluiksi kutsuttuihin kokouksiinsa kaupunginhallituksen istuntosalissa kaupungintalolla torstaisin klo 8.00 seuraavasti:

- 24.1.2019
- 7.3.2019
- 25.4.2019
- 6.6.2019

Esittelijä

pormestari
Jan Vapaavuori

Lisätiedot

Jenni Björksten, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36060
jenni.bjorksten(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 29 luvun 2 §:n mukaan toimielin kokoontuu päättämääränsä aikoina sekä lisäksi puheenjohtajan kutsusta. Puheenjohtaja voi asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn vuoksi peruuttaa kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä. Muutoksista ilmoitetaan vähintään viikkoa ennen kokousta.

Kaupunginhallitus on 17.9.2018 (§ 595) päättänyt vuoden 2019 kokousajoistaan. Tämän lisäksi pidetään aamukouluiksi kutsuttuja kokouksia, joissa käsitellään kaupungin yleiseen kehitykseen, hallintoon tai muuhun ajankohtaiseen asiaan liittyviä laajoja kokonaisuuksia.

Kaupunginhallituksen kokouskutsu lähetetään sähköisesti neljä päivää ennen kokousta, samalla julkaistaan kokouksen esityslista yleisessä tietoverkossa. Hallintosäännön 29 luvun 3 §:n mukaan toimielimen ko-



24.09.2018

Asia/8

kouskutsu on lähetettävä vähintään neljä päivää ennen kokousta, jolle toimitella toisella päätää.

Kaupunginhallituksen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa kuntalain 140 §:n mukaisesti.

Esittelijä

pormestari
Jan Vapaavuori

Lisätiedot

Jenni Björkstén, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36060
jenni.bjorksten(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.09.2018

Asia/9

§ 612

Lainan myöntäminen Kaarelan Ratsutalli Oy:lle

HEL 2017-014021 T 02 05 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Kaarelan Ratsutalli Oy:lle urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta 225 000 euron lainan käytettäväksi osarahoitukseen maneesin ja maneesille johtavan tien rakentamiseksi seuraavin ehdoin:

Laina-aika: Laina on maksettava takaisin tasalyhennyksin 15 vuoden kuluessa lainan nostosta kuitenkin siten, että ensimmäinen vuosi on lyhennyksistä vapaa.

Lainan korko: Lainasta veloitettava korko on vallitsevan peruskoron suuruinen.

Lainan vakuus: Lainan vakuudeksi on pantattava tontin vuokraoikeuden ja kiinteistöön kiinnitettyjä panttikirjoja tai muuta kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston hyväksymää vakuutta.

Lisäksi sovelletaan kaupunginhallituksen 20.4.2015 hyväksymiä yleisiä velka-, panttaus- ja takausehtoja.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston talous- ja konserniohjausyksikköä laatimaan tarvittavat laina-asiakirjat.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656
keijo.harkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lainahakemus
- 2 Rahoituslaskelma
- 3 Kaarelan ratsutalli Oy, kartta 26.1.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet



24.09.2018

Asia/9

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Ratsastuksen suosio harrastuksena on lisääntynyt jatkuvasti. Etenkin naisten ja tyttöjen keskuudessa ratsastus on yksi suurimmista ryhmän harrastamista terveysliikunta, kuntoilu- ja urheilumuodoista.

Vuonna 1995 perustettu Kaarelan Ratsastustalli Oy (aiemmin Tarun Talli Oy) on toiminnassaan keskittynyt erityisesti lasten ja nuorten monipuolisen hevosharrastustoiminnan edistämiseen. Tallirakennus karsinoineen on EU-säädösten mukainen ja henkilökunta on ammattitaitoista, mutta olosuhteet eivät tue muutoin toimintaa riittävästi. Ratsastushalli eli maneesi parantaisi merkittävästi tallin ratsastusolosuhteita mahdollistaen myös ratsastusryhmien määrän kasvattamisen. Hanke vastaa alueen kasvavaan hevosharrastustarpeeseen myös uuden Kunnikaantammen asuinalueen osalta.

Kaupunkiympäristön toimiala on vuokrannut talliyhtiölle rakennushankkeen toteuttamiseen suunnitellun määräälan lyhytaikaisella vuokrasopimuksella. Uusi, vähintään 15 vuoden mittainen, vuokrasopimus solmitaan osapuolten kesken hankkeen kokonaisrahoituksen varmistumisen myötä. Kaarelan kaupunginosassa sijaitsevalla alueella on voimassa asemakaavan muutos, jossa alue on ratsastusta varten varattua urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Kaavassa on osoitettu maneesin rakentamiseen tarkoitettu rakennusala.

Kaarelan Ratsutalli Oy hakee kokonaiskustannuksiltaan 565 000 euron (alv. 0 %) hankkeelle 225 000 euron lainaa Helsingin kaupungilta. Kaupungin lainan lisäksi hanketta on suunniteltu rahoitettavan valtion myöntämällä avustuksella 140 000 euroa ja pankin myöntämällä lainalla 200 000 euroa.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta puoltaa lainan myöntämistä Kaarelan Ratsutalli Oy:lle, ja toteaa hankkeen olevan urheilu- ja ulkoilulaitoshaston sääntöjen mukainen.

Lainaan sisältyvä korkotuki (peruskoron ja ns. markkinakoron välisen erotuksen diskontattu nykyarvo) on EU:n komission antaman asetuksen nro 651/2014 (ns. ryhmäpoikkeusasetus) 55 artiklan mukainen. Hankkeen saaman tuen kokonaismäärä alittaa kyseisen asetuksen 4



24.09.2018

Asia/9

artiklan mukaisen ilmoituskynnysarvon. Tuki on vapautettu valtiontukea koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta.

Päätösehdotuksen mukaisen lainan korko on tällä hetkellä 0 % ja se muuttuu puolivuositain peruskoron muuttuessa. Urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoja on käytettävissä 89,7 miljoonaa euroa, josta 79 miljoonaa euroa on varattu Olympiastadionin peruskorjaukseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Keijo Härkönen, rahoitusasiantuntija, puhelin: 310 25656
keijo.harkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lainahakemus
- 2 Rahoituslaskelma
- 3 Kaarelan ratsutalli Oy, kartta 26.1.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 28.08.2018 § 167

HEL 2017-014021 T 02 05 03 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon koskien Kaarelan Ratsutalli Oy:n nimissä laadittua lainahakemusta uuden maneesin ja maneesille johtavan tien rakentamiseksi Kaarelanpuiston ja Mätäjoen väliselle alueelle:



Lautakunta puoltaa omalta osaltaan nyt ilmoitetuilla kokonaiskustannuksilla ja esitetyllä rahoitussuunnitelmalla 225 000 euron lainan myöntämistä Kaarelan Ratsastustalli Oy:lle kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista käytettäväksi osarahoituksena maneesin ja maneesille johtavan tien rakentamista varten.

Ratsastuksen suosio harrastuksena on lisääntynyt jatkuvasti. Etenkin naisten ja tyttöjen keskuudessa ratsastus on yksi suurimmista ryhmän harrastamista terveysliikunta, kuntoilu- ja urheilumuodoista. Kaarelan Ratsastustalli Oy on toiminnassaan keskittynyt erityisesti lasten ja nuorten monipuolisen hevosharrastustoiminnan edistämiseen. Hankkeen toteutuessa uusi kansainväliset mitat täyttävä ratsastushalli eli maneesi parantaa merkittävästi tallin ratsastusolosuhteita. Maneesin ratsastuskentän pohjan säilyessä käyttökelpoisena ympäri vuoden, Kaarelan Ratsutalli Oy pystyy lisäämään ratsastusryhmien määrää ja näin vastaamaan alueen lisääntyvään hevosharrastuspalveluiden tarpeeseen. Näin ollen lajin harrastustoiminnan uskotaan kasvavan alueella hankkeen toteuttamisen myötä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kannalta esitettyä hanketta on pidettävä kannatettavana ja kaupungin lainan myöntämistä hakijalle urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista kaupungin edun mukaisena.

Kaarelan ratsutalli Oy hakee kokonaiskustannuksiltaan 565 000 euron (alv. 0 %) hankkeelle rahoitussuunnitelman mukaista 225 000 euron lainaa Helsingin kaupungilta. Kaupungin lainan lisäksi hanketta on suunniteltu rahoitettavan valtion myöntämällä avustuksella 140 000 euroa ja pankin myöntämällä lainalla 200 000 euroa.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on aiemmin tarkoituksenmukaisiksi katsomissaan hankkeissa puoltanut enintään 40 prosentin lainaosuutta kokonaiskustannuksista.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen-Jormakka

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi



24.09.2018

Asia/10

§ 613

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston virkamatka Hampuriin 3.–5.10.2018

HEL 2018-009030 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston varsinaiset jäsenet, tai näiden ollessa estyneitä varajäsenet, tekemään virkamatkan Hampuriin, Saksaan 3.–5.10.2018.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Jenni Björksten, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36060
jenni.bjorksten(a)hel.fi

Liitteet

1 Alustava ohjelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on 29.1.2018 (50 §) hyväksynyt luottamushenkilöiden virkamatkojen periaatteet, joiden mukaan kaupunginhallitus voi erityisestä perustellusta syystä päättää aluerajausten ulkopuolelle suuntautuvista virkamatkoista.

Virkamatkasta aiheutuvat välttämättömät kustannukset korvataan enintään kunnallisen yleisen virka- ja työehtosopimuksen matkakustannus-



ten korvauksia koskevan liitteen sekä kaupungin virkamatkoista antaman ohjeen mukaisina.

Virkamatkasta aiheutuneet kustannukset sekä mahdolliset ansionmenetyksen korvaukset maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttövaroista. Luottamushenkilöiden osalta arvio matkan kokonaiskustannuksista on noin 2 000 euroa henkilöä kohden.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto valmistelee parhaillaan kaupungin kiinteistöstrategiaa, joka esitellään luottamuselimille kuluvaan syksyn aikana. Välittömästi sen jälkeen käynnistyy strategiaan liittyvän toteutus- ja sisäilmaohjelman toimeenpano, joka jatkuu useita vuosia. Kiinteistöstrategiassa linjataan kaupungin palvelukiinteistöjen suunnittelua, rakennuttamista, rakentamista, ylläpitoa ja omistamista. Jaoston ja toimialan käytännön työn kannalta on tärkeää tutustua myös muualla maailmalla tapahtuvaan palvelutilojen suunnitteluun ja toteutukseen sekä niistä saatuihin kokemuksiin.

Hampurin valikoituminen jaoston matkakohteeksi on perusteltua, sillä Hampuri on nopeasti kasvava eurooppalainen suurkaupunki, jossa on viime vuosina voimakkaasti uudistettu kaupungin käyttämää tilakantaa. Hampurissa on rakenteilla myös yksi Euroopan kunnianhimoisimpia kaupunkirakennusprojekteja, jonka on määrä valmistua vuonna 2025. Hampuri on lisäksi moderni urbaanin ja kestävä rakentamisen kohde, jossa on runsaasti jaoston toimialaan liittyvää nähtävää.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Jenni Björksten, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36060
jenni.bjorksten(a)hel.fi

Liitteet

1 Alustava ohjelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 06.09.2018
§ 106

HEL 2018-009030 T 00 00 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi rakennusten ja yleisten alueiden varsinaiset jäsenet tai näiden ollessa estyneitä, varajäsenet sekä jaoston esittelijät tekemään virkamatkan Hampuriin Saksaan 3. - 5.10.2018.

Virkamatkasta aiheutuvat välttämättömät kustannukset korvataan enintään kunnallisen yleisen virka- ja työehtosopimuksen matkakustannusten korvauksia koskevan liitteen sekä kaupungin virkamatkoista antaman ohjeen mukaisina.

Matkakustannusten korvausten saamista varten virkamatkalla olleen on esitettävä lasku välittömästi virkamatkan päätyttyä, kuitenkin viimeistään kahden kuukauden kuluessa virkamatkan päättymisestä. Matkalaskuun on liitettävä alkuperäiset tositteet syntyneistä kustannuksista silloin, kun tosite on saatavissa.

Virkamatkasta aiheutuneet kustannukset sekä mahdolliset ansiomenehtyksen korvaukset maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttövaroista. Luottamushenkilöiden osalta arvio matkan kokonaiskustannuksista on noin 2 000 euroa/henkilö.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jaakko Stauffer, tekninen johtaja, puhelin: 310 36440
jaakko.stauffer(a)hel.fi



24.09.2018

Asia/11

§ 614

Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi koulupsykologien ja -kuraattorien käyttöoikeuksista Wilmaan

HEL 2017-011238 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Sanna Vesikansan ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 11.10.2017 hyväksymän toivomusponnen (Tuomas Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijän perustelut

Käsitellessään 11.10.2017 valtuutettu Tuomas Rantasen aloitetta koulupsykologien ja -kuraattorien Wilman käyttöoikeuksien laajentamisesta kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää mahdollisuutta olla yhteydessä opetus- ja kulttuuriministeriöön oppilashuollon järjestämiseen liittyvien tarkentavien säädösten ja/tai laintulkintaohjeiden saamiseksi. (Tuomas Rantanen)

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnen hy-



väksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuuteuille.

Valtuutettu Tuomas Rantanen on alkuperäisessä aloitteessaan esittänyt, että koulupsykologeille ja -kuraattoreille annettaisiin Wilmaan yhtä laajat käyttöoikeudet kuin opettajilla. Kaupunginhallitus on tuolloin todennut vastauksessaan, että henkilörekisteristä voidaan luovuttaa tietoa vain silloin, kun siihen on laissa säädetty ja tehtävien hoitoon liittyvä tiedonsaantioikeus. Wilman kohdalla ongelmana on ollut, että järjestelmän käyttöoikeuksia ei pystytä rajaamaan vain osaan oppilaista. Järjestelmään saa vain joko täydet käyttöoikeudet kaikkien oppilaiden tietoihin tai pelkästään oikeudet laittaa viestejä ohjelman kautta. Koska työntekijät voivat käsitellä vain sellaisia henkilötietoja, joita he tarvitsevat työtehtävissään, Wilman käyttöoikeudet on myönnetty opettajille mutta ei psykologeille ja kuraattoreille.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on toivomusponnen johdosta ollut yhteydessä opetus- ja kulttuuriministeriöön ja pyytänyt oppilas- ja opiskelijahuoltolain soveltamiseen liittyvää ohjausta. OKM on keväällä 2018 antanut asiassa seuraavan lausunnon:

”Opiskeluhoitoa toteutetaan ensisijaisesti ennaltaehkäisevänä koko oppilaitosyhteisöä tukevana yhteisöllisenä opiskeluhoitona. Lisäksi opiskelijoilla on oikeus yksilökohtaiseen opiskeluhoitoon.

Oppilas- ja opiskelijahuoltolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti yhteisöllisellä opiskeluhoollolla tarkoitetaan toimintakulttuuria ja toimia, joilla koko oppilaitosyhteisössä edistetään opiskelijoiden oppimista, hyvinvointia, terveyttä, sosiaalista vastuullisuutta, vuorovaikutusta ja osallisuutta sekä opiskeluympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta ja esteettömyyttä. Yhteisöllistä opiskeluhoitoa toteuttavat kaikki opiskeluhoillon toimijat.

Yksilökohtainen opiskeluhoito perustuu aina opiskelijan suostumukseen ja luottamukseen.

Opiskeluhoilossa on käytössä useita rekistereitä. Koulu- ja opiskelu-terveydenhuollon henkilöstö (esim. terveydenhoitaja, lääkäri, psykologi) sekä muut opiskeluhoitoa toteuttavat terveydenhuollon ammattihenkilöt kirjaavat opiskelijan yksilötapaamiset potilaskertomukseen ja muihin potilasasiakirjoihin, joiden käsittelystä säädetään potilaan asemasta ja oikeuksista annetun lain (785/1992) 12 §:ssä ja sen nojalla annetuissa säännöksissä.

Opiskeluhoillon kuraattorit kirjaavat yksilötapaamisissa kertyvät asiakastiedot opiskeluhoillon kuraattorin asiakaskertomukseen, joiden käsittelystä säädetään sosiaalihuollon asiakkaan asemasta ja oikeuksista annetussa laissa (812/2000).



Koulutuksen järjestäjä ylläpitää rekisterinpitäjänä monialaisen yksilökohtaisen opiskeluhuollon rekisteriä (opiskeluhoitorekisteri). Rekisteriin tallennetaan oppilaitoksen toteuttamassa monialaisessa yksilökohtaisessa opiskeluhuollossa laadittavat opiskeluhoitokertomukset sekä muut siihen liittyvissä tehtävissä laaditut tai saadut yksittäistä opiskelijaa koskevat asiakirjat.

Oppilas- ja opiskelijahuoltolain 21 §:n mukaisesti jos koulutuksen järjestäjä toimii opiskeluhuollon potilasrekisterin tai opiskeluhuollon kuraattorin asiakasrekisterin rekisterinpitäjänä, sen on nimettävä kyseisen alan ammattihenkilö vastuuhenkilöksi huolehtimaan sanottuun toimintaan liittyvien tietojen rekisterinpidosta. Koulutuksen järjestäjä ei saa käyttää rekisteriin sisältyviä tietoja muuhun tarkoitukseen kuin kyseisen yksilökohtaisen opiskeluhuollon palvelun järjestämiseen ja toteuttamiseen.

Rekistereihin sisältyvät, yksilöä koskevat tiedot ovat salassa pidettäviä. Eikä niitä saa käyttää yhteisöllisen opiskeluhuollon järjestämiseen.

Psykologit ja kuraattorit voivat käyttää edellä mainittuihin rekistereihin (potilasrekisteri ja kuraattorin asiakasrekisterit sekä opiskeluhoitorekisteri) sisältyviä yksittäistä oppilasta/opiskelijaa koskevia tietoja vain yksilökohtaisen opiskeluhuollon palveluiden sekä monialaisen yksilökohtaisen opiskeluhuollon järjestämisessä.

Oppilas- ja opiskelijahuoltolain voimaantulon jälkeen on mm. tullut voimaan laki sosiaalihuollon asiakasasiakirjoista (254/2015). Lisätietoja potilaan asemasta ja oikeuksista annetun lain (785/1992) sekä sosiaalihuollon asiakkaan asemasta ja oikeuksista annetussa lain (812/2000) soveltamisesta oppilashuollon järjestämiseen voi tiedustella sosiaali- ja terveystieteiden ministeriöstä.”

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on lausunnossaan kaupunginhallitukselle todennut, että psykologien ja kuraattorien on aiheellista päästä tarkastelemaan omien asiakkaidensa Wilma-tietoja. Wilmaa hallinnoivan Visma-yhtiön mukaan järjestelmään voidaan melko nopealla aikataululla luoda psykologeille ja kuraattoreille räätälöity näkymä. Käyttöoikeudet rajataan yksilökohtaisen oppilashuollon asiakkuuden mukaan siten, että psykologit ja kuraattorit pääsevät tarkastelemaan vain omien asiakkaidensa tietoja. Näkymän yksityiskohdista ja teknisestä toteuttamisesta sovitaan kuluvan syksyn aikana.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta arvioi, että uudistuksella on merkittäviä positiivisia lapsivaikutuksia, koska se helpottaa ja nopeuttaa psykologien ja kuraattorien työtä.

Esittelijä



24.09.2018

Asia/11

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683
maria.nyfors(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 28.08.2018 § 171

HEL 2017-011238 T 00 00 03

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on aiemmin selvittänyt Tietosuojavaltuutetun toimiston näkemystä psykologien ja kuraattorien Wilma-oi-keuksista (liite).

Opetus- ja kulttuuriministeriö on keväällä 2018 antanut asiassa seuraavan, hallitussihteeri Kirsi Lambergin allekirjoittaman lausunnon:

”Opiskeluhoitoa toteutetaan ensisijaisesti ennaltaehkäisevänä koko oppilaitosyhteisöä tukevana yhteisöllisenä opiskeluhoitona. Lisäksi opiskelijoilla on oikeus yksilökohtaiseen opiskeluhoitoon.

Oppilas- ja opiskelijahuoltolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti yhteisöllisellä opiskeluhoollolla tarkoitetaan toimintakulttuuria ja toimia, joilla koko oppilaitosyhteisössä edistetään opiskelijoiden oppimista, hyvinvointia, terveyttä, sosiaalista vastuullisuutta, vuorovaikutusta ja osallisuutta sekä opiskeluympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta ja esteettömyyttä. Yhteisöllistä opiskeluhoitoa toteuttavat kaikki opiskeluhoillon toimijat.

Yksilökohtainen opiskeluhoito perustuu aina opiskelijan suostumukseen ja luottamukseen.



Opiskeluhollossa on käytössä useita rekistereitä. Koulu- ja opiskelu-terveydenhuollon henkilöstö (esim. terveydenhoitaja, lääkäri, psykologi) sekä muut opiskeluholtoa toteuttavat terveydenhuollon ammattihenkilöt kirjaavat opiskelijan yksilötapaamiset potilaskertomukseen ja muihin potilasasiakirjoihin, joiden käsittelystä säädetään potilaan asemasta ja oikeuksista annetun lain (785/1992) 12 §:ssä ja sen nojalla annetuissa säännöksissä.

Opiskeluholllon kuraattorit kirjaavat yksilötapaamisissa kertyvät asiakastiedot opiskeluholllon kuraattorin asiakaskertomukseen, joiden käsittelystä säädetään sosiaaliholllon asiakkaan asemasta ja oikeuksista annetussa laissa (812/2000).

Koulutuksen järjestäjä ylläpitää rekisterinpitäjänä monialaisen yksilökohtaisen opiskeluholllon rekisteriä (opiskeluholllotorekisteri). Rekisteriin tallennetaan oppilaitoksen toteuttamassa monialaisessa yksilökohtaisessa opiskeluholllossa laadittavat opiskeluholllotkertomukset sekä muut siihen liittyvissä tehtävissä laaditut tai saadut yksittäistä opiskelijaa koskevat asiakirjat.

Oppilas- ja opiskelijahuoltolain 21 §:n mukaisesti jos koulutuksen järjestäjä toimii opiskeluholllon potilasrekisterin tai opiskeluholllon kuraattorin asiakasrekisterin rekisterinpitäjänä, sen on nimettävä kyseisen alan ammattihenkilö vastuuhenkilöksi huolehtimaan sanottuun toimintaan liittyvien tietojen rekisterinpidosta. Koulutuksen järjestäjä ei saa käyttää rekisteriin sisältyviä tietoja muuhun tarkoitukseen kuin kyseisen yksilökohtaisen opiskeluholllon palvelun järjestämiseen ja toteuttamiseen.

Rekistereihin sisältyvät, yksilöä koskevat tiedot ovat salassa pidettäviä. Eikä niitä saa käyttää yhteisöllisen opiskeluholllon järjestämiseen.

Psykologit ja kuraattorit voivat käyttää edellä mainittujen rekistereiden (potilasrekisteri ja kuraattorin asiakasrekisterit sekä opiskeluholllotorekisteri) sisältyviä yksittäistä oppilasta/opiskelijaa koskevia tietoja vain yksilökohtaisen opiskeluholllon palveluiden sekä monialaisen yksilökohtaisen järjestämisessä.

Oppilas- ja opiskelijahuoltolain voimaantumisen jälkeen on mm. tullut voimaan laki sosiaaliholllon asiakasasiakirjoista (254/2015). Lisätietoja potilaan asemasta ja oikeuksista annetun lain (785/1992) sekä sosiaaliholllon asiakkaan asemasta ja oikeuksista annetussa laissa (812/2000) soveltamisesta oppilashuollon järjestämiseen voi tiedustella sosiaali- ja terveystieteiden ministeriöstä. ”

Psykologien ja kuraattorien on työtehtäviensä hoitaakseen syytä päästää tarkastelemaan omien asiakkaitensa Wilma-tietoja. Ongelmana on



24.09.2018

tähän asti ollut, että Wilmaan on voinut saada vain täydet oikeudet kaikkien oppilaiden kaikkiin tietoihin tai pelkästään oikeudet laittaa viestejä ohjelman kautta. Wilmaa hallinnoivan Visma-yhtiön näkemyksen mukaan ohjelmaan voidaan melko lyhyellä aikataululla luoda psykologeille ja kuraattoreille räätälöity näkymä. Tällöin he pääsevät tarkastelemaan omien asiakkaittensa, mutta ei muitten oppilaitten Wilma-tietoja. Näkymän yksityiskohdista ja teknisestä toteuttamisesta tullaan sopimaan kuluvan syksyn aikana.

Uudistus helpottaa ja nopeuttaa psykologien ja kuraattorien työtä, joten sillä on merkittäviä positiivisia lapsivaikutuksia.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Vesa Nevalainen, oppilashuollon päällikkö, puhelin: 310 86214
vesa.nevalainen(a)hel.fi

Crister Nyberg, opiskelijahuollon päällikkö, puhelin: 310 86659
crister.nyberg(a)hel.fi

Niclas Rönnholm, Ruotsinkielisen perusopetuksen päällikkö, puhelin: 310 86219
niclas.ronnholm(a)hel.fi



24.09.2018

Asia/12

§ 615

Osallistuvan budjetoinnin toteuttaminen 2018 - 2019

HEL 2018-004039 T 00 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Otso Kivekkään ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Kirsi Verkka, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 84026
kirsi.verkka(a)hel.fi
Katja Henttonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23640
katja.m.henttonen(a)hel.fi
Titta Reunanen, alueosallisuuden päällikkö, puhelin: 310 23437
titta.reunanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä erillisenä liitteenä olevat osallistuvan budjetoinnin valmistelu- ja toteutusperiaatteet.

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että pormestari päättää vuosittain yhteneväisin ja läpinäkyvin perustein äänestysvaiheeseen etenevät budjettiehdotukset toimialojen laatiman toteutusarvioinnin pohjalta sekä vahvistaa äänestystuloksen ja toimeenpanon.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus päätti 13.11.2017 §:n 1047 kohdalla kehottaa kaupunginkansliaa valmistelevaan lähiörahaston muutoksen osallisuusrahastoksi siten, että osallisuusrahaston tuotosta voidaan rahoittaa vuosittain osallistuvan budjetoinnin kustannukset sisältäen toimeenpanon henkilöstön, alueellisen osallisuuden käyttömenot sekä osallistuvan budjetoinnin alueellisesti päätettävät summat.



24.09.2018

Asia/12

Kaupunginvaltuusto päätti 13.6.2018 § 9 perustaa itsenäiseksi taseyksiköksi muodostettavan Osallisuusrahaston, - Delaktighetsfonden. Osallisuusrahaston tarkoituksena on edistää yhdenvertaista kaupunkia luomalla taloudelliset edellytykset helsinkiläisten asukkaiden ja yhteisöjen esittämien hankkeiden ja projektien toteuttamiselle hallintosäännön VII osan 27 luvun 1 § mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto totesi rahaston perustamispäätöksen yhteydessä, että kaupunginhallitus tulee erikseen päättämään osallistuvan budjetoinnin määrärahan valmisteluperiaatteista ja toteutuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Kirsi Verkka, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 84026
kirsi.verkka(a)hel.fi
Katja Henttonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23640
katja.m.henttonen(a)hel.fi
Titta Reunanen, alueosallisuuden päällikkö, puhelin: 310 23437
titta.reunanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Osallistuvan budjetoinnin toteuttamisen periaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Toimialat
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.09.2018 § 596

HEL 2018-004039 T 00 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

17.09.2018 Pöydälle



24.09.2018

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Kirsi Verkka, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 84026
kirsi.verkka(a)hel.fi

Katja Henttonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 23640
katja.m.henttonen(a)hel.fi

Titta Reunanen, alueosallisuuden päällikkö, puhelin: 310 23437
titta.reunanen(a)hel.fi



24.09.2018

Asia/13

§ 616

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen asioita, joissa seuraavat viranomaiset ovat tehneet päätöksen viikolla 38.

kaupunginhallituksen jaostot

- konsernijaosto
- elinkeinojaosto

tarkastuslautakunta yleishallinnon osalta

lautakunnat ja niiden jaostot

kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.9.2018

- suomenkielinen jaosto
- ruotsinkielinen jaosto

kaupunkiympäristölautakunta 18.9.2018

- ympäristö- ja lupajaosto
- rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 20.9.2018

pelastuslautakunta

kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

- kulttuurijaosto
- liikuntajaosto
- nuorisajaosto

sosiaali- ja terveyslautakunta

- sosiaali- ja terveysjaosto 20.9.2018

johtokunnat

- palvelukeskusliikelaitos
- taloushallintopalveluliikelaitos
- työterveysliikelaitos
- rakentamispalveluliikelaitos
- liikenneliikelaitos

keskusvaalilautakunta yleishallinnon osalta

pormestari

apulaispormestarit



24.09.2018

Asia/13

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

kaupunginkanslian viranhaltijat

henkilöstökassatoimikunta

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Victor Andersson, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
victor.andersson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Victor Andersson, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
victor.andersson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.09.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 604, 605, 606, 607, 608, 609 (B), 609 (C), 610, 611, 614, 615 ja 616 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 609 (A), 612 ja 613 §: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.



24.09.2018

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 kaupunginhallitus.

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.



24.09.2018

Kaupunginhallitus

Jan Vapaavuori
puheenjohtaja

Jenni Björkstén
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Hannu Oskala

Paavo Arhinmäki

Daniel Sazonov

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.10.2018.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566