



06.03.2018

Kokousaika 06.03.2018 15:30 - 18:46

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni
Rautava, Risto
Asko-Seljavaara, Sirpa
Heinäluoma, Eveliina
Hernberg, Kaisa
Hyttinen, Nuutti
Kaleva, Atte
Kivelä, Mai
Lovén, Jape
Rantanen, Tuomas
Soininvaara, Osmo
Haglund, Mia

apulaispormestari
varapuheenjohtaja

varajäsen

Muut

Aho, Mikko
Hyvärinen, Silja
Saarinen, Raimo K

Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi

Manninen, Rikhard
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Ravanti, Mikko
Mäntymäki, Heikki
Sulkko, Katja
Levy, Pauliina
Ahonen, Pertti
Aaltonen, Ilkka

Berlin, Kristian

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
maankäyttöjohtaja
läsnä § 108-114, poistui klo 16:54
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-
päällikkö
yleiskaavapäällikkö
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
hallintopäällikkö
viestintäpäällikkö
hallintosihteer
lakimies
it-asiantuntija
johtava tonttiasiamies
asiantuntija
läsnä § 113
kiinteistölakimies
asiantuntija
läsnä § 112



06.03.2018

	Helander, Juuso	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 117
	Hytönen, Johanna	ympäristösuunnittelija asiantuntija läsnä § 120
	Kajansinkko, Matti	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä § 112
	Laine, Kaija	projektinjohtaja asiantuntija läsnä § 119
	Metsäranta, Markku	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä § 112
	Rantanen, Ismo	projektinjohtaja asiantuntija läsnä § 117
	Säntti, Outi	projektinjohtaja asiantuntija läsnä § 112
	Tamminen, Sari	liikuntapaikkamestari asiantuntija läsnä § 112
	Tirkkonen, Pekka	suunnittelupäällikkö asiantuntija läsnä § 110-111
	Toivanen, Taina	liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 116
	Välkepinta-Lehtinen, Nina	arkkitehti asiantuntija läsnä § 116
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 108-129 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 108-129 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri



06.03.2018

108-129 §



06.03.2018

§	Asia	
108	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
109	Asia/2	Ilmoitusasiat
110	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto- tuotantorahaston kartuttaminen vuoden 2017 tuloksella
111	Asia/4	Kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2017
112	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Länsisa- taman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myymiseksi ja liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen toteuttamiseen liittyvän sopimuskokonai- suuden hyväksymiseksi (Länsisatama, tontti 20811/5)
113	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle alueen varaamiseksi Koivusaaresta Ikea-hankkeen suunnitte- lua varten (Lauttasaari, Koivusaari)
114	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle vanhan linja-autoaseman alueen varaamiseksi Kampista elo- kuvakeskuksen suunnittelua varten (Kamppi, tontti 4218/2)
115	Asia/8	Kontulan Kelkkapuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5797/1, Mellunkylä
116	Asia/9	Orapihlajatie ja Paatsamatien alueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12501) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitel- man)
117	Asia/10	Teollisuuskatu välillä Kustaankatu Hämeentie ja Aleksis Kiven katu välillä kortteli 359 Kinaporinkatu nro 30798/1 katusuunnitelman hyväk- syminen, Vallila
118	Asia/11	Dallapénpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5913/1, Vallila
119	Asia/12	Saaristofregatinpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5907/1, Laajasalo
120	Asia/13	Kivikontie 1, Jätteen ja pilaantuneen maan poistosta aiheutuvien kus- tannusten korvaaminen
121	Asia/14	Vanhanväylänpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5826/1, Tammisalo



06.03.2018

-
- | | | |
|-----|---------|--|
| 122 | Asia/15 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Katju Aron ym. valtuustoaloitteesta koskien seksuaalisen häirinnän ehkäisemisestä Helsingissä |
| 123 | Asia/16 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sameli Sivosen ym. valtuustoaloitteesta ympärivuotisista kaupunkipyöristä ja pyöriteiden talvikunnossapidosta |
| 124 | Asia/17 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Atte Harjanteen ym. valtuustoaloitteesta koskien Kumpulammen kävelyreitit parantamista |
| 125 | Asia/18 | Kuntalain 134 §:n mukainen oikaisuvaatimus valvontamaksusta, 49174/25 |
| 126 | Asia/19 | Oikaisuvaatimukset kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä koskien toimivallan siirtämistä kaupunkiympäristön toimialan tukkutori-yksikön päällikölle |
| 127 | Asia/20 | Hankintaoikaisuvaatimus RTA-YHTIÖT OY:n yleisten alueiden yksikön päällikön päätöksestä 8.1.2018 § 3 koskien Herttoniemen ja Lauttasaaren alueurakoiden hankintaa |
| 128 | Asia/21 | Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Sörnäinen) |
| 129 | Asia/22 | Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 22.2.-28.2.2018 tekemien päätösten seuraaminen |



§ 108

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Kaisa Henbergin ja varatarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



06.03.2018

Asia/2

§ 109 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 14.2.2018 § 38

Käpylän länsiosan asemakaavan muuttaminen (nro 12350)

HEL 2011-001280 T 10 03 03

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 14.2.2018 § 39

Pukinmäen Asteritien asemakaavan muutos nro 12448

HEL 2011-003849 T 10 03 03

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



06.03.2018

Asia/3

§ 110

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotuotantorahaston kartuttaminen vuoden 2017 tuloksella

HEL 2018-002181 T 02 02 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden asuntotuotannon toimintakatteen ylimenevä osa 8,9 milj. euroa, siirretään asuntotuotantorahastoon asuntotuotannon riskien rahoittamiseen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli suunnittelupäällikkö Pekka Tirkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö. Kaupunginvaltuusto vahvisti 29.11.2017 uuden organisaation mukaisen negatiivisen toimintakatetavoitteen -3,6 milj. euroa. Myyntituottoja eli rakennuttamispalkkioita kertyi vuonna 2017 ajalla 1.6.–31.12.2017 yhteensä 11,8 milj. euroa. Asuntotuotannolle asetettu toimintakatetavoite ajalla 1.6.–31.12.2017 toteutui 5,3 milj. euroa positiivisena.

Asuntotuotantorahaston sääntöjen mukaisesti rahastoa kartutetaan toimintakatteen ylittävällä tuloksella. Tilinpäätöksen toimintakatteen ylimenevä osa on 8,9 milj. euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



06.03.2018

Asia/3

Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Viljakainen Juha



06.03.2018

Asia/4

§ 111

Kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2017

HEL 2018-001748 T 02 06 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä kaupunkiympäristön toimialan toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vuodelta 2017.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli suunnittelupäällikkö Pekka Tirkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 KYMP tilinpäätös dokumentointi 1
- 2 Kymp_ Energiansäästötavoitteet 2.pdf
- 3 Suoritteet Kaupunkirakenne 3.pdf
- 4 Suoritteet Rakennukset 4.pdf
- 5 Suoritteet Asuntotuotanto 5.pdf
- 6 Kymp investoinnit yhteenveto 6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Käyttötalous ajanjaksolta 1.6.–31.12.2017 (7 kk) ja investoinnit ajanjaksolta 1.1.–31.12.2017 (12 kk)

Käyttötalous

3 10 01 Kaupunkirakenne



Määrärahaa käytettiin 106,9 milj. euroa. Määrärahaa oli käytettävissä kiinteistökaupoista aiheutuneiden tappiokirjausten perusteella myönnettujen ylitysoikeuksien jälkeen 107,4 milj. euroa.

Vuonna 2017 käyttöön otetun uuden kirjanpitokäytännön mukaan kiinteistökaupan kauppahinnan ja tasearvon välisenä erotuksena syntyvä voitto kirjataan tuloksi ja tappio menoksi käyttötalouteen. Vastaavasti tasearvo kirjataan tuloksi investointitalouteen. Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olevista kiinteistöistä myytiin yhdellä kaupalla seitsemän kohdetta vuonna 2017. Kohteet ovat olleet käyttöomaisuuskirjanpidossa omina kohteinaan ja osasta kohteista kirjattiin 7,5 milj. euron tappio, johon ei oltu varauduttu talousarviossa. Tappio oli osittain katettava 3,0 milj. euron ylitysoikeudella.

Käyttötalouden tulojen toteuma 343,7 milj. euroa ylittää tulosbudjetin 163,6 milj. euroa 180,1 milj. eurolla.

Kaudella toteutui ennakoitua enemmän maan- ja rakennusten myyntituloja. Loppuvuodesta, ennakoitua aikaisemmin toteutuneen Metropolian kiinteistöjen kauppakokonaisuuden ansiosta maanmyyntitulot nousivat 143 milj. euroon. Tästä Metropolian osuus oli 40 milj. euroa. Muiden kauppajen osalta 10 kauppahinnaltaan suurinta vastasivat noin 75 % myyntituloista ilman Metropoliaa. Kauppahinnan mukaan laskettuna pääosa myyntituloista tulivat Metropolian lisäksi Jätkäsaaren, Kalasataman ja Pasilan tonteista. Muiden kauppajen osuus kokonaisymyntituloista jäivät noin 21 %:iin (30 milj. euroa).

Ulkoisia maanvuokria koskeva sitova tavoite oli 210 milj. euroa. Vuoden 2017 osalta ulkoiset maanvuokratulot ovat noin 211 milj. euroa joten tavoite saavutettiin. Toteutuneiden uusien asunto- ja yritystonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten normaalivuosisivuokra on yhteensä noin 4 milj. euroa. Toimintavuoden aikana toteutui 11 maankäyttösopimusta. Kaupunki sai niistä maksuja 10 milj. euroa, minkä lisäksi kaupunki sai yleisiä alueita korvauksetta 2,6 ha, laskennalliselta yhteisarvoltaan 1,1 milj. euroa.

3 10 02 Rakennukset

Tilapalvelujen sisäiset vuokratulot olivat yhteensä 215,9 miljoonaa euroa ja ulkoiset vuokratulot yhteensä 60,2 miljoonaa euroa. Tilapalvelujen tilojen vajaakäyttöaste oli 3,7%. Kaupunginvaltuusto vahvisti 29.11.2017 uuden organisaation mukaisen sitovan toimintakatetavoitteen 132,8 milj. euroa, joka ylittyi 3,3 milj. eurolla.

Vuonna 2017 myytiin rakennuksia yhteensä noin 85 miljoonalla eurolla, josta Metropolian kiinteistöjen myynti oli suurin yksittäinen kauppa. Metropolian tilojen kauppa vähentää vuokratuloja 3,6 miljoonaa euroa



vuodessa. Lisäksi Bunkkerin (n. 35.000 m²) myyntiin varautuminen irtisanomalla vuokralaiset tammikuussa vähensi vuokratuloja n 0,4 miljoonaa euroa vuonna 2017.

3 10 03 Asuntotuotanto

Kaupunginvaltuusto vahvisti 29.11.2017 uuden organisaation mukaisen negatiivisen toimintakatetavoitteen -3,6 miljoonaa euroa. Myyntituottoja eli rakennuttamispalkkioita kertyi vuonna 2017 yhteensä 11,8 milj. euroa. Asuntotuotannolle asetettu toimintakatetavoite ajalla 1.6.–31.12.2017 toteutui 5,3 miljoonaa euroa positiivisena.

Asuntotuotannossa rakentamisen ennätysellisen korkea volyymi ja rakennusliikkeiden resurssipula ym. on nostanut hintoja. Tämä on vaikeuttanut tai estänyt kustannusten saamista hyväksyttävälle tasolle kilpailujen pohjalta ARA:ssa ja eräissä hankkeissa myös Hitas-työryhmässä. Osaan hankkeista ei ole saatu yhtään urakkatarjousta järjestetyissä kilpailuissa. Korot pysyivät koko seurantakauden alhaisella tasolla

Asuntotuotannossa järjestettiin urakkakilpailuja yli 2100 asunnosta vuoden 2017 aikana. Lainakilpailutuksia tehtiin 352 milj. euron edestä. Rakennusaikaiset korot muodostivat 20 % talousarviomenoista vuonna 2017. Rakentamisen korkea volyymi heikensi tarjoushalukkuutta ja nosti hintatasoa.

Investointimenot

Investointitoiminta raportoidaan vuositasona. Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitettujen investointimäärärahojen toteumat talousarviokohdittain olivat seuraavat:

801 Kiinteä omaisuus

Talousarviokohta 8 01 01 Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoituskorvaukset.

Käytettävissä oleva määräraha 14,0 milj. euroa /toteuma 9,1 milj. euroa

Talousarviokohta 8 01 03 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen.

Käytettävissä oleva määräraha 22,1 milj. euroa /toteuma 14 milj. euroa

802 Rakennukset

Talousarviokohta 8 02 01 Uudis- ja lisärakennushankkeet.



Käytettävissä oleva määräraha 75,5 milj. euroa /toteuma 64,2 milj. euroa

Talousarviokohta 8 02 02 korjaushankkeet.

Käytettävissä oleva määräraha 142,5 milj. euroa /toteuma 121,0 milj. euroa

803 Kadut - ja liikenneväylät

Talousarviokohta 8 03 01 uudisrakentaminen ja perusparantaminen sekä muut investoinnit.

Käytettävissä oleva määräraha 69,9 milj. euroa /toteuma 55,6 milj. euroa

804 Puistot ja liikunta-alueet

Talousarviokohta 8 04 01 puistot ja liikunta-alueet

Käytettävissä oleva määräraha 16,8 milj. euroa /toteuma 12,1 milj. euroa

8 05 Irtaimen omaisuuden perushankinta

Talousarviokohta 8 05 03 Kaupunkiympäristön toimiala.

Käytettävissä oleva määräraha 4,1 milj. euroa /toteuma 3,0 milj. euroa

8 06 01 HITAS-osakkeiden ostaminen

Käytettävissä oleva määräraha 1,0 milj. euroa /toteuma 0,8 milj. euroa

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön lautakunta hyväksyi 15.8.2017 kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelman ja tulosbudjetin vuodelle 2017. Toimintasuunnitelman seurantaraportti sisältää palveluiden yksityiskohtaisemmat raportit sekä taulukko-osan, jossa on käyttötalouden ja investointien toteumatiedot.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet



-
- 1 KYMP tilinpäätös dokumentointi 1.pdf
 - 2 Kymp_ Energiansäästöavoitteet 2.pdf
 - 3 Suoritteet Kaupunkirakenne 3.pdf
 - 4 Suoritteet Rakennukset 4.pdf
 - 5 Suoritteet Asuntotuotanto 5.pdf
 - 6 Kymp investoinnit yhteenvetotaulukko 6 .pdf

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Juha Viljakainen



§ 112

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myymiseksi ja liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen toteuttamiseen liittyvän sopimuskokonaisuuden hyväksymiseksi (Länsisatama, tontti 20811/5)

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

A

1

SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m², os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen hyväksymistä.

2

Liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hyväksymistä sekä mainittujen sopimusten tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan hyväksymistä tehtäväksi edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1



Liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018) hyväksymistä.

2

Liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen hyväksymistä sekä vuokrasopimuksen tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa 25 vuoden määräajaksi.

Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritely pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Käsittely

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti:

Esittelijän perusteluosan kappaleen 83 jälkeen lisätään seuraava väliotsikko:

”Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n korvaava tarjous”

Lisäksi väliotsikon jälkeen lisätään seuraava teksti:

IBE on jättänyt kaupungille 5.3.2018 päivätyn Bunkkerin konversiota koskevan tarjouksen, joka korvaa aiemmin esitetyn 13.2.2018 päivätyn tarjouksen. Kaupunkiympäristön toimiala on arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous on esittelijällä nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Tarjouksen mukaan IBE ostaisi Bunkkerin kiinteistön, rakennuttaisi liikunta- ja uimahallitilat ja vuokraisi tilat kaupungille 25+10 vuoden vuokrasopimuksella. Tontin ostohinnaksi esitetään yhteensä 27,54 milj. euroa. Asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 1 080 euroa/k-m² ja uimahalli- ja liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 360 euroa/k-m². Toteutettavista pysäköinti- ja huoltotiloista (yhteensä 510 autopaikkaa) ei maksettaisi kaupungille erillistä korvausta. Tehdyn tarjouksen mukaan liikunta- ja uimahallitilojen pääomavuokra olisi yhteensä 3,26 milj. euroa vuodessa.

Päivitetty tarjous sisältää maininnan nimetystä rahoittajatahosta. Ko. rahoittajataho on kuitenkin ilmaissut kiinnostuksensa projektia kohtaan vain hyvin yleisellä tasolla, eikä ilmoitusta voida käsitellä esimerkiksi rahoitussitoumuksena ja/tai sitoutumisena Bunkkerin toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden ehtoihin. Lisäksi tarjouksen liitteenä esitetään alustavana mm. rakennustapaselostus, rakennesuunnittelu-



ratkaisut sekä kuvaukset taloteknisistä järjestelmistä. Suoritetun arvioinnin perusteella voidaan todeta, että po. tekniset selvitykset ovat vielä varsin alustavia. Niihin liittyyneen siten merkittäviä täydennystarpeita.

Korvaava tarjous perustuu edelleen jo edellä selostettuun 5.2.2018 päivättyyn monelta osin vielä ideatasolla olevaan viitesuunnitelmaan. Näin ollen voidaan todeta, että myös 5.3.2018 päivättyyn tarjoukseen liittyy vastaavat epävarmuustekijät ja riskit, jotka on jo edellä tuotu esiin. Näin ollen esittelijän mielestä asiassa ei ole annettu sellaista uutta lisäselvitystä, jonka perusteella aiemmin esitettyjä johtopäätöksiä tulisi muuttaa. Esittelijä katsoo, ettei IBE:n päivitetty tarjous anna aihetta jatkotoimenpiteisiin.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.santti(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 SRV Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Toteutus sopimus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Insinööri toimisto Bertel Ekengren Oy:n tarjous

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle:

A

1

SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m², os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen hyväksymistä.

2

Liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hyväksymistä sekä mainittujen sopimusten tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan hyväksymistä tehtäväksi edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1

Liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018) hyväksymistä.

2

Liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen hyväksymistä sekä vuokrasopimuksen tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa 25 vuoden määräajaksi.



Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritely pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myymistä sekä liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen toteuttamiseen liittyvän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä. Edelleen kaupunginhallitukselle esitetään vuonna 2016 hyväksytyn Bunkkerin hankesuunnitelman pohjalta laaditun päivitetyn hankesuunnitelman hyväksymistä.

Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttaminen on viivästynyt hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta. Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on kuitenkin edelleen tarpeellista ja ajankoh- taista ja niiden toteuttaminen Bunkkeriin onkin mainittu kaupungin strategiassa eräänä kärkihankkeena. Jätkäsaareen rakenteilla oleva koulu tulee käyttämään päivisin Bunkkerin liikuntatiloja, mutta uimahallin ja liikuntatilojen toteuttaminen tulee lisäksi nähdä laajempänä liikuntainvestointina kaikkien kuntalaisten hyväksi.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (121 §) valita SRV Rakennus Oy:n Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi julkisena hankintana toteutetun EU:n laajuisen ideakilpailun perusteella. Kilpailumenettelyssä ei tuolloin saatu muita hyväksyttäviä tarjouksia. Helsingin hallinto-oikeus on 11.9.2017 antamallaan päätöksellä kumonnut mainitun valtuuston tekemän päätöksen.

Hallinto-oikeuden tekemän päätöksen jälkeen kaupungin toimialat ovat yhteistyössä kartoittaneet eri etenemisvaihtoehdot Bunkkerin hankkeen edistämiseksi. Neuvotteluissa on todettu yksimielisesti, että asia tulisi valmistella yksityisoikeudellisena kiinteistökauppana hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti, ja että neuvotteluja Bunkkerin hankkeen toteuttamiseksi on perusteltua jatkaa ensisijaisesti jo aiemmin kilpailulla valitun kumppanin eli SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön jo aiemmin esittämän ja kaupungin hyväksymän tarjouksen pohjalta sekä niin, että aiemmin laadittuihin sopimukseen tehdään ainoastaan välttämättömät ns. teknisluonteiset tarkistukset. Tämän on katsottu luovan edellytykset hankkeen mahdollisimman nopealle toteutukselle, sillä merkittävät turvallisuus- ja kustannusperusteet puoltavat mahdollisimman nopeaa asian ratkaisemista.

SRV Rakennus Oy on uudistanut aiemmin tekemänsä tarjouksen ja yhtiön kanssa on saavutettu neuvottelutulos Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyvästä sopimuskokonaisuudesta. Kaupunki tekee Bunkkerin



kehittäjäksi, suunnittelijaksi ja rakentajaksi esitettävän toteuttajan eli SRV:n kanssa kokonaisvastuullisen toteutussopimuksen yksityisistä asuintiloista ja kaupungin käyttöön tulevista uimahalli- ja liikuntatiloista muodostuvan kokonaisuuden toteuttamisesta. Toteuttaja vastaa kiinteistön toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista lukuun ottamatta kaupungin käyttöön toteutettavia uimahalli- ja liikuntatiloja, joiden toiminnallinen sisältö, tilaohjelma ja laatu on määritelty kaupungin toimesta. Hanke suunnitellaan mukaan Bunkkerin uimahalli- ja liikuntatilat toteutetaan kaupungille vuokratiloina siten, että vuokrattavia tiloja on yhteensä noin 13 080 htm². Kaupunki tekee vuokratiloista määräaikaisen 25 vuoden mittaisen vuokrasopimuksen, johon sisältyy osto-optio. Bunkkerin kiinteistö myydään kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti SRV Rakennus Oy:lle yhteensä vähintään 22,71 miljoonan euron kauppahinnalla.

SRV Rakennus Oy on aktiivisesti edistänyt Bunkkerin hankekokonaisuuden toteutussuunnittelua valtuuston hankintapäätöksen jälkeen ja sillä on suunnittelulliset, rahoituskelliset ja muut edellytykset hankkeen rakentamisen nopealle aloittamiselle. Bunkkerin tonttia koskeva asemakaava perustuu SRV Rakennus Oy:n kilpailussa esittämiin ja neuvotteluvaiheessa jatkotyöstettyihin suunnitelmiin, jotka täyttävät kaupungin asettamat kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset ja toiminnalliset tavoitteet sekä vaatimukset. SRV Rakennus Oy:n valintaa Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi ja kiinteistön ostajaksi voidaan näin ollen pitää kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisena ja kokonaistaloudellisesti perusteltuna valintana.

Esittelijän perustelut

Jätkäsaaren Bunkkeri

Jätkäsaaren valmistuessa noin 2020-luvun puolivälissä alueella on noin 17 000 asukasta ja 6 000 työpaikkaa. Jätkäsaaren rakentaminen jatkaa kaupungin arvokkaiden ranta-alueiden muuttamista asuin- ja työpaikka-alueiksi ja liittyy saumattomasti Ruoholahteen, jossa on n. 6 000 asukasta ja lopputilanteessa n. 15 000 työpaikkaa.

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaarella sijaitsevan, voimassaolevan asemakaavan muutoksen nro 12173 mukaisen tontin (YUA) 20811/5, jolla sijaitsee Bunkkeri-niminen rakennus. Rakennuksen koko on nykyisellään noin 38 800 m².

Vuonna 1972 valmistunut kappaletavaravarasto, Bunkkeri, on suuren kokonsa ja lujan rakenteensa johdosta muunneltavissa asuinalueen palvelutoimintojen käyttöön. Sijaintinsa ja joukkoliikenneyhteyksien johdosta rakennukseen sijoitettavat toiminnot ovat Jätkäsaaren lisäksi myös laajemmin saavutettavissa. Rakennus sijaitsee toteutettavan lii-



kuntapuiston vieressä ja muodostaa sen kanssa toimivan kokonaisuuden.

Liikuntatilojen ja uimahallin hankesuunnitelma

Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilojen ja uimahallin toteuttamisesta vuokratiloina on laadittu 4.1.2016 päivätty hankesuunnitelma. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2016 (121 §). Hallinto-oikeus on sittemmin jäljempänä tarkemmin selostetulla tavalla kumonnut kyseisen päätöksen.

Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaaren on edelleen ajankohtaista ja tarpeellista. Tästä syystä vuonna 2016 hyväksytyn hankesuunnitelman pohjalta on laadittu päivitetty hankesuunnitelma, joka koskee Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilojen ja uimahallin toteuttamista vuokratiloina. Päivitetty hankesuunnitelma on esityslistan liitteenä 4. Lautakunnalle esitetään hankesuunnitelman hyväksymistä.

Hankesuunnitelman mukaan tiloihin saneerattaisiin liikuntatiloja yhteensä 8 130 htm² sekä uimahallitiloja 4 950 htm². Vuokrattavia tiloja olisi siten yhteensä 13 080 htm². Kaupunki vuokraisi tilat hankkeen investoritilta 25 vuoden määräaikaisella sopimuksella 10 vuoden vuokra-ajan jatko optioin. Hankesuunnitelman mukaan liikuntatilojen ja uimahallin käyttömenot olisivat yhteensä noin 5,53 milj.euroa/vuosi ja tulot noin 3 milj. euroa/vuosi.

Bunkkeriin toteutettavat liikuntatilat ja uimahalli palvelisivat Jätkäsaaren kaupunginosan lisäksi koko eteläistä ja läntistä kantakaupunkia, joten sillä on huomattava merkitys koko kaupungin liikuntapalveluille. Helsingin alueella on tarvetta Bunkkerin kaltaiselle uima- ja monitoimihallille vapaaharjoittelun, ohjatun liikunnan ja liikuntaseurojen käytössä.

Bunkkerin uimahallin käyntimäärätavoite on 320 000 käyntikertaa vuodessa. Bunkkeriin tuleva uimahalli helpottaa oleellisesti Helsingissä olevaa uimahallien vesipinta-alan puutetta sekä uimaopetuksen, uintiseurojen, vesijuoksijoiden, vesivoimistelijoiden sekä kunto- että perheuimareiden osalta. Uimahalli on liikuntainvestointi, joka johtaa selvästi liikunta-aktiivisuuden kasvuun kaikissa ikäryhmissä. Uimahallien käyntikerrat uusissa halleissa ylittävät yleensä asetetut tavoitteet. Uusien tilojen aikaansaama liikunnan harrastamisen kasvu lisää omalta osaltaan kuntalaisten psyykkistä ja fyysistä hyvinvointia ja on siten myös tärkeä osa ennaltaehkäisevää sosiaali- ja terveydenhoitoa. Bunkkerin muut liikuntatilat tulevat palvelemaan ainakin kahdenkymmenen eri lajin harrastajia. Suurimpina lajeina tulevat olemaan voimistelu, eri sisäpalloilulajit, kamppailulajit, tanssiliikunta ja kuntosaliharjoittelu. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa mo-



nenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikunnanharrastamiseen lasten perusliikuntataitojen opettelusta itsenäiseen juoksuharjoitteluun.

Jätkäsaareen rakenteilla olevaan viereiseen kouluun ei toteuteta erikseen liikuntatiloja, vaan se käyttää päivisin Bunkkerin liikuntasaleja. Monitoimitilojen arvioitu käyntimäärä on 400 000 käyntikertaa / vuosi. Bunkkeria voidaan lähes verrata monitoimitilojen osalta Liikuntamylyyn ja Töölön kisahalliin, jotka liikuttavat vuodessa ihmisiä yhteensä yli miljoonan liikuntasuorituksen edestä.

Toteuttajan valinta

Valinnan aiemmat vaiheet

Hankintalain mukaisena julkisena hankintana järjestetty Bunkkerin toteutuskilpailu

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (366 §) Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kaksivaiheisen toteutuskilpailun järjestämisestä ja rakennusoikeuden vähimmäismyyntihintojen vahvistamisesta. Kilpailu toteutettiin julkisena hankintana käyttäen rajoitettua menettelyä, sillä kilpailun voittajan oli toteutettava osana kilpailualueen toteutusta myös hankintayksikölle (kaupungille) julkiseen käyttöön tulevia uimahalli- ja liikuntatiloja.

Toteutuskilpailun tavoitteena oli löytää Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja, joka kehittäisi ja suunnittelisi Bunkkerin rakennukseen monipuolisen tilakokonaisuuden ja toteuttaisi lisäksi rakennukseen kaupungin tarvitsemat liikuntatilat kaupungin antamaan määräaikaan mennessä ja sen hyväksymän tilaohjelman mukaisesti sekä kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla. Edelleen toteutuskilpailun ehtojen mukaan kaupunki sitoutuisi tekemään mainituita, mm. koulujen käyttöön tulevista liikunta- ja uimahallitiloista määräaikaisen 25 vuoden vuokrasopimuksen.

Toteutuskilpailun ensimmäisestä vaiheesta, kilpailuun osallistujien valinnasta ja kilpailun jatkamisesta päätettiin kiinteistölautakunnassa 28.4.2015 (196 §). Tuolloin kiinteistölautakunta päätti valita Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun ensimmäisen vaiheen perusteella tarjoajaksi ilmoittautumispyynnön mukaisen osallistumishakemuksen tehneen ja vähimmäisvaatimukset täyttävän SRV Rakennus Oy:n (jäljempänä myös yhtiö). Hankintamenettely eteni tämän jälkeen niin, että toteutuskilpailun tarjouspyyntö lähetettiin 8.1.2016 yhtiölle. SRV Rakennus Oy jätti puolestaan 3.2.2016 kaupungille ehdollisen tarjouksen Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamisesta. Tarjouksen ehdollisuuden vuoksi ja hankintamenettelyn määrämuotojen noudattamiseksi kiinteistölautakunta päätti 25.2.2016 (75 §), että toteutuskilpailussa siirrytään rajoitusta hankintamenettelystä neuvottelumenettelyyn.



Kiinteistötoimi ja SRV Rakennus Oy neuvottelivat helmi-maaliskuussa 2016 tarvittavat muutokset ja tarkistukset Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttamiseen liittyvään sopimuskokonaisuuteen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä yhtiöltä pyydettiin tarjousta 29.3.2016. SRV Rakennus Oy jätti lopullisen Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttamista koskevan tarjouksensa 31.3.2016.

Kaupunginvaltuuston päätös toteutuskilpailun ratkaisemisesta

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (121 §) valita SRV Rakennus Oy:n Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajaksi. Tuolloin kaupunginvaltuusto päätti muun ohella myös oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön tekemän tarjouksen mukaisesti Bunkkeria koskevat toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan. Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisella lopullisella kiinteistökaupalla yhtiölle tai sen määräämälle myytäisiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20811 ohjeellinen tontti 2 ja sillä sijaitseva Bunkkerin rakennus 22 711 000,00 euron kauppahinnalla.

Edelleen kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä päätöksen liitteenä olleen Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 18 915 bruttoneliometriä ja 13 080 huoneistoneliometriä. Lopuksi kaupunginvaltuusto päätti vielä, että kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan samalla tekemään päätösesityksen liitteenä olleen vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukainen vuokrasopimus liikunta- ja uimahallitiloista hankesuunnitelman ja siihen liittyvän SRV Rakennus Oy:n pääomavuokrista tekemän tarjouksen mukaisesti 25 vuoden määräajaksi. Tarjouksen mukaan liikuntatilojen vuokra olisi 18,00 euroa huoneistoneliometriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliometriltä. Tilakeskus olisi oikeutettu vuokraamaan nämä tilat edelleen liikuntavirastolle samoin ehdoin ja vuokrin lisättynä 0,50 euroa neliometriltä maksettavalla kuukausittaisella asiantuntijapalkkiolla. Pääomavuokran määrä olisi sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös ja sen sisältö pääpiirteittäin

Helsingin hallinto-oikeus on 11.9.2017 antamallaan päätöksellä kumonnut edellä mainitun Helsingin kaupunginvaltuuston 11.5.2016 (121 §) tekemän päätöksen.



Hallinto-oikeuden päätöksen osalta voidaan todeta, että Helsingin kaupunki kilpailutti hankkeen kokonaisuudessaan julkisista hankinnoista annetun lain mukaisesti, koska kaupunki katsoi, että hankkeen päätarjoituksena oli uimahalli- ja liikuntatilojen rakentaminen Helsingin kaupungin käyttöön eikä kiinteistön ja rakennusoikeuden myyminen SRV Rakennus Oy:lle. Kiinteistökaupan katsottiin olleen jakamaton osa koko hankekokonaisuutta. Perusteluissaan myös hallinto-oikeus arvioi, että kyseessä on jakamaton kokonaisuus.

Päätöksessään Helsingin hallinto-oikeus katsoi kuitenkin kaupungin kannasta poiketen, että vaikka liikunta- ja uimahallitilat ovat olleet hankkeessa merkittävässä osassa, hankkeessa on kuitenkin pääasiallisesti ollut kyse kiinteistön ja asuinrakennusoikeuden myymisestä. Edellä mainituin perustein hallinto-oikeus katsoi, ettei Bunkkerin hankekokonaisuus kuulunut julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan vaan asiassa olisi tullut noudattaa kuntalain (410/2015) 130 §:stä ilmeviä periaatteita kiinteistöjen luovutuksesta. Näihin periaatteisiin kuuluu olennaisena osana, että puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

SRV Rakennus Oy:n valinta hankkeen toteuttajaksi

Hallinto-oikeuden tekemän päätöksen jälkeen kaupunki keskeytti toistaiseksi neuvottelut ja muut toimenpiteet SRV Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus sekä kaupunginkanslian oikeuspalvelut ja talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikkö ovat edellä mainitun hallinto-oikeuden antaman päätöksen jälkeen kartoittaneet vaihtoehdot Bunkkerin hankkeen edistämiseksi. Neuvotteluissa on todettu yksimielisesti, että ottaen muun ohella huomioon Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyvät kiireellisyyssnäkökohdat, asia tulisi valmistella yksityisoikeudellisena kiinteistökauppana kuntalain 130 §:n säännökset huomioon ottaen kuten hallinto-oikeus on päätöksellään linjannut.

Kaupungin toimialat ovat lisäksi olleet yksimielisiä siitä, että neuvottelu- ja Bunkkerin hankkeen toteuttamiseksi on ollut perusteltua jatkaa ensisijaisesti jo aiemmin kilpailulla valitun kumppanin eli SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön jo aiemmin esittämän ja kaupungin hyväksymän tarjouksen pohjalta. Bunkkerin hankkeen edistäminen jo aiemmin hyväksytyyn tarjouksen ja suunnitelmien pohjalta luo edellytykset hankkeen mahdollisimman nopealle toteutukselle. SRV Rakennus Oy on lisäksi hallinto-oikeusvalituksen käsittelyn aikana oma-aloitteisesti ja omalla riskillään edistänyt hankkeen suunnittelua. Etenemistapaa puoltaa edelleen se, että järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ei saatu



aikanaan kuin yksi vähimmäisvaatimukset täyttävä tarjoaja eli juuri mainittu yhtiö.

Kuntalain 130 §:n säännökset eivät aseta kunnalle yleistä kiinteistön kilpailuttamisvelvollisuutta. Kaupungin on harkintavaltansa nojalla mahdollista myydä kiinteistö valitsemalleen ostajalle, kunhan kohteen markkinahinta selvitetään riippumattoman asiantuntijan toimesta.

Neuvottelut ja SRV Rakennus Oy:n uudistama tarjous

SRV Rakennus Oy:n kanssa on edellä valitun valmistelulinjauksen mukaisesti käyty neuvottelut Bunkkerin kiinteistön myymiseksi sekä liikuntatila- ja uimahallihankkeen toteuttamiseksi. Neuvottelujen keskeisenä lähtökohtana on ollut SRV Rakennus Oy:n vuonna 2016 tekemä tarjous sekä se, että jo aiemmin laadittuihin sopimuksiin tehdään ainoastaan ns. teknislouhteiset tarkistukset. Tarkistukset ovat välttämättömiä mm. ajan kulumisen ja valituksen käsittelyn aikana tehtyjen hankkeen edistämiseen tähtäävien toimenpiteiden vuoksi.

SRV Rakennus Oy:n kanssa on saavutettu neuvottelutulos. Neuvottelutulokseen perustuen SRV Rakennus Oy on 19.2.2018 päivätyllä kirjeellä uudistanut vuonna 2016 tekemänsä tarjouksen. Tarjous sekä sen uudistamista koskeva kirje on esityslistan liitteenä 1.

Arviolausunnot

Ennen edellä mainittujen neuvotteluiden aloittamista kaupunki on tilannut kolmelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy, Newsec Valuation Oy ja GEM Property Oy) arviolausunnon Jätkäsaaren Bunkkerin eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arvioinnin lähtökohtana on ollut, että kohde arvioidaan SRV Rakennus Oy:n aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä jättämän tarjouksen ja siihen sisältyneen ideasuunnitelman sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä ottaen lisäksi muun ohella huomioon jo aiemmin neuvotellut sopimukset, niihin sisältyvät velvoitteet ja sen, että kaupunki tulee uimahalli- ja liikuntatilojen vuokralaiseksi.

Saatujen arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että SRV Rakennus Oy:n vuoden 2016 keväällä jättämä tarjous (kokonaishinnaltaan yhteensä 22 711 000,00 euroa) täyttää edelleen kohteen myyntiin liittyvän markkinaehtoisuuden edellytyksen, kun huomioidaan saatujen arvioiden keskiarvo sekä arviointitarkkuuden vaihteluvälit.

Mainittujen arviolausuntojen lisäksi kaupunki on jo aiemmin hankkinut ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arviolausunnon (Jones Lang LaSalle Finland Oy, 7.1.2016) kohteen uimahalli- ja liikuntatilojen vuokratasos-



ta. Kaupunki on lisäksi tilannut mainitulta ulkopuoliselta arvioitsijalta lisälausunnon (4.12.2017), jonka mukaan aiemmin annettu vuokratasolausunto on edelleen pätevä.

Edellä mainittuun viitaten voidaan todeta, että SRV Rakennus Oy:n 31.3.2016 päivätty ja 19.2.2018 uudistama tarjous vastaavat kohteen käypää markkinahintaa.

Arviolausunnot sekä niiden yhteenvetoa koskeva taulukko ovat esittelyllä nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Kiinteistökaupan esisopimus ja kauppahinta

Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen esitetään SRV Rakennus Oy:n kanssa tehtäväksi kiinteistökaupan esisopimus, jota koskeva luonnos on esityslistan liitteenä 2.

Neuvotteluiden perusteella päivitetyn kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan SRV Rakennus Oy:lle ja/tai sen perustamalle/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun myydään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 tontti 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, os. Hampurinkuja) siten, että tontin kauppahinta on yhteensä vähintään 22 710 000,00 euroa. Kaupungilla on ehtojen mukaan oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta käytettäisiin enemmän kuin esisopimukseen on asemakaavaan perustuen merkitty.

Eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien yksikköhinnat ovat edelleen aiemmin vuonna 2016 saadun tarjouksen mukaiset, mutta nyt vähimmäiskauppahinnan perusteena on sittemmin voimaan tulleen asemakaavan osoittama kerrosala, minkä johdosta vähimmäiskauppahinta on vuonna 2016 hyväksytyyn tarjoukseen nähden alentunut tuhannella eurolla.

Tontin kauppahinta maksettaisiin edelleenkin neljässä osassa esisopimuksen kohdasta 7. tarkemmin ilmenevällä tavalla. Kaupunki hankkii pankkitakauksin tai kiinteistöpanntioikeuden nojalla tarvittavat ja riittävät vakuudet tontin loppukauppahinnan maksamisen varmistamiseksi.

Esisopimuksen kohdasta 5. ilmeneviin kiinteistökaupan tekemisen edellytyksiin on tehty välttämättömät ajan kulumisen vuoksi tarpeelliset päivitykset, sillä alkuperäiset päivämäärät olivat jo umpeutuneet. Muilta osin kiinteistökaupan esisopimukseen tehdyt tarkistukset koskevat mm. esisopimuksen voimassaoloaikaa sekä sen irtisanomisen määräaikaisten siirtoa.

Toteutussopimus



Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen esitetään SRV Rakennus Oy:n kanssa tehtäväksi toteutussopimus, jota koskeva luonnos on esityslistan liitteenä 3.

Toteutussopimuksen mukaan SRV Rakennus Oy sitoutuu noudattamaan Bunkkerin hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa muun ohella ko. sopimuksen ja aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä laadituista tarjousasiakirjoista sekä jättämästään tarjouksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja ja periaatteita. Hanke toteutettaisiin yhtiön kokonaisvastuuperiaatteella niin, että se toteutetaan laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti sekä mahdollisimman nopeasti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Yhtiö on lisäksi velvollinen hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen yhtiö vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista hankkeen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta. Kaupungilla olisi lisäksi kuitenkin oikeus kustannuksellaan nimetä hankkeeseen oma edustajansa, joka valvoo kaupungin etua suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana ja jolla on oikeus osallistua mm. suunnittelu- ja työmaakokouksiin. Bunkkerin hankkeen suunnittelua ja toteutusta koordinoitaisiin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa.

Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen mukaisesti yhtiö sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan Bunkkeriin ja kaupungin käyttöön uimahalli- ja liikuntatilat osapuolten välillä neuvotellun vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaiseen laatu- ja varustetasoon. Vuokrasopimuksen sisältöä on selostettu heti jäljempänä. Vuokrasopimus tultaisiin allekirjoittamaan tontin lopullisen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä. Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen mukaisesti Bunkkeriin uudisrakennushankkeena toteutettavan hankekokoisuuden tulee olla kokonaisuudessaan valmis viimeistään seitsemän vuoden kuluessa tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, uimahalli- ja liikuntatilojen aikaisemmista valmistamisen ajankohdista on sovittu tarkemmin vuokrasopimuksessa.

Vuokrasopimus

Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen esitetään tehtäväksi lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä Bunkkeriin saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskeva vuokrasopimus, jota koskeva luonnos on esityslistan liitteenä 5.

Vuonna 2016 hyväksytyyn vuokrasopimusluonnokseen nähden päivitetty vuokrasopimusluonnos sisältää lähinnä vuokratilojen valmistumi-



sen määräaikojen siirtoja koskevat muutokset. Aiemmin hyväksytyn vuokrasopimuksen mukaan vuokratilojen tuli 2. – 3. kerroksen koulun liikuntatilojen osalta valmistua viimeistään 1.6.2019 sekä 1. kerroksen uimahalli- ja liiketilojen osalta viimeistään 1.6.2020, mikäli tonttia koskeva kiinteistökauppa olisi voitu esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä toteuttaa viimeistään 1.6.2017 mennessä. Edellä mainitut määräajat perustuivat toteutuskilpailun ehtoihin ja huhtikuussa 2016 lopullisesti sovittuihin vuokratilojen valmistumisen ehdollisiin määräaikoihin. Tavoitteena oli tuolloin, että koulun liikuntatilat valmistuisivat Jätkäsaaren peruskoulun valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Hankkeen toteuttaminen on kuitenkin viivästynyt hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta, joten nyt neuvotellun vuokrasopimuksen mukaan vuokratilojen tulisi 2. – 3. kerroksen koulun liikuntatilojen osalta valmistua viimeistään 1.6.2021 sekä 1. kerroksen uimahalli- ja liiketilojen osalta viimeistään 1.6.2022, mikäli tonttia koskeva kiinteistökauppa voitaisiin esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä toteuttaa viimeistään 1.6.2019 mennessä. Näin ollen määräaikoja siirrettäisiin siis kahdella vuodella eteenpäin. Vuokrasopimukseen sisältyy edelleenkin ehto vuokratilojen valmistumisen määräaikojen siirtämisestä, mikäli tontin lopullisen kiinteistökaupan tekeminen viivästyisi.

Muilta osin vuokrasopimukseen ei tehdä sisällöllisiä muutoksia, vaan kaupunki sitoutuisi edelleen vuokraamaan tilat määräaikaisella 25 vuoden mittaisella vuokrasopimuksella SRV Rakennus Oy:n aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun perusteella tekemän tarjouksen mukaiseen hintaan. Vuokrasopimukseen sisältyy optio vuokrakauden jatkamisesta kymmenellä vuodella sekä optio tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostamisesta vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyviä muita keskeisiä tietoja ja avainlukuja

Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12173 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2016 ja se on tullut voimaan 5.6.2017. Po. asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaaren Bunkkerin kehittämisen suunniteltuun asuin-, uimahalli-, liikunta- ja liiketiläkäyttöön.

Jätkäsaaren Bunkkerin hanketta varten on po. asemakaavan muutoksessa kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten tontti (YUA) 20811/5. Tontin 20811/5 rakennusoikeus on yhteensä 34 500 k-m². Kaavamääräysten mukaan julkisille rakennuksille sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 14 000 k-m² ja asunnoille sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on puolestaan 20 500 k-m². Vähintään 300 k-m² rakennuksen ensimmäisestä



kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakas-palvelutiloiksi. Tonttia palvelevat autopaikat sijoitetaan tontille rakennet-tavaan pysäköintilaitokseen ja tontin piha-alueelle.

Tontin 20811/5 pinta-ala on 8 571 m² ja osoite Hampurinkuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.7.2017.

Tehty lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemiseksi

Tontit-yksikön päällikkö päätti 29.6.2017 (68 §) vuokrata Helsingin kau-pungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 hyväksytyt tonttijaon nro 12987 mukaisen tontin 5 (pinta-ala noin 8 571 m², os. Hampurinkuja) SRV Rakennus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten päätöksen liitteestä ilmenevin ehdoin ajaksi 1.7.2017 – 30.6.2018.

Rakennuslupatilanne

SRV Rakennus Oy:llä on voimassa oleva rakennuslupa uimahalli- ja lii-kuntatilojen toteuttamiseksi ja valmius edetä nopealla aikataululla asun-torakentamista koskevaan lupakäsittelyyn.

Bunkkerin investointi- ja tulovaikutukset suunnitelmien mukaisessa käytössä

Bunkkerin hankkeen toteuttamisella ei ole vaikutusta kaupungin inves-tointiohjelmaan. Bunkkerin rakennuksen laskennallisen korjausvelan on arvioitu olevan noin 35 milj. euroa, mikä hankkeen toteutuessa poistuu.

Neuvotellun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan kaupunki saisi kiinteistökaupan kauppahintana noin 22,7 milj. euroa. Kauppahinta maksetaan neljässä erässä. Kauppahinta on kokonaisuudessaan mak-settu viiden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuus (ent. lii-kuntavirasto) on aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ar-vioinut, että uimahalli- ja liikuntatilojen pääsylipputulot tulisivat olemaan noin 3,0 milj. euroa vuodessa.

Vuokravaikutus ja vaikutus käyttötalouteen

Käyttömenojen on aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ar-vioitu olevan noin 5,531 milj. euroa vuodessa. Pääomavuokran suuruus on saadun tarjouksen mukaan 3,241 milj. euroa vuodessa. Muiden käyttömenojen suuruudeksi on arvioitu 0,8 milj. euroa vuodessa ja hen-kilöstökuluiksi 1,5 milj. euroa vuodessa. Edellä mainittuihin lukuihin ei ole tullut muutoksia, sillä hankkeen kokonaislaajuus on pysynyt ennal-laan. Pääomavuokra pääomitettuna kiinteälle 25 vuoden vuokra-ajalle on yhteensä noin 47,7 miljoonaa euroa.



Hankkeen aikataulusta ja väliaikaiset tilat

Alustavien arvioiden mukaan on mahdollista, että Bunkkerin hankkeen toteuttaminen voisi alkaa rakennuksen purkutöillä aikaisintaan loppukevään 2018 aikana. Neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti liikuntatilojen tulisi valmistua viimeistään 1.6.2021 mennessä. Bunkkeriin uudisrakennushankkeena toteutettavan hankekokonaisuuden tulisi olla kokonaisuudessaan valmis viimeistään seitsemän vuoden kuluessa tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Koulun liikuntatilojen valmistumisen määräajan siirtäminen tuonnemmaksi merkitsee väistämättä sitä, että koulua varten joudutaan järjestämään väliaikaiset liikuntatilat muualta sen lähistöltä. Kaupunginkanslian aluerakentamisprojekti ja muut eri palvelukokonaisuudet selvittävät parhaillaan tarkoituksenmukaisinta ratkaisua koulun väliaikaisten liikuntatilojen järjestämiseksi.

Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n tekemä tarjous Bunkkerin toteuttamisesta

Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy (jäljempänä IBE) on ilmaissut kiinnostuksensa Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamiseksi. IBE on jättänyt kaupungille 13.2.2018 päivätyn Bunkkerin konversiota koskevan tarjouksen. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu on yhteistyössä asemakaavapalveluiden, Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin sekä liikunta ja vapaa-ajanpalveluiden kanssa arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous liitteineen ja tarjoajan perusteluineen on esityslistan liitteenä 6.

IBE on vuonna 2012 perustettu yritys, jonka toimialana on asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen. Yhtiön kotipaikka on Espoo. Suomen asiakastieto Oy:n palvelusta saatavien tietojen mukaan yrityksen palveluksessa on yksi henkilö eikä sillä tilinpäätöstietojen perusteella ole ollut toimintansa aikana liikevaihtoa. Toiminnan tulos on ollut vuosina 2012-2016 tappiollista. Tilinpäätösanalyysin mukaan yhtiön vakavaraisuus on omavaraisuusasteella mitattuna heikko. Yhtiön taseen loppusumma vuonna 2016 oli noin 10,9 milj. euroa, mutta se on huomattavan velkainen. Tarjouksen liitteenä olevassa suunnitteluorganisaatio-kaaviossa on nimetty mm. urheilu- ja asuintilojen arkkitehtitoimistot ja pääsuunnittelijat sekä erityissuunnittelijat usealle osa-alueelle. Kaavion mukaan koko projektin toteuttamisesta vastaisi kuitenkin viime kädessä IBE:n toimitusjohtaja. IBE:llä ei tarjouksen mukaan ole nykyisellään olemassa olevaa työmaaorganisaatiota.

Käytössä olevien tietojen perusteella voidaan todeta, että IBE on Bunkkerin konversiohankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen sekä taloudellisilta että henkilöresursseiltaan hyvin pieni yritys eikä sillä ole referenssejä vastaavan tyyppisistä hankkeista. IBE esittää tarjouksessaan referensseinään listauksen EKE Group:n (EKE-Finance Oy:n aputoimi-



nimi) hankkeista. EKE Finance Oy ei kuitenkaan ole tarjouksen tekijä eikä tarjous sisällä EKE Finance Oy:n ilmoitusta siitä, että kyseinen yhtiö olisi IBE:n yhteistyökumppani tässä hankkeessa. Tarjous sisältää selvityksen IBE:n Latvialaisen tytäryhtiön taseesta, mutta yhtiön roolia Bunkkerin hankkeessa ei tarkemmin tuoda esiin.

IBE:n tarjous perustunee tarjouksen liitteenä olevaan 5.2.2018 päivättyyn viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelman mukaan liikunta- ja uimahallitilojen laajuus olisi noin 15 000 m² ja asuntojen noin 20 000 m² (n. 300 asuntoa). Lisäksi suunnitelmaan sisältyy noin 510 autopaikkaa, jotka toteutettaisiin Bunkkerin rakennuksen kerroksiin 2-4.

Viitesuunnitelman osalta voidaan todeta, että suunnitelma on vielä monelta osin ideatasolla ja sisältää huomattavan määrän laadullisia ja toiminnallisia puutteita. Tarjous ei myöskään sisällä tarkempia laatumäärittelyjä. Suunnitelman toteutuskelpoisuuteen liittyy näin ollen merkittäviä avoimia kysymyksiä. Näiden selvittäminen edellyttäisi todennäköisesti merkittäviä panostuksia jatkosuunnitteluun, joka ei edistäisi liikunta- ja uimahallitilojen nopeaa toteutusta.

Tarjouksen mukaan IBE sitoutuu maksamaan tontin asuinrakennusoikeudesta 22,5 milj. euroa 5 vuoden aikana. Asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 1 100 euroa/k-m², joka on 200 euroa/k-m² SRV:n tarjouksen mukaista asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa korkeampi. Tarjouksen mukaan Bunkkerin peruskorjaus (sis. liikunta- ja uimahallitilojen rakentamisen) maksaisi kaupungille 42,5 milj.euroa. Urakalle tarjotaan 5 vuoden takuu, joka on tavanomaista pidempi. Takuun sisältöä ei tarjouksessa spesifioida. Lisäksi IBE:n omistajana oleva yksityishenkilö antaisi tarjouksen mukaan henkilökohtaisen pankkitakuun 5 milj. euroa.

IBE:n tarjous poikkeaa toteutuskonseptiltaan ja lähtökohdiltaan kaupunginvaltuuston 11.5.2016 hyväksymästä hankesuunnitelmasta sekä SRV Rakennus Oy:n tarjouksesta. Tarjousten vertaileminen on siten vaikeaa. Vertailua vaikeuttaa edelleen se, että IBE:n tarjous perustunee edellä mainituin tavoin vielä monelta osin keskeneräisiin suunnitelmiin, josta johtuen suunnitelmaan jouduttaisiin toteutuskelpoisuuden saavuttamiseksi suurella todennäköisyydellä tekemään merkittäviä muutoksia ja täydennyksiä, joilla olisi todennäköisesti huomattavia vaikutuksia myös rakentamiskustannuksiin.

IBE:n tarjouksen lähtökohtana on se, että kaupunki jäisi liikunta- ja uimahallitilojen omistajaksi. IBE:n tarjous edellyttäisi käytännössä Bunkkerin liikunta- ja uimahallitilojen toteuttamista kaupungin investointihankkeena. Kaupunkiympäristön toimiala ei ole talousarviossa eikä investointisuunnitelmissaan varautunut tällaiseen investointiin. Liikunta-



ja uimahallitilojen toteuttaminen kaupungin omistukseen edellyttäisi siten kaupungin investointisuunnitelmien päivittämistä. Lisäksi voitaneen todeta, että tarjouksessa esitetty urakan maksuaikataulu on huomattavan etupainotteinen. Käytännössä kaupunki toimisi hankkeessa urak-kavaiheen rahoittajana.

Tarjouksessa ei tarkemmin spesifioida, millaisella toteutuskonseptilla kiinteistöön toteutettavien eri tilojen (esim. asunnot ja kaupungille tarkoitetut tilat) omistaminen ja hallinnointi järjestettäisiin. Todennäköistä on, että kaikissa tilanteissa omistamisen ja hallinnoinnin järjestäminen Bunkkerin kaltaisessa hybridihankkeessa vaatisi laajoja ja monimutkaisia sopimus- ja/tai yhtiöjärjestelyjä.

Esittelijä katsoo edellä selostettuun ja käytössä oleviin tietoihin perustuen, ettei IBE:n Bunkkerin rakennuksen konversiota koskevaa tarjousta voida pitää riittävän uskottavana eikä sitä voida suunnitelmien keskenäisyyden, tarjouksen tekijään liittyvien taloudellisten- ja henkilöriksien ja muutoin avoimeksi jäävien kysymysten vuoksi pitää kaupungin kannalta perusteltuna. Tarjouksen ottaminen Bunkkerin kiinteistön luovutuksen ja liikunta-/uimahallitilojen hankinnan lähtökohdaksi ei edistäisi Bunkkerin liikunta- ja uimahallitilojen nopeaa toteuttamista eikä käyttöönottoa. Esittelijä katsookin siten, ettei IBE:n tarjous anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Apollo-Rakenne Oy:n tarjous Bunkkerin toteuttamisesta

"Myös Apollo-Rakenne Oy (jäljempänä Apollo) on ilmaissut kiinnostuksensa Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamiseksi. Apollo on jättänyt kaupungille 25.2.2018 päivätyn Bunkkerin hankintaa sekä uimahalli- ja liikuntatilojen vuokraamista koskevan tarjouksen. Kaupunkiympäristön toimiala on arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous on esittelijällä nähtävänä lautakunnan kokouksessa.

Apollo on vuonna 2000 perustettu yritys, jonka toimialana on asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen. Yhtiön kotipaikka on Helsinki. Suomen asiakastieto Oy:n palvelusta saatavien tietojen mukaan yrityksen henkilökuntaluokka on 0-4 henkeä. Yhtiön viimeinen tilinpäätöstieto on vuodelta 2011, jolloin sen liikevaihto oli 33 tuhatta euroa. Yhtiön taloudellisen tilanteen arvioiminen käytössä olevien tietojen perusteella on käytännössä mahdotonta, mutta selvää lienee, että kyseessä on hyvin pieni yritys.

Käytettävissä olevien tietojen perusteella voidaankin todeta, että myös Apollo on Bunkkerin hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen sekä taloudellisilta että henkilöresursseiltaan hyvin pieni yritys eikä sillä ole referenssejä vastaavan tyypisistä laajoista ja rakennusteknisesti erittäin haastavista ns. hybridihankkeista. Tiedossa olevat referenssikoh-



teet ovat jo hyvin vanhoja ja koskevat asuntohankkeita. Apollo esittää tarjouksessaan, että sen sijoittajatahot ovat varanneet riittävät varat hankkeen läpiviemiseksi. Tarjouksessa ei kuitenkaan yksilöidä, keitä nämä sijoittajatahot mahdollisesti ovat.

Apollo-Rakenne Oy tarjoaa Bunkkerista 30 milj. euroa sekä tarjoutuu tekemään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan esittämien ehdoin kauppa- ja vuokrasopimukset. Apollon tarjous sisältää pohjapiirroksen sekä uimahalli- että liikuntatilojen kerroksesta, mutta tarjous ei sisällä kattavaa koko hankkeen viitesuunnitelmaa eikä muita tietoja, joiden perusteella voitaisiin arvioida tarjouksen realistisuutta.

Suoritettun arvioinnin perusteella voidaan todeta, että Apollon tekemä tarjous on sisällöllisesti hyvin puutteellinen. Tarjouksesta puuttuu kokonaisuudessaan Bunkkerin arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen tarkastelu. Tarjouksessa ei myöskään esitetä sitä, millaisin ratkaisuin asuntorakentaminen tullaan toteuttamaan tai miten sen ja uimahallin sekä liikuntatilojen toiminnalliset tarpeet tullaan yhteen sovittamaan. Edelleen tarjous ei myöskään sisällä tarkempia laadullisia määrittelyjä, tai sitten näitä esitetään vain joiltain osin. Apollon tarjousta ei siten voida verrata SRV Rakennus Oy:n tekemään tarjoukseen. Näin ollen esittelijä katsoo, ettei Apollon Bunkkerin toteuttamista koskevaa tarjousta voida pitää uskottavana eikä sitä voida sen merkittävien puutteiden ja avoimeksi jäävien kysymysten vuoksi pitää kaupungin kannalta perusteltuna. Apollon tarjous ei näin ollen anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.”

Lopuksi

Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttaminen on viivästynyt hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta. Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on edelleen tarpeellista ja ajankohtaista ja niiden toteuttaminen Bunkkeriin onkin mainittu kaupungin strategiassa eräänä kärkihankkeena. Bunkkerin hankkeen toteuttamisen aloittamisella on kiire. Tarvittavat rakennuksen purkutöitä tulisi pystyä tekemään mahdollisimman täysimääräisesti ennen ympäröivien kiinteistöjen valmistumista, jotta voidaan taata purkutöiden mahdollisimman turvallinen toteuttaminen. Toisaalta hankkeen viivästyminen merkitsee sitä, että kaupungille aiheutuu jatkuvasti lisäkustannuksia, koska se joutuu tällöin vastaavasti järjestämään korvaavat väliaikaiset koulun liikuntatilat pidemmältä ajalta. Merkittävät turvallisuus- ja kustannusperusteet puoltavat siten mahdollisimman nopeaa asian ratkaisua.

SRV Rakennus Oy on vuonna 2016 valittu julkisena hankintana toteutettun EU:n laajuisen ideakilpailun perusteella Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi. Kilpailumenettelyssä ei tuolloin saatu muita hyväksyttäviä tarjouksia. Bunkkerin tonttia koskeva asemakaava perustuu



SRV Rakennus Oy:n kilpailussa esittämiin ja neuvotteluvaiheessa jatkotyöstettyihin suunnitelmiin, jotka täyttävät kaupungin asettamat kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet sekä vaatimukset. Voimassa oleva asemakaava on laadittu SRV Rakennus Oy:n kanssa kumppanuuskaavoituksena. Yhtiö on aktiivisesti edistänyt Bunkkerin hankekokonaisuuden suunnittelua hankintapäätöksen jälkeen ja sillä on suunnittelulliset, rahoitukselliset ja muut edellytykset hankkeen rakentamisen nopealle aloittamiselle. Esittelijä pitääkin SRV Rakennus Oy:n valintaa Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi ja kiinteistön ostajaksi tarkoituksenmukaisena ja kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti perusteltuna.

Esitys on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan sekä kaupunginkanslian yhteistyönä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.santti(a)hel.fi
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 SRV Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Toteutus sopimus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n tarjous

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 92

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

27.02.2018 Pöydälle

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Outi Sääntti. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.santti(a)hel.fi

Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi

Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi



06.03.2018

Asia/6

§ 113

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Koivusaaresta Ikea-hankkeen suunnittelua varten (Lauttasaari, Koivusaari)

HEL 2018-002398 T 10 01 01 00

Telkkäkuja 11, Vaskisalmenkuja 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista Ikea-hankkeen suunnittelua varten Koivusaaresta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on IKEA Real Estate Oy (y-tunnus 21491742).

2

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 31. kaupunginosan (Lauttasaari) asemakaavaluonnoksen mukaisesta suunnitellusta korttelista 31164.



Suunnitteluvarausalueen pinta-ala on 15 145 m². Varausalueen kiinteistötunnukset ovat 91-414-0001-0357, 91-414-0001-0344 (omistaja Suomen Valtio / Liikennevirasto), 91-414-0001-0684 ja 091-414-0001-0680.

Liitekarttaan on merkitty suunnittelualueetta laajempi tarkastelualue, jolla varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen muun muassa liikennejärjestelyjen osalta.

3

Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka. Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää hankkeen suunnitelmien edistymisen, vaiheittain toteuttamisen edellytykset ja taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset. Samalla pyritään yhteisesti sopimaan toteutusaikataulusta.

Kaupunkiympäristötoimialan tontit –yksikön päälliköllä on oikeus jatkaa varausaikaa, jos hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti.

4

Hanke on suunniteltava seuraavin ehdoin:

a) Alueelle on suunniteltava ainakin IKEA-tavaratalo ja siihen liittyviä toimistotiloja sekä muita liike-, hotelli- ja toimistotiloja. Varausalueelle ei saa suunnitella asumista.

b) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

Lisäksi Länsiväylän ylittävien suunnitelmien osalta on tehtävä yhteistyötä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa ja neuvoteltava tarvittavista rasitejärjestelyistä. Länsiväylän rampit on suunniteltava siten, että niiden geometriat ja liikenneympyröiden korot säilyvät hyväksyttävänä suunniteltujen mukaisina.

c) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan Länsiväylän ylittävät kansirakenteen, jonka yläpuolelle on mahdollista perustaa liike- ja muita toimitilahankkeita. Kustannusjaosta ja toteutuksesta sovitaan erikseen.

d) Tunnelin rakenteeksi on asemakaavan muutosluonnoksessa valittu kaksiaukkoinen vaihtoehto. Kansirakenteen pituus ei saa olla niin pitkä, että se muodostaisi yli 100 metriä pitkän liikennetunnelin Länsiväylälle.



e) Koivusaaren Puistokadun ja sen itäpuoleisten korttelialueiden mitoit-
tus tulee olla riittävä, niin että myös itäpuolella sijaitsevat korttelit on
mahdollista toteuttaa ja katutila voidaan suunnitella asemakaavan ta-
voitteiden mukaisena puistokatuna puuryhmineen. Puistokadun itäpuo-
lisen korttelin leveys tulee olla vähintään 25 metriä. Puistokadun ja sen
itäpuolisten korttelialueiden rajoja ei voi muuttaa varausaluekartan mu-
kaisesta rajauksesta.

f) Pysäköinnin suunnittelussa tulee huomioida asemakaavaluonnoksen
lähtökohta, jossa Koivusaaren puistokadun itäpuolisen metroaseman
sisältävän korttelialueen pysäköintipaikat oli suunniteltu keskitetysti py-
säköintilaitokseen puistokadun länsipuoliselle korttelialueelle (suunnit-
teluvarausalueelle). Pysäköintilaitoksesta tulee voida tarjota kohtuullisin
ehdoin paikkoja tarkastelualueelle (erityisesti suunnitellulle tontille
31163/2) toteutettaville muillekin hankkeille. Pysäköintialueiden yhdis-
tämistä suunnitteluvaraus- ja tarkastelualueen välillä voidaan tarvittaes-
sa tutkia ottaen huomioon tekniset reunaehdot sekä kaupungin ohjeet
yleisten alueiden alle tehtävistä rakenteista. Varauksensaajan tulee
30.6.2019 mennessä esittää suunnitelmat pysäköintiratkaisusta.

g) Toimistohankkeiden toteuttamisedellytysten parantamiseksi, hank-
keiden käynnistämiseksi ja elinkeinopolitiikan toteuttamiseksi, kaupun-
gilla on oikeus erikseen sovittavalla menettelyllä osoittaa käyttäjiä
suunnittelualueen toimistohankkeisiin, mikäli tiloille ei ole muutoin löyty-
nyt kysyntää.

h) Kaupungilla on oikeus varata tarkastelualueilta tontteja muille hank-
keille. Tonttien mahdollisessa varaamisessa tulee ottaa huomioon kan-
sirakenteen kokonaissuunnittelu.

i) Varauksensaajan tulee laatia tarvittavat tekniset yleissuunnitelmat ja
tekniset selvitykset hankkeen rakennettavuuden ja hankkeen teknisen
toteutettavuuden selvittämiseksi ja todentamiseksi kaupungin ohjauk-
sessa.

j) Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan suunnitteluvarausalueen
asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen raken-
nettavuutta ja muita teknisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia koskevien
suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä. Sama koskee tarkastelualue-
en liikennejärjestelyjen suunnitelmien muutoksia mikäli ne aiheutuvat
varauksensaajasta.

k) Varauksensaajan tulee varausaikana esittää hankkeen taloudelliset
kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset
toimintaedellytykset.



l) Hankkeen tulee asettua luontevaksi osaksi Koivusaaren kokonais-suunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

m) Suunnitelmassa tulee välittyä myymäläkonseptin uudenlainen ajattelu, kaupunkimaisuus, toimintojen monipuolisuus ja sekoittuminen, tilojen avautuminen katutilaan ja ekologisuus. Hanke tulee suunnitella energiatehokkaaksi.

n) Hankkeen yhteydessä tulee suunnitella ja tarkastella toteuttamisedellytyksiä yhteydelle Koivusaaren puistokadun länsipuolelta Koivusaaren metroaseman lippuhalliin.

5

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

7

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.



Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

(L1-1-3110R)

Tiivistelmä

Ikealle esitetään suunnitteluvarausta Koivusaaren keskusta-alueelta. Hanke muodostuisi liike-, toimisto- ja hotellikokonaisuudesta, joka loisi merkittävän määrän uusia työpaikkoja. Keskuksen yhteyteen on tavoitteena suunnitella kolmas sisäänkäynti Koivusaaren metroasemalle. Hankkeelle esitetään suunnitteluvarausta vuoden 2020 loppuun asti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijoista

IKEA Real Estate Oy pyytää 21.2.2018 hakemuksessaan, että Helsingin kaupunginhallituksen elinkeinojaosto myöntäisi suunnitteluvarauksen Koivusaaresta Ikea-hankkeen suunnittelua ja kehittämistä varten.

Kuvaus hankkeesta

Tavoitteena on toteuttaa suunnitteluvarausalueelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, arkkitehtuuriltaan ja palvelukonseptiltaan uudenlainen IKEA-tavaratalo alueen erityispiirteet huomioiden.

Suunniteltavaan hankkeeseen tulisi tavaratalon lisäksi myös muita liike- ja palvelutiloja sekä Ikean omia ja muita toimitiloja sekä hotelli, joiden massoittelu, sisältö ja laajuus määriteltäisiin suunnitteluvarausaikana. Hanke suunniteltaisiin ja kehitettäisiin tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa Koivusaaren kokonaissuunnitelmaa ja tavoitteita tukien.

Suunnitteluvarausalue yhdistää Koivusaaren etelä- ja pohjoispuolen toisiinsa huomioiden myös metron tarvitsemat yhteydet. Alueen keskeinen sijainti edellyttää suunnitteluvarausaikana yhteensovittamista myös suunnitteluvarausalueeseen toiminnallisesti liittyvän, liitteeseen 1 merkityn ns. tarkastelualueen suunnittelun ja kehittämisen kanssa.

Tavoitteena on hankkeen toteuttaminen mahdollisimman pian sen jälkeen, kun alueen kaavoitus, rakentamiskelpoisuus ja muut yhteiset



suunnittelu- ja kehittämiskäytöt sen mahdollistavat. Hanke on tarkoitus toteuttaa energiatehokkaaksi ja sille on tarkoitus hakea ympäristösertifikaattia.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalue on voimassa olevan Koivusaaren osayleiskaavan mukaan pääosin työpaikka-alueella TP. Tarkastelualue sijoittuu myös keskustatoimintojen alueelle C.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.4.2017 hyväksyä asemakaava-alueen (päiväty 31.1.2017), jonka mukaan varattava alue on pääosin keskustatoimintojen korttelialuetta C.

Valitus uuden koko kaupungin yleiskaavan Länsiväylän kaupunkibulevardista hyväksyttiin Helsingin hallinto-oikeudessa. Kaupunki aikoo valittaa päätöksestä, jolla voi olla vaikutusta Länsiväylän kaupunkibulevardin toteutumiseen tulevaisuudessa.

Suunniteltavat tontit tulotaisiin luovuttamaan myymällä, kun hankkeet on toteutettu.

Suunnittelualueen rajaus

Suunnittelualueen rajauksen lähtökohtana on kaupungin laatima rajausehdotus, jossa Ikean tavaratalo, hotelli, muita liiketiloja ja toimitilaa on suunniteltu Koivusaaren puistokadun länsipuoleiselle korttelialueelle Koivusaaren keskustaan.

Liitekarttaan on merkitty suunnittelualueetta laajempi tarkastelualue, jolla varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen muun muassa liikennejärjestelyjen osalta.

Vaihtoehtoinen ehdotus Koivusaaren rakentamisen nopeuttamiseksi

Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy on tehnyt 28.3.2014 kaupungille ehdotuksen Koivusaaren nopeutetusta rakentamisesta. Ehdotuksen mukaan Länsiväylän päälle toteutettaisiin asuin- ja liiketilaa. Ehdotus ei ole Koivusaaren osayleiskaavan eikä asemakaava-alueen mukainen, joiden mukaan keskusta-alue on toimitilarakentamista. Ehdotus ei siten ole kaupungin tavoitteiden mukainen eikä johda jatkotoimenpiteisiin.

Suunnitelma on esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Lopuksi



Esittelijä puoltaa alueen varaamista Ikealle 31.12.2020 saakka liike-, hotelli- ja toimistohankkeen suunnittelua varten. Hanke toimisi erinomaisena ankkurina Koivusaaren toimitilarakentamiselle ja loisi merkittävän määrän uusia työpaikkoja erinomaisesti saavutettavalle alueelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Varausaluekartta
2 Sijaintikartta

Oheismateriaali

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hakija
KYMP/Immonen, Vainikka



§ 114

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle vanhan linja-autoaseman alueen varaamiseksi Kampista elokuvakeskuksen suunnittelua varten (Kamppi, tontti 4218/2)

HEL 2018-002054 T 10 01 01 00

Simonkatu 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen ja rakennuksen varaamista elokuvakeskuksen suunnittelua varten Kampista seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajat ovat Oy Aristo-Invest Ab, M1 Capital Oy ja Oy Bufo Ab (y-tunnukset 0594374-5, 2237635-9, 2095754-7) perustettavan yhtiön lukuun.

2

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 4. kaupunginosan (Kamppi) suunnitellusta tontista 4218/2 rakennuksineen. Tontin pinta-ala on 2454 m². Varausalueen kiinteistötunnus on 91-4-194-1.

3

Varaus on voimassa 30.6.2020 saakka. Kaupunkiympäristötoimialan tontit –yksikön päälliköllä on oikeus jatkaa varausaika, jos hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti.

4

Hanke on suunniteltava seuraavin ehdoin:

- Alueelle on suunniteltava ainakin elokuvakeskus ja ravintolatiloja.
- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi Pisara-radon suunnitelmien osalta on tehtävä yhteistyötä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa täytyy huolehtia että ympäröivien rakennusten, maanalaisten tilojen ja rakenteiden sekä kunnallistekniikan verkostojen käyttö sekä metron liikennöinti on mahdollista.



Suunnitelulla ja toteutuksella ei saa aiheuttaa haittaa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentamisajan haitta ja häiriöt alueella täytyy pyrkiä minimoimaan.

- Varauksensaaja on tietoinen varausalueella olevasta maanalaisesta jätepuhdistimesta, sekä kunnallistekniikasta. Kunnallistekniikan mahdollisista siirroista ja kustannusjaosta sovitaan erikseen. Varauksensaajan tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota siihen, että viereisen museon toiminnalle aiheutuvat haitat minimoidaan eikä rakentamisesta saa aiheutua haittaa, vaaraa eikä vahinkoa museotiloissa oleville taideteoksille eikä muulle irtaimistolle. Hankkeen toteutus tulee mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi koordinoita museokiinteistön ja siinä toimivien tahojen kanssa. Työmaa tulee pitää koko ajan yleisilmeeltään siistinä ja turvallisenä.
- Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä ja rakennustöiden aloittamista, varauksensaajan tulee toimittaa kaupungille erillinen uskottava selvitys museotoiminnalle aiheutuvien haittojen huomioimisesta suunnittelussa ja toteutusaikataulussa. Louhinta- ja muut häiritsevät rakennustyöt tulee ajoittaa siten, että ne eivät estä museon jo sovittujen näyttelyiden toteuttamista.
- Varausaikana on neuvoteltava rakennetun omaisuuden hallinnan ja kiinteistöjen kehittämissyksikön kanssa sopimus rakennuksen luovutusehdoista.
- Suunnittelussa on huomioitava Pisara-radan ratasuunnitelmassa esitetyt varaukset. Hakija on tietoinen, että rakennuksen eteläpäähän on asemakaavavaraus Pisara-aseman sisäänkäynnille (pystyyhteys). Pisararadalle varatun tilan tilapäinen käyttö ei saa estää Pisararadan ratasuunnitelman mukaisen tilan totuttamista tai aiheuttaa kohtuuttomia lisäkustannuksia tilan toteuttamiselle. Pisararadan sisäänkäyntivarauksen toteuttamisesta ei myöskään saa aiheutua kohtuutonta haittaa elokuvakeskuksen muulle toiminnalle.
- Suunnitteluvarausalueelle sijoittuu Pisara-radan jalankulkuyhteys (map-7). Hankkeen toteuttaminen edellyttää kyseisestä varauksesta luopumista. Hanke ei voi käyttää Lasipalatsin kaavassa olevaa ohjeellista pisararadan uloskäynnille varattua rakennusala käyttöön.



- Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien 4218/1 ja 4194/1 sekä kiinteistön 91-4-9901-100 välille solmittava maanalaisen museorakennuksen rakentamisen mahdollistava yhteisjärjestelysopimus tulee rasittamaan tonttia 4194/1 ja aiheuttamaan mahdollisesti kustannuksia hankkeelle.

Yhteisjärjestelysopimuksella on tarkoitus turvata sujuva ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö kaikille sopimuksen osapuolille. Yhteisjärjestelysopimuksen nojalla syntyvistä rasitteista, rasitteenluontoisista oikeuksista ja niiden pohjalta aiheutuvien mahdollisten kustannusten jakamisesta on sovittava erikseen.

- Varauksensaaja on tietoinen Kampin keskuksen yhteisjärjestelysopimuksesta (ED3360), jossa on kuvattu varattavan rakennuksen perustusten vahvistamisesta kallioon. Osa rakennuksen eteläpään alla olevista ankkureista ulottuu noin 8 metrin etäisyydelle rakennuksen itäpuolelle.
- Varauksensaajalla on oikeus suunnitella toimintaan liittyviä tiloja myös tontin ulkopuolisten yleisten alueiden puolelle, kuten esimerkiksi terassialuetta Narinkkatorille ja elokuvakeskuksen maanalaista sijaintia tontin eteläreunassa.
- Lasipalatsinaukion kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä kaupungin katualueiden alle sijoittuvien tilojen rakenteet tulee taustusten, pinnoitteiden, rakenteiden ja kadun kantavuuden osalta suunnitella kaupungin ohjeiden mukaan. Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 2).
- Hankkeen terassialue sijoittuu Lasipalatsin kaavan au-merkitylle aukioalueelle ja toteutus laadittava au-ehtojen mukaisesti. Terassialueen rakenteet eivät saa estää alueen tapahtumakäyttöä eikä terassialueen rajaus saa estää yleistä jalankulkua alueella ja alueen läpi, johon tulee varata 6 metriä vapaata tilaa. Terassialueen tulee sopia alueen muuhun arkkitehtuuriin. IV-laitteet, konehuoneet ym. tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuksen rungon ja vesikaton sisäpuolelle, eikä niistä saa aiheutua aukion käytölle merkittävää haittaa.
- Kortteli on pohjaveden riskialueen läheisyydessä, jonka vuoksi pohjavesi ei saa laskea rakentamistyön aikana eikä lopputilanteessa.
- Varauksensaajan tulee laatia tarvittavat tekniset yleissuunnitelmat ja tekniset selvitykset rakennettavuuden ja hankkeen teknisen toteutettavuuden selvittämiseksi ja todentamiseksi Mukan kanssa yh-



teistyössä.

- Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.
- Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää hankkeen taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset toimintaedellytykset.
- Varauksensaaja on tietoinen, että Lasipalatsin aukio on tällä hetkellä vuokrattu toistaiseksi yhden kuukauden irtisanomisajoin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors:lle.
- Suunnitteluvarauksen aikana kaupunki toimii sen edesauttamiseksi, että nuoria palveleva Aseman lapset ry:n Walkers löytää toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat.

5

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

7



Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

(L1-1-0414)

Käsittely

Mikko Aho: Lisätään kappaleen 9 viidenneksi kohdaksi:

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä ja rakennustöiden aloittamista, varauksensaajan tulee toimittaa kaupungille erillinen uskottava selvitys museotoiminnalle aiheutuvien haittojen huomioimisesta suunnittelussa ja toteutusaikataulussa. Louhinta- ja muut häiritsevät rakennustyöt tulee ajoittaa siten, että ne eivät estä museon jo sovitujen näyttelyiden toteuttamista.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Suunnitteluvarauksen aikana kaupunki toimii sen edesauttamiseksi, että nuoria palveleva Aseman lapset ry:n Walkers löytää toiminnalleen uudet sopivat ja riittävän keskeiset tilat.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä



kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle alueen ja rakennuksen varaamista elokuvakeskuksen suunnittelua varten Kampista seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajat ovat Oy Aristo-Invest Ab, M1 Capital Oy ja Oy Bufo Ab (y-tunnukset 0594374-5, 2237635-9, 2095754-7) perustettavan yhtiön lukuun.

2

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 4. kaupunginosan (Kamppi) suunnitellusta tontista 4218/2 rakennuksineen. Tontin pinta-ala on 2454 m². Varausalueen kiinteistötunnus on 91-4-194-1.

3

Varaus on voimassa 30.6.2020 saakka. Kaupunkiympäristötoimialan tontit –yksikön päälliköllä on oikeus jatkaa varausaikaa, jos hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti.

4

Hanke on suunniteltava seuraavin ehdoin:



- Alueelle on suunniteltava ainakin elokuvakeskus ja ravintolatiloja.
- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Lisäksi Pisara-radon suunnitelmien osalta on tehtävä yhteistyötä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa täytyy huolehtia että ympäröivien rakennusten, maanalaisten tilojen ja rakenteiden sekä kunnallistekniikan verkostojen käyttö sekä metron liikennöinti on mahdollista. Suunnittelulla ja toteutuksella ei saa aiheuttaa haittaa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentamisajan haitta ja häiriöt alueella täytyy pyrkiä minimoimaan.
- Varauksensaaja on tietoinen varausalueella olevasta maanalaisesta jätepuristimesta, sekä kunnallistekniikasta. Kunnallistekniikan mahdollisista siirroista ja kustannusjaosta sovitaan erikseen. Varauksensaajan tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota siihen, että viereisen museon toiminnalle aiheutuvat haitat minimoidaan eikä rakentamisesta saa aiheutua haittaa, vaaraa eikä vahinkoa museotiloissa oleville taideteoksille eikä muulle irtaimistolle. Hankkeen toteutus tulee mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi koordinoita museokiinteistön ja siinä toimivien tahojen kanssa. Työmaa tulee pitää koko ajan yleisilmeeltään siistinä ja turvallisena.
- Varausaikana on neuvoteltava rakennetun omaisuuden hallinnan ja kiinteistöjen kehittämissyksikön kanssa sopimus rakennuksen luovutusehdoista.
- Suunnittelussa on huomioitava Pisara-radon ratasuunnitelmassa esitetyt varaukset. Hakija on tietoinen, että rakennuksen eteläpäähän on asemakaavavaraus Pisara-aseman sisäänkäynnille (pystyyhteys). Pisararadalle varatun tilan tilapäinen käyttö ei saa estää Pisararadon ratasuunnitelman mukaisen tilan totuttamista tai aiheuttaa kohtuuttomia lisäkustannuksia tilan toteuttamiselle. Pisararadon sisäänkäyntivarauksen toteuttamisesta ei myöskään saa aiheutua kohtuutonta haittaa elokuvakeskuksen muulle toiminnalle.
- Suunnitteluvarausalueelle sijoittuu Pisara-radon jalankulkyhteys (map-7). Hankkeen toteuttaminen edellyttää kyseisestä varauksesta luopumista. Hanke ei voi käyttää Lasipalatsin kaavassa olevaa ohjeellista pisararadon uloskäynnille varattua rakennusalaä käyttöön-



sä.

- Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien 4218/1 ja 4194/1 sekä kiinteistön 91-4-9901-100 välille solmittava maanalaisen museorakennuksen rakentamisen mahdollistava yhteisjärjestelysopimus tulee rasittamaan tonttia 4194/1 ja aiheuttamaan mahdollisesti kustannuksia hankkeelle.

Yhteisjärjestelysopimuksella on tarkoitus turvata sujuva ja tarkoituksenmukainen toimintaympäristö kaikille sopimuksen osapuolille. Yhteisjärjestelysopimuksen nojalla syntyvistä rasitteista, rasitteenluontoisista oikeuksista ja niiden pohjalta aiheutuvien mahdollisten kustannusten jakamisesta on sovittava erikseen.

- Varauksensaaja on tietoinen Kampin keskuksen yhteisjärjestelysopimuksesta (ED3360), jossa on kuvattu varattavan rakennuksen perustusten vahvistamisesta kallioon. Osa rakennuksen eteläpään alla olevista ankkureista ulottuu noin 8 metrin etäisyydelle rakennuksen itäpuolelle.
- Varauksensaajalla on oikeus suunnitella toimintaan liittyviä tiloja myös tontin ulkopuolisten yleisten alueiden puolelle, kuten esimerkiksi terassialuetta Narinkkatorille ja elokuvakeskuksen maanalaista sijaintia tontin eteläreunassa.
- Lasipalatsinaukion kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä kaupungin katualueiden alle sijoittuvien tilojen rakenteet tulee taustusten, pinnoitteiden, rakenteiden ja kadun kantavuuden osalta suunnitella kaupungin ohjeiden mukaan. Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 2).
- Hankkeen terassialue sijoittuu Lasipalatsin kaavan au-merkitylle aukioalueelle ja toteutus laadittava au-ehtojen mukaisesti. Terassialueen rakenteet eivät saa estää alueen tapahtumakäyttöä eikä terassialueen rajaus saa estää yleistä jalankulkua alueella ja alueen läpi, johon tulee varata 6 metriä vapaata tilaa. Terassialueen tulee sopia alueen muuhun arkkitehtuuriin. IV-laitteet, konehuoneet ym. tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuksen rungon ja vesikaton sisäpuolelle, eikä niistä saa aiheutua aukion käytölle merkittävää haittaa.
- Kortteli on pohjaveden riskialueen läheisyydessä, jonka vuoksi pohjavesi ei saa laskea rakentamistyön aikana eikä lopputilanteessa.



- Varauksensaajan tulee laatia tarvittavat tekniset yleissuunnitelmat ja tekniset selvitykset rakennettavuuden ja hankkeen teknisen toteutettavuuden selvittämiseksi ja todentamiseksi Makan kanssa yhteistyössä.
- Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisen asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.
- Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää hankkeen taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset toimintaedellytykset.
- Varauksensaaja on tietoinen, että Lasipalatsin aukio on tällä hetkellä vuokrattu toistaiseksi yhden kuukauden irtisanomisajoin Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors:lle.

5

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

7

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita.



Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätty-mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaa-jalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamat-ta varausta.

(L1-1-0414)

Tiivistelmä

Kampin vanhan linja-autoasemarakennukseen eli niin sanottuun Turun kasarmin huoltorakennukseen on suunnitteilla elokuvakeskus. Hanke sijoittuisi nykyiseen rakennukseen ja sen viereen maan alle. Hankkeen tavoitteena on luoda entistä monipuolisempia ja laadukkaampia eloku-vakokemuksia kaikille kaupunkilaisille keskustassa sijaitsevan monisali-teatterin ja siihen liittyvien ravintola- ja kahvilapalvelujen avulla. Hanke tulisi aktiiviseksi osaksi tulevaa Lasipalatsin aukiota monipuolistaen sen kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa.

Rakennukselle ei ole enää kaupungin omaa tarvetta kaupunkiympäris-tötoimialan toimitalon valmistuessa. Varausaikana neuvoteltaisiin ra-kennuksen ja tontin luovutusehdoista. Hankkeelle esitetään suunnitte-luvarausta 30.6.2020 asti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijoista

Oy Aristo-Invest Ab, M1 Capital Oy ja Oy Bufo Ab pyytävät hakemuk-sessaan 7.8.2017, että niille varattaisiin Kampista vanhan linja-autoa-seman alue elokuvakulttuuria vaalivan hankkeen suunnittelua varten. Perustettavan yhtiön enemmistöntasaosuuksin tulevat omistamaan M1 Capital Oy ja Aristo-Invest Oy.

Ari Tolppanen on Aristo-Invest Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja yksi CapManin perustajista. Hän on työskennellyt pääomasijoittajana lähes



30 vuoden ajan. Tolppanen on myös mm. elokuvien Pahan kukat, Ikitie ja Tuntematon sotilas Executive Producer. Mikko Leino M1 Capital Oy:sta on pääomasijoittaja AValan lisäksi terveydenhuollon, analytiikan ja ICT:n toimialoilla. Hän on toiminut yhtenä Tuntematon sotilas -elokuvan mahdollistajista sekä Ikitie- ja Pahan kukat -elokuvien Executive Producerina. Oy Bufo Ab on vuonna 2007 Mark Lwoffin ja Misha Jaarin perustama elokuvatuotantoyhtiö, joka on tuottanut useita kansainvälistä menestystä saavuttaneita elokuvia, kuten Pirjo Honkasalon Betoniyö (2013) sekä Jörn Donnerin Armi elää! (2015). Bufo on mukana myös elokuvalevitys- ja ravintolatoiminnassa perustamallaan B-Plan Distribution ja B-Smokery -yrityksillä.

Kuvaus hankkeesta

Hankkeen tavoitteena on vastata helsinkiläisen elokuvayleisön kasvavaan kysyntään ja noin 1000-paikkainen elokuvateatterikeskus Helsingin vanhan linja-autoasemarakennuksen yhteyteen.

Hakijoiden mukaan vähäinen elokuvateattereiden ja -toimijoiden määrä ovat yksipuolistaneet elokuvien esitystoimintaa paitsi Helsingissä myös koko Suomessa. Helsinkiläisten elokuvateatterien sekä elokuvafestivaalien kasvavat kävijämäärät ovat kuitenkin osoitus kaupunkilaisten kiinnostuksesta monipuolisempaan elokuvatarjontaan.

Paine elokuvatarjonnan monipuolistamiselle ja uusille teattereille tulee sekä yleisöltä että elokuva-alan sisältä. Uudet elokuvateatterit mahdollistavat tarjonnan monipuolistamisen ja kannustavat elokuvalevittäjiä ottamaan rohkeammin valtavirran ulkopuoleltakin elokuvia levitykseen. Kattava tarjonta ja elokuvien parempi saavutettavuus palvelevat niin vanhoja kuin uusiakin elokuvayleisöjä kasvattaen elokuvien kokonaiskatsojamääriä.

Hankkeen tavoitteena on luoda entistä monipuolisempia ja laadukkaampia elokuvakokemuksia kaikille kaupunkilaisille keskustassa sijaitsevan monisaliteatterin ja sen oheispalveluiden muodossa. Lisäksi elokuvateatteri- ja ravintolatoiminnot kytkevät nykyisen vanhan linja-autoasemarakennuksen aktiiviseksi osaksi tulevaa Lasipalatsin aukiota monipuolistaen sen kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa. Elokuvateatteri mahdollistaa asemarakennuksen avautumisen sekä Narinkkatorille että Lasipalatsin aukiolle luoden uusia kiinnostavia näkymiä ja kulkureittejä keskeisellä paikalla arvoympäristössä. Hakijoiden mukaan kaupunkikuvallisesti merkittävän asemarakennuksen muokkaaminen arkkitehtuuriltaan kiinnostavaksi julkiseksi kulttuurirakennukseksi sopii erinomaisesti tulevaisuuden käyttötarkoitukseksi suojellulle rakennukselle.

Yleisesti ottaen elokuvien esitystoiminta on osoittautunut kannattavaksi ja liiketoiminta kasvavaksi. Keskeisen sijaintinsa sekä laajasti eri koh-



deryhmiä puhuttelevan ohjelmistonsa ja palveluidensa ansiosta uusi elokuvateatterihanke Helsingin ytimessä voi lähteä rakentamaan toimintaansa pitkäjänteisesti ja tarvittavalla vakaudella.

Suunnitelmien mukaan elokuvakeskus sijoittuisi pääosin Lasipalatsin aukion alle. Uutta tilaa maan alle tulisi noin 3 500 m². Hanke on hankijan mukaan teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoinen, mutta tarkempia selvityksiä on tarkoitus tehdä varausaikana.

Hakemus ja esitys suunnitelmista ovat oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alue on voimassa olevan asemakaavan numero 12298 mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontille 2 saa sijoittaa tilat Pissararadan keskusta-aseman katutasoon johtaville yleisösisäänkäynneille. Alueella on voimassa myös Pissararadan maanalainen asemakaava nro 12290. Liikennevirasto on kuitenkin ilmoittanut luopuvansa asemakaavan mahdollistamasta Lasipalatsin aukion yleisösisäänkäynnistä. Hanke vaatii siltä osin todennäköisesti asemakaavamuutoksen.

Suunniteltava uusi tontti maanalaisine tiloineen tulotisiin luovuttamaan vuokraamalla.

Rakennustiedot

Forum ja Kampin keskuksen välissä sijaitseva vuonna 1833 valmistunut 2-kerroksinen rakennus perustettiin alun perin venäläisen sotaväen kasarmirakennukseksi. Helsingin valtauksen yhteydessä vuonna 1918 yhteydessä varsinainen Turun kasarmi –rakennus syttyi tuleen ja tuhoutui lähes täysin. Turun kasarmia ei rakennettu uudelleen vaan sen purkutyöt aloitettiin seuraavana vuonna. Alueella oli vielä pitkään rautatie. Jäljellä on enää ainoastaan päärakennuksen länsipuolella sijainnut huoltorakennus, joka toimi vuodesta 1935 lähtien Kampin keskuksen valmistumiseen saakka 2005 Helsingin linja-autoasemana. Nykyisin siinä toimii grilli, Walkers-kahvila, yksi ravintola, kaupunkisuunnittelun näyttelyhuoneisto Laituri sekä toimistotiloja.

Rakennuksen kerrosala on tällä hetkellä 1942 k-m². Talon julkisivuun on tarkoitus tehdä muutostöiden yhteydessä mahdollisimman vähän muutoksia. Muutostöistä on neuvoteltu alustavasti kaupungin museon kanssa.

Lopuksi

Helsinkiin on viime aikoina tullut ja on tulossa lisää elokuvateatteritarjontaa. Muun muassa Itiksen, Redin ja Triplan kauppakeskuksiin on tu-



lossa lisää tarjontaa. Hakijoiden mukaan yksipuoliselle tarjonnalle tulisi olla vaihtoehtoja.

Elokuvakeskushanke toteutettaisiin yksityisin varoin. Kaupunki saa rakennuksen myyntihinnan lisäksi vuokratuloja pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksista. Hanke työllistäisi sekä elokuva että ravintola-alan ihmisiä. Esittelijä puoltaa alueen varaamista hakijoille 30.6.2020 saakka elokuvakeskuksen suunnittelua varten. Hanke vahvistaa elokuva-alan palvelutarjontaa ja ravintolapalveluja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta

Oheismateriaali

- 1 Maanallerakentamishoje
- 2 Kuvaliite Elokuvateatterihanke
- 3 Tontinvaraushakemus_16.8.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Tiedoksi

Maka/Make/Ilkka Aaltonen, Ulla-Maija Vainikka

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 95

HEL 2018-002054 T 10 01 01 00

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alvno

F102012566



Simonkatu 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

27.02.2018 Pöydälle

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



06.03.2018

Asia/8

§ 115

Kontulan Kelkkapuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5797/1, Mellunkylä

HEL 2018-000945 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Kontulan Kelkkapuiston puistosuunnitelman nro VIO 5797/1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Raija Holopainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38639
raija.holopainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5797/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5797/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kontulan kelkkapuisto sijaitsee Mellunkylän (47.) kaupunginosassa. Alueella on voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualan pinta-ala on 11,8 ha.

Aluetta käytetään talvisin mäenlaskuun. Se rajautuu pohjoisessa Porttatiehen ja lännessä Kontulantiehen. Muualla puisto rajautuu pientaloalueisiin.

Suunnittelualan nykyisiä toimintoja ovat mm. kivituhkapintainen pallokenttä, koira-aitaus, ulkoliikuntavälineet ja talvella hiihtoura. Asfalttipintainen skeittipuisto ei ole enää käytössä, koska vanhat ja huonokuntoiset varusteet on purettu pois. Puisto on valaistu.



Puistosuunnitelman tavoitteena on Kontulan skeittipuiston uudistaminen. Toiminnoissa, tilajäsentelyssä ja mitoituksissa varaudutaan masatapahtumiin ja niiden aikaiseen tapahtumapysäköintiin.

Suunnitelman sisältö

Nykyisen pyöreän asfalttikentän paikalle rakennetaan kansainväliset mitat täyttävä, paikalla valettu skeittipuisto. Uusi skeittipuisto on muodoltaan pyöreä ja laajuudeltaan 2 500 m². Se koostuu kahdesta puoliskosta, joita erottaa toisistaan skeitattava kenttäpinta. Skeittialueen suunnittelusta on vastannut maisema-arkkitehti, skeittauksen erikoisiantuntija Janne Saario.

Skeittialueen ympärillä olevat nykyiset suorituspaikat (katukoris, kivituhkakenttä) kunnostetaan. Keskeisen toiminta-alueen kalusteet uusitaan. Alueelle on suunniteltu mm. vesipiste ja tapahtumasähkö. Kivituhkakentän pohjoispäähän on ideoitu parkour ja street workout -alue sekä varaus city-käymälälle. Kivituhkakenttä rajataan palloaidalla, johon kiinnitetään graffitiseinämä. Kenttää reunustavilla maakatsomoilla parannetaan alueen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä.

Nurmipintoja vahvistetaan kantavalla kasvualustalla tapahtumapysäköinnin ja mahdollisen festivaalitoiminnan edellytyksiä vastaavaksi. Ympäröiville metsäalueelle sijoitetaan kolme tai neljä frisbeegolf koria tiiauspaikkoineen lajiin tutustumista ja harjoittelua varten.

Olevaa puustoa säilytetään siellä missä se on mahdollista. Metsäalueiden hoitotoimenpiteitä toteutetaan alueen luonnonhoidon suunnitelman mukaisesti.

Skeittipaikan ja uusien puistoreittien valaistus uusitaan. Skeittialueelle suunnitellaan erikoisvalaistus.

Kelkkapuisto täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset.

Vuorovaikutus

Suunnittelun alkuvaiheessa suunnitelmaideoita kerättiin alueen nuorilta Kontulan nuorisotila Luupissa järjestetyssä Politiikkaa ja pipareita tilaisuudessa 7.3.2015. Suunnitelmaluonnos oli esillä 8.–22.11.2016 Kontulan nuorisotalo Luupissa, osoitteessa Ostostie 4 ja rakennusviraston internetsivulla sekä hankkeen Facebook-sivulla, jossa oli mahdollisuus tutustua alueesta laadittuun pelimalliin.

Palautteissa toivottiin mm. hyvää skeittauspaikkaa, hyviä kalusteita, vesipistettä, nykyisen katukoriskentän säilyttämistä ja käymälää.



Nuoret ovat olleet hankkeesta hyvin kiinnostuneita ja useassa yhteydessä on toivottu mahdollisimman pikaista toteutuksen aloitusta.

Suunnitelmia on esitelty Helsingin kaupungin lähiöprojektille ja Helsingin kaupungin skeittipaikkatyöryhmä on antanut lausunnon niistä koskien.

Kustannukset ja aikataulu

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 1,6 milj. euroa (alv. 0 %), n. 13,5 euroa/m². Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat 64 000 euroa (alv. 0 %).

Puiston hoitoluokka on sekä A3 että A2 (käyttöviheralue). Kontulan Kelkkapuiston rakentaminen alkaa vuonna 2018.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 07 01 lähiörahassto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Raija Holopainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38639
raija.holopainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5797/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro VIO 5797/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Hatu/hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Stenfors Piia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 93



§ 116

Orapihlajatie ja Paatsamatien alueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12501) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Hankennumero 5244_1, 5244_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen ja liikenneinsinööri Taina Toivanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024

nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikenne ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37433

taina.toivanen(a)hel.fi

Jere Saarikko, aluesuunnittelija (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 39857

jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 38237

olli.haanpera(a)hel.fi

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

matti.neuvonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- asettaa 6.3.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29081 tonttia 11 ja korttelin 29082 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita.
- 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Isku Invest Oy, c/o Pohjola Rakennus Oy Uusimaa: 9 000 euroa
 - Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24, c/o YIT Rakennus Oy: 12 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Orapihlajatie ja Paatsamatien ympäristöä Etelä-Haagassa rantaradan ja kehäradan rautatiealueen koillispuolella. Alueille on sijoitettu yhteensä 24 450 k-m² uutta kerrostaloasumista. Asukasmäärä lisääntyy noin 600:lla asukkaalla.



Orapihlajatie alueelle on suunniteltu neljä–viisikerroksisia asuinkerrostaloja. Alueella sijaitseva kallioinen kumpare on säilytetty rakentamattomana. Pysäköinti on sijoitettu osin kannen alle, osin maantasoon.

Paatsamatien alueelle on suunniteltu kolme–kuusikerroksista kerrostaloasumista. Matalammilla rakennusosilla on pehmennetty rakentamisen liittymistä viereiseen Orapihlajapuistoon. Paatsamatien ja Orapihlajatie risteyksessä sijaitseva Isku Invest Oy:n entinen varastorakennus on suunniteltu purettavaksi. Kaikki pysäköinti on sijoitettu kaksikerrokseen pysäköintihalliin alueen pohjoispäähän Isku Invest Oy:n varastorakennuksen tontilla olevalle valmiiksi louhitulle alueelle. Tonttiin on liitetty sen eteläpuoleista puistoaluetta. Puistoyhteys Orapihlajapuistosta viereiseen Alppiruusuipuistoon on säilytetty.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), jonka mukaan:

- Orapihlajatie eteläreunalle välille Orapihlajatie 13–27 rakennetaan jalkakäytävä uuden asuinalueen edustalle
- Paatsamatien ja Laajasuontien laaja risteysalue muutetaan T-risteykseksi, jolloin osa nykyistä risteysaluetta voidaan muuttaa puistoksi, johon Orapihlajapuiston kaunis avokallioalue liittyy
- Orapihlajatie kolmea itäisintä risteystä selkeytetään: ajoradan kaavennuksilla ja kaarresäteiden tiukennuksilla hillitään autoilijoiden nopeuksia ja parannetaan suojateiden turvallisuutta.

Liikennesuunnitelmassa on esitetty myös junaradan varren pyöräliikenteen väylän kehittämisestä baanatasoiseksi välillä Eliel Saarisen tie ja kehäradan ylittävä silta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa Etelä-Haagan täydennysrakentamisen olemassa olevan joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen, palvelualueella. Lähitöllä sijaitseva Huopalahden asema tulee olemaan tärkeä Raide-Jokerin vaihtoasema. Uudisrakentaminen kaavamerkinnöin ja -määräyksin pyritty sovittamaan alueen viehättävään, vihreään miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle alueet, jotka muodostuvat tontista 29081/11 sekä osista asema-kaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 29 K ja 29 P, kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että täydennysrakentamista edistetään ja AM-ohjelman



mukaista asuntotuotantotavoitetta toteutetaan. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Orahihlajatie alue

Kaavamuutosalue sijaitsee rautatiealueen ja Orahihlajatie välillä. Huopalahden asema sijaitsee noin 360 metrin päässä alueen eteläosasta. Orahihlajatie toisella puolella sijaitsee pääosin 1960–80-luvuilla valmistuneita rivi- ja pienkerrostaloja. Osoitteessa Orahihlajatie 21–27 sijaitseva neljän rakennuksen muodostama kokonaisuus, As Oy Orakoto, on selvityksissä todettu arkkitehtonisesti arvokkaaksi. Pieni, vuonna 1925 rakennettu, puinen omakotitalo osoitteessa Orahihlajatie 17 on suojeltu asemakaavassa Sr-2 -merkinnällä.

Kaavamuutosalue on vanhaa ratapohjaa. Päärata kulki alueen läpi rantaradan liikennöinnin alkaessa vuonna 1903. Arviolta vuonna 1940 rataa siirrettiin etelämmäksi ja vanha rata jäi pistoraiteeksi. Pistoraiteelle sijoitettiin VR:n korjauspaja, joka oli toiminnassa 1940–70-luvuilla. Korjauspajan rakennukset purettiin vuonna 2005. 1970-luvulle saakka alueella sijaitsi myös Saarisalmen maalaistalo, jonka maita oli molemmin puolin rataa. Alueen keskivaiheilla, rautatiealueen puolella, on puustoinen kalliokumpare.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1960 ja 1975. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty varastorakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Tv) sekä puisto- ja katualueeksi. Em. puustoinen kalliokumpare on merkitty luonnonvaraisena säilytettävänä korttelinosana (n).

Pääosa alueesta on Asunto oy Helsingin Orahihlajatie 24 (YIT Rakennus Oy:n) omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa voimassa olevan kaavan katualueet. Voimassa olevan kaavan puistoalueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa; pieni puiston osa alueen eteläpäässä on yksityisessä omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Paatsamatien alue

Kaavamuutosalue sijaitsee Paatsamatien varressa Orahihlajatie ja Laajasuontien risteysten välisellä alueella. Lisäksi kaavamuutoksessa on kaavateknisistä syistä mukana Paatsamatien ja Orahihlajatie katualueita laajemmin. Paatsamatien varren kolmi–nelikerroksinen ker-



rostalokanta on pääosin 1960-luvulta. Korttelin 29081 tontilla 11 sijaitsee ISKU Oy:n tyhjillään oleva varastorakennus. Orapihlajatieta länteen Paatsamatieltä kuljettaessa sijaitsee viisi tonttia varastorakennusten korttelialueella. Rakennuksissa toimii mm. pieniä rakennusalan yrityksiä, astiavuokraamo sekä konditoria.

Alueen koillispuolelle sijoittuu Alppiruusu-alue. Orapihlajatie ja Paatsamatien välissä olevassa Orapihlajapuistossa sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, ensimmäisen maailmasodan aikainen (keskeneräiseksi jäänyt) tykkipatteri. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitseva Aino Acktén puisto on osa laajempaa viheryhteyksien verkostoa. Paatsamatien ja Laajasuontien risteyksessä sijaitsee kolmiomainen, tarpeettoman laaja, risteysalue.

Alueen pohjoispuolella Orapihlajatie vieressä kulkee 110 kV voimalinja.

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa vuosilta 1952, 1960 ja 1985. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty varastorakennusten korttelialueeksi (TV) sekä puisto- ja katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Tyhjillään oleva varastorakennus osoitteessa Paatsamatie 10 on Isku Invest Oy:n omistuksessa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (12/2017, alv 0 %) seuraavasti:

Katualueet	330 000 euroa
Puistot	200 000 euroa
Hulevesijärjestelyt (sis. johtosiirrot)	120 000 euroa
Kaukolämmön johtosiirrot	40 000 euroa
Sähköverkon johtosiirrot	35 000 euroa
Yhteensä	725 000 euroa

Lisäksi kaava toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia Helen Sähköverkolle uuden muuntamon ja sähköverkon rakentamisesta noin 160 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä baanan rakentamista, eikä siihen liittyviä hulevesiverkon muutostarpeita.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kaupungin maanomistukseen sijoittuvan uuden kaavoitettavan



kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 6 miljoonaa euroa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Asemakaavaa voidaan pitää taloudellisesti kaupungille kannattavana.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajaksi

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- Liikennevirasto
- Helsingin seudun liikenne (HSL)

Lisäksi hankkeesta on keskusteltu varhaiskasvatuksen (nykyinen kasvatuksen ja koulutuksen toimiala) ajankohtaisia asioita käsittelevässä tapaamisessa.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmista kohdistuivat

- raideliikenteen aiheuttaman melun, runkomelun ja tärinän ja mahdollisten haittojen torjumisen edellyttämien kaavamääräysten selvittämistarpeeseen
- alueen vesihuollon ja hulevesien hallinnan suunnittelutarpeeseen
- siihen, että alueella on jo valmiiksi toimivat joukkoliikenneyhteydet, ja tiivistyvä maankäyttö edesauttaa Huopalahden aseman ympäristön kehittämistä joukkoliikenteen vaihtopaikkana sekä
- maapoliittisten neuvottelujen tarpeeseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. melua, runkomelua ja tärinää sekä hulevesien hallintaa koskevien kaa-



vamääräysten avulla. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmista kohdistuivat seuraaviin teemoihin:

- täydennysrakentamisen sopivuus ympäristöön
- puistoalueet
- liikenne ja pysäköinti
- rakentamisaikaiset haitat, palvelujen riittävyys ja tasapuolinen kohtelu

Mielipiteet on otettu huomioon mm. tarkentamalla Paatsamatien alueella lähinnä Laajasuontien risteystä olevan rakennuksen sijaintia. Orapihlajatie alueen suunnitelmaa on tarkennettu yksityiskohtien osalta. Lisäksi rakennusten liittymistä maastoon, rakennusten korkeutta ja ulkoasua sekä pihakansien ja pihojen käsittelyä koskeviin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Määräyksillä on pyritty sovittamaan uudisrakentaminen alueen miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 34 kpl. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot



Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikenne ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jere Saarikko, aluesuunnittelija (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta, päivätty 6.3.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 selostus, päivätty 6.3.2018
- 5 Havainnekuva, 6.3.2018
- 6 Liikennesuunnitelma, 6.3.2018 (piir.nro 6804)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti liitteineen, 6.3.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Kustannukset -liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti



06.03.2018

Asia/9

Hallintovalitus, tavallinen tiedok-
sianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Ne mielipiteensä esittäneet, jot-
ka ovat ilmoittaneet osoitteensa Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Rakennusvalvontapalvelut/Lehtinen
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit/Pasuri, Federley
Ympäristöpalvelut/Korhonen



§ 117

Teollisuuskatu välillä Kustaankatu Hämeentie ja Aleksis Kiven katu välillä kortteli 359 Kinaporinkatu nro 30798/1 katusuunnitelman hyväksyminen, Vallila

HEL 2018-000174 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Teollisuuskatu välillä Kustaankatu Hämeentie ja Aleksis Kiven katu välillä kortteli 359 Kinaporinkatu nro 30798/1 katusuunnitelman.

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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Ismo Rantanen ja liikenneinsinööri Juuso Helander. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ismo Rantanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38570
ismo.rantanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus 30798/1,2
- 2 Suunnitelmapiiustus 30798/1
- 3 Suunnitelmapiiustus 30798/2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kadut ovat nykyisiä olemassa olevia tontti- ja pääkatuja. Suunnitelmien lähtökohdiana on kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.5.2015 § 144 hyväksymä liikennesuunnitelma 6576-3. Katujen suunnittelun tavoitteena on lisätä Teollisuuskadun liikenteen välityskykyä erityisesti itä-länsi suunnassa, varmistaa bussiliikenteen runkolinja 500 palvelutasoa ja parantaa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita.

Suunnitelma

Teollisuuskatu

Teollisuuskatu on nykyinen pääkatu. Teollisuuskadun muutokset kohdistuvat pääosin Vääksyntien ja Aleksis Kiven kadun liittymäalueen järjestelyihin. Nykyinen Teollisuuskadun ylittävä suojatie siirretään Vääksyntien liittymän länsipuolelle. Aleksis Kiven kadun liittymä erotetaan liikennevaloliittymästä jolloin bussiliikenteen runkolinja 500 liikenne sujuvoituu. Teollisuuskadun varteen rakennetaan pääpyörätieyhteys joka alkaa Kustaankadun liittymästä ja etenee Dallapènpuisto kautta Vääksyntien liittymään ja edelleen Hämeentien sillan alle. Yhteys jatkuu myöhemmin idän suuntaan. Dallapènpuisto osuudelta pääpyörätieyhteys on esitetty puistosuunnitelmassa nro VIO 5913/1. Teollisuuskadun pohjoisreunaan rakennetaan pieni osuus uutta tukimuuria nykyisen tukimuurin jatkoksi.

Aleksis Kiven katu

Aleksis Kiven kadun liittymäalueen muutoksissa on huomioitu, että ne soveltuvat kadulle myöhemmin suunniteltaviin pyörätiejärjestelyihin. Kadulle tulee erilliset pyöräkaistat sekä kadun eteläreunan pysäköinti siirretään pois ajoradalta reunatuen taakse.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta.

Katusuunnitelmat täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 41 §:ssä säädetyt edellytykset. Kadut sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus



Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia Cloud Oy. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Katusuunnitelmaluonnos oli esillä kaupunkiympäristön info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 12.–31.12.2017 välisen ajan.

Katusuunnitelma oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti 21.1. – 6.2.2018 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille, paikallislehteen sekä Hermanni-Vallila Seura ry:lle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n 1. momentin perusteella osallisilla on oikeus tehdä muistutus katusuunnitelmaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Suunnitelmasta ei ole tehty muistutuksia.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman arvonlisäverottomat rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 680 000 euroa, keskimäärin 90 euroa/m² (alv 0%). Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:

	euroa (alv 0 %)
Teollisuuskatu	485 000
Aleksis Kiven katu	195 000
Yhteensä	680 000

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 44 000 euroa (alv 0%). Ylläpitokustannukset eivät muutu nykyisestä.

Katujen rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2018 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 02 Perusparantaminen ja liikennejärjestelyt, joukkoliikenteen kehittäminen



Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84-86 §, 62 §, 202 §, 190 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ismo Rantanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38570
ismo.rantanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus 30798/1,2
- 2 Suunnitelmapiiirustus 30798/1
- 3 Suunnitelmapiiirustus 30798/2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

HATU/Hallinto- ja lakipalvelut/Tietopalvelu/Pia Stenfors
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Rakennukset ja yleiset alueet/Tilapalvelut



§ 118

Dallapénpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5913/1, Vallila

HEL 2017-012499 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Dallapénpuiston nro VIO 5913/1 puistosuunnitelman.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5913/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5913/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kaupunginosayhdistys

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet



Dallapénpuisto on nykyinen olemassa oleva puistoalue. Suunnitelman lähtökohtana on kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.5.2015 § 144 hyväksymä liikennesuunnitelma 6576-3. Puistosuunnittelun tavoitteena on parantaa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita.

Suunnitelman sisältö

Suunnitelmassa on huomioitu rakennettu puisto ja sen toiminnot. Puiston nykyiset nurmialueet, puusto, istutukset ja toiminnot säilytetään. Teollisuuskadun varteen rakennetaan pääpyörätieyhteys, joka alkaa Kustaankadun liittymästä ja etenee Dallapénpuiston kautta Vääksyntien liittymään ja edelleen Hämeentien sillan alle. Yhteys jatkuu myöhemmin idän suuntaan. Nykyinen jalankulkuyhteys puistossa säilytetään. Teollisuuskadun osalta osuudelta pääpyörätieyhteys on esitetty katusuunnitelmassa nro 30798/1.

Puistossa toteutetaan myös pääpyörätieyhteyden rakentamisen aiheuttamat muutokset nurmetukseen, kiveysalueisiin ja alueella oleviin kiilamaisiin nurmikumpareisiin.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä 1 olevasta suunnitelmaselostuksesta.

Vuorovaikutus

Puistosuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia Cloud Oy. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Puistosuunnitelmaluonnos on ollut esillä kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturissa ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 12.–31.12.2017 välisen ajan.

Puistosuunnitelma on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti 21.1. – 6.2.2018 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnittelualan kiinteistöjen omistajille, paikallislehteen sekä Hermanni-Vallila Seura ry:lle.



Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n 1. momentin perusteella vain osallisilla on oikeus tehdä muistutus puistosuunnitelmaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Puistosuunnitelmasta ei ole tehty muistutuksia.

Kustannukset ja aikataulu

Puistosuunnitelman rakennuskustannus on yhteensä noin 207 000 euroa, 75 euroa/m² (alv. 0 %).

Puiston vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 10 900 euroa (alv. 0 %). Ylläpitokustannukset nousevat baanayhteyden osalta 5 400 euroa. Pyöräilyn pääväylä ylläpidetään katuverkon laatutason mukaisena.

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuodesta 2018 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 02 Perusparantaminen ja liikennejärjestelyt.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84-86 §, 62 §, 202 §, 190 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5913/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5913/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitel-



06.03.2018

Asia/11

Kaupunginosayhdistys

man hyväksyminen
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Tiedoksi

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Hatu/Hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Stenfors Piia



§ 119

Saaristofregatinpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5907/1, Laajasalo

HEL 2018-000573 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Saaristofregatinpuiston puistosuunnitelman nro VIO 5907/1.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Kaija Laine. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5907/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5907/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualueena on Koirasaarentien, Pojamankadun ja Disankadun A-, AK-, AKS- ja LPA-kortteleihin sekä Pojamankadun pohjoisreunaan rajautuva Saaristofregatinpuisto Kruunuvuorenrannassa, Laajasalon kaupunginosassa. Alue on merkitty voimassaolevassa asemakaavassa puistoksi (VP). Suunnittelualueen pinta-ala on 0,75 hehtaaria.

Puistosuunnitelman tavoitteena on varmistaa viheralueen luonnonmukaisen ilmeen, puuston ja kallioalueiden säilyminen puistoon rajautu-



vien tonttien rakentuessa sekä mahdollistaa kulkuyhteys puiston kautta Pojamankadulle, Disankadulle ja Kruunuparkki 5 -pysäköintilaitokseen, jonka ylimmässä kerroksessa puiston korkeudella sijaitsee myös asukkaiden yhteistila. Puiston reuna-alueet sovitetaan yhteen korttelipihojen kanssa muun muassa kasvillisuus, avokallioalueet ja korkeusasemat huomioiden.

Suunnitelman sisältö

Saaristofregatinpuisto on pieni viheralue tiiviin rakentamisen keskellä. Puiston suurimmat arvot ovat luonnontilaiset avokalliot, somerokivikot ja kookkaat männyt, joita pyritään säilyttämään mahdollisimman laajasti. Saaristofregatinpuistoon kohdistuvat toimenpiteet tehdään luonnontilaisuus säilyttäen ja puistoon rajautuvien tonttien ratkaisut huomioon ottaen.

Puistoon rakennetaan 1,5–2 metrin levyiset kapeat puistokäytävät. Puiston keskiosassa on muinaisrantakivikko, pirunpelto, jonka koko on noin 200 m² ja kivet halkaisijaltaan noin 0,2–0,3 metriä. Kivikkoisella osuudella käytävät toteutetaan korotettuna laiturimaisena tai pitkospuumaisena reittinä, jotta luonnonmaastoa ja luontaista pohjakasvillisuutta voidaan säilyttää mahdollisimman paljon. Puiston ja katualueiden välisistä suurista korkeuseroista johtuen puistoon rakennetaan kaksi porrasta yhteyttä: toinen Disankadulta ja toinen Pojamankadulta.

Puiston Pojamankadun puoleinen etelään suuntautuva alue viimeistellään liittymään paremmin katualueen reunaan maanpinnan muotoilulla ja istutuksilla. Tasaisemmalle alueelle perustetaan niitty nykyistä kasvualustaa ja siemenpankkia hyödyntäen. Puistopolun varteen sijoitetaan kaksi penkkiä.

Tavoitteena puiston ja tonttien rajalla on säilyttää avokalliota mahdollisimman ehjänä. Tonttien korkeusasemien vuoksi kalliota joudutaan kuitenkin louhimaan. Tonttien ja puiston rajapinnassa korkeusasemat sovitetaan yhteen siten, että pihat ja puisto liittyvät yhteen mahdollisimman luontevasti.

Lähelle puiston ja tonttien rajoja istutetaan suojaavaa kasvillisuutta paikkoihin, jossa kalliopinnan muodot sen mahdollistavat. Korkeusero puiston ja Pojamankadun välillä toteutetaan pääosin istutettuna luiskana. Kallioleikkauksen jäädessä näkyviin pyritään välttämään putoamis- ja korkeuksia, jotka vaatisivat suojakaiteita. Tonttien louhinnat ja niistä mahdollisesti näkyviin jäävät kallioleikkaukset putoamisesteineen kuuluvat tonttien vastuulle.



Puistokäytävät valaistaan, vaikka ne ovat kapeita ja luonteeltaan polku-
maisia eikä niille järjestetä talvikunnossapitoa. Portaat valaistaan käsi-
johdevalaisimilla tai pollarivalaisimilla.

Saaristofregatinpuiston kulkuyhteydet ovat osa alueen sekundääristä
reittiverkostoa eivätkä ne täytä esteettömien reittien vaatimuksia.

Vuorovaikutus

Puistoa ympäröivistä tonteista pysäköintilaitoksen lisäksi yksi on raken-
teilla ja lopuissa rakentaminen alkaa vuosien 2018–2019 aikana. En-
simmäisen asukkaat muuttavat alueelle syksyllä 2018. Puistosuunnitel-
ma on laadittu yhteistyössä osallisten eli puistoon rajautuvien tonttien
kanssa. Yhteisissä suunnittelukokouksissa on sovitettu yhteen puiston
ja tonttien rajapintojen suunnitteluratkaisuja ja toimenpiteitä.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria.

Puistosuunnitelman rakennuskustannukset ovat noin 520 000 euroa eli
noin 69 euroa/m² (alv. 0 %).

Puiston hoitoluokat ovat A3 ja C1.1.

Vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 4 000 euroa eli 0,50 eu-
roa/m² (alv. 0 %).

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristön toimialan ta-
lousarvioehdotuksessa vuosina 2019–2020.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 02 04 Kruunuvuorenran-
nan puistot ja liikunta-alueet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaija Laine, projektinjohtaja, puhelin: 310 38625
kaija.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5907/1
- 2 Suunnitelmapiiustus nro VIO 5907/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitel-
man hyväksyminen



Tiedoksi

Hatu/hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Stenfors Piia



§ 120

Kivikontie 1, Jätteen ja pilaantuneen maan poistosta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

HEL 2018-001975 T 10 05 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti korvata yhteisesti As Oy Helsingin Paasille (y-tunnus 2860283-9) ja As Oy Helsingin Pulterille (y-tunnus 2860285-5) Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47350 tonttia 1 koskevan Helsingin kaupungin ja mainittujen asunto-osakeyhtiöiden välillä allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen (A1147-1200, sopimusnumero 24509) ehtojen mukaisesti jätteen ja pilaantuneen maan poistosta aiheutuneita kustannuksia korkeintaan yhteensä 2 878 000 euroa (kaksimiljoonaakahdeksansataaseitsemänkymmentäkahdeksantuhatta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä pilaantuneen maaperän puhdistamisena, joten niihin liittyviä kustannuksia ei korvata. Myöskään pilaantuneeseen maaperään tai jätteeseen liittyvästä viivästyksestä johtuvia kustannuksia, vahinkoja tai haittoja ei korvata.

Korvaukset maksetaan toteutuneiden kustannusten perusteella ja muutoin mainitun maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Korvaus voidaan vuokralaisten kirjallisesta pyynnöstä maksaa hankkeen rakentajalle. Pyyntö tulee allekirjoittaa.

Kustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron osuus korvataan vain, mikäli maksun saajalla ei ole siihen liittyvää vähennysoikeutta.

Maankäyttö- ja kaupunkirakenteen asuntotontit-tiimin päällikkö voi tarvittaessa päättää, että korvauksen maksaminen edellyttää maanvuokrasopimukseen lisäystä, jossa vuokralainen sitoutuu olemaan esittämättä enempää vaatimuksia pilaantuneeseen maaperään tai jätteisiin tai niistä johtuviin kustannuksiin, vahinkoihin tai haittoihin liittyen vastaanotettuaan edellä mainitun korvauksen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli ympäristöinsinööri Johanna Hytönen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Hytönen, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kivikko kustannusarvio 19.2
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Osoitteessa Kivikontie 1 sijaitsevalla asuntontilla 47350/1 on poistettu rakentamisen yhteydessä jätteitä ja kunnostettu pilaantunutta maata. Lisäksi puistoalueella olevien muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettujen kiinteiden muinaisjäännosten säilymisen vuoksi, vuokra-alueen ja puiston rajalle tulee rakentaa tukiseinä vuokra-alueen puhdistamista varten. Tukiseinä mahdollistaa vuokra-alueen puhdistamisen ilman muinaisjäännöksiin kajoamista. Museovirasto ei tule puoltamaan ELY-keskukselta haettavaa kajoamislupaa, koska puolustusvarustus on poikkeuksellisen hieno sekä suurelta osin säilynyt rakennekokonaisuus. Pääkaupunkiseudun linnoitteista valtaosa sijaitsee Helsingin kaupungin alueella ja niistä vuonna 2013 tehdyn arvion mukaan on enää vain 38 % jäljellä.

Alueella on ilmakuviin mukaan sijainnut hiekkakuoppa 1940-luvulta alkaen, joka on täytetty myöhemmin erilaisella jättemateriaalilla mm. öljytynnyreillä, rautaromulla, rakennusjätteellä ja ylijäämämaalla.

Jätteiden ja pilaantuneen maan poistosta aiheutuvat kustannukset on esitetty liitteessä 1

Maankäyttö- ja kaupunkirakenteen asuntotontit -tiimin päällikkö on (24.11.2017 päätöksellään 74§ HEL 2017-007718) vuokrannut Helsingin Mellunkylässä osoitteessa Kivikontie 1 sijaitsevan asuinrakennusten korttelialueen tontin 47350/1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella As Oy Helsingin Paasille ja As Oy Helsingin Pulterille (sopimusnumero 24509) ajalle 1.12.2017- 31.12.2080.

Asuntoalueen maanvuokrasopimuksen 28 § mukaan vuokralainen on velvollinen poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa



vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet. Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Lisäksi asuntoalueen maanvuokrasopimuksen 11 §:n mukaan todetaan, että mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Tällöin vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä sopimuksessa tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena, joten niihin liittyviä kustannuksia ei korvata

Vuokra-alueella poistetuista jätteistä ja pilaantuneen maan kunnostamisesta on aiheutunut rakennushankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia. Kustannusten merkittävyyttä on arvioitu vertaamalla niitä vuokra-alueen vuosivuokraan, joka on 114 199 euroa. Jätteistä ja pilaantuneesta maasta aiheutuneista kustannuksista korvataan vuosivuokran ylittävä osuus. Korvauksen määrä on enintään 2 878 000 (alv 24%) euroa.

Vuokralainen on ollut vuokrasopimuksen mukaisesti ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä vuokranantajaan em. asioiden sopimiseksi, joten korvauseruste on olemassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Hytönen, ympäristösuunnittelija, puhelin: 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kivikko kustannusarvio 19.2
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



§ 121

Vanhanväylänpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, nro VIO 5826/1, Tammisalo

HEL 2018-000924 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Vanhanväylänpuiston puistosuunnitelman nro VIO 5826/1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Raija Holopainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38639
raija.holopainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5826/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5826/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualueena on Tammisalons pohjoisrannalla sijaitseva Vanhanväylänpuisto. Puisto rajautuu pohjoisessa Porolahden kanavaan sekä etelässä ja idässä asuintalontontteihin. Alue on merkitty voimassaolevassa asemakaavassa puistoalueeksi. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,8 hehtaaria.

Puisto peruskorjattiin noin 10 vuotta sitten, jolloin puistoon rakennettiin rannan suuntaisesti tulvavalli. Puiston uuden uoman, hulevesipumpun ja tulvavallin korottamisen suunnittelu tuli ajankohtaiseksi, sillä vallin tulvaluukut eivät ole toimineet toivotulla tavalla ja puistoon on kerääntynyt vesiä. Suunnitelman tavoitteena on parantaa puiston käytettävyyttä ja estää puiston ja sen viereisten tonttien tulviminen.



Suunnitelman sisältö

Vanhanväylänpuistoon rakennetaan avouoma ja hulevesipumppaamo, jotka johtavat puistoon kerääntyvät vedet tulvavallin ali Porolahteen. Olemassa oleva tulvavalli korotetaan. Uuden hulevesipumppaamon ja korotetun vallin avulla puisto saadaan paremmin kuivatettua ja viereisillä tonteilla olevia rakennuksia suojeltua tulvalta.

Nykyiset tulvavallin alittavat rummut tulpataan ja sulkurakenteet poistetaan. Puiston itäreunassa olevaa nykyistä hulevesiuomaa muokataan ja vedet johdetaan uuteen hulevesien viivytysaltaaseen ja siitä edelleen pumppaamolle johtavaan maanalaiseen putkeen. Viivytysallas varmistaa pumppaamon kapasiteetin riittävyyden myös erittäin rankoilla sateilla.

Hulevesipumppaamo rakennetaan paikalla valettuna betonirakenteena puiston länsiosaan. Merivedenpinnan noustessa haittaa aiheuttavalle tasolle, tulvavallin puolen hulevedet johdetaan tällöin mereen pumppaamalla.

Korotettavan tulvavallin päällä kulkeva käytävä rakennetaan uuteen korkoon. Pitkospuille rakennetaan uudet puuportaat korotetulta käytävältä. Puiston penkit kunnostusmaalataan ja roska-astiat uusitaan.

Alueen kasvillisuus säilyy suurelta osin. Osa puista ja pensaista joudutaan poistamaan tulvavallin korotuksen ja hulevesikaivantojen tieltä sekä näkyminen avaamiseksi Porolahdelle. Rakennetulla puistoalueella tehdään puuston korvausistutuksia tarvittavilta osin. Viivytysaltaan ja uoman reunaan istutetaan kosteikkoperennoja ja maanpeitepensaita.

Vuorovaikutus

Vanhanväylänpuiston puistosuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan toimeksiantona.

Puistosuunnitelmaluonnos on toimitettu puiston viereisille kiinteistöille kommentteja varten elokuussa 2017. Saadut palautteet on käsitelty suunnittelun ohjausryhmässä. Palautteissa todettiin suunnitelman olevan hyvä ja asiatuntemuksella laadittu eivätkä ne antaneet aihetta suunnitelmamuutoksiin. Palautteissa esitettyihin kysymyksiin vastattiin palautteen antajille suoraan.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston pinta-ala on noin 2,8 hehtaaria.

Puistosuunnitelman rakennuskustannukset ovat noin 860 000 euroa (alv. 0 %), noin 30 euroa/m².



Puiston hoitoluokat ovat A2, A3 ja B3.

Vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 19 000 euroa (alv. 0 %).

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristön toimialan toimintasuunnitelmassa 2018.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 03 Muut investoinnit, ranta-alueiden kunnostus.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Raija Holopainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 38639
raija.holopainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 5826/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 5826/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Hatu/hallinto- ja lakipalvelut/tietopalvelut/Stenfors Piia



§ 122

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Katju Aron ym. valtuustoaloitteesta koskien seksuaalisen häirinnän ehkäisemisestä Helsingissä

HEL 2017-013541 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristön toimialalla noudatetaan kaupunkiyhteistä ohjeistusta epäasialliseen käyttäytymiseen puuttumisesta ja henkilökuntaa koulutetaan asiassa säännöllisesti. Työyhteisöjen, johdon ja esimiesten tulee noudattaa nollatoleranssia kiusaamisen, epäasiallisen kohtelun, häirinnän ja syrjinnän suhteen.

Kaupunkiympäristö toimialan työhyvinvointisuunnitelma pitää sisällään toimialan yhteiset tavoitteet ja toimenpiteet henkilöstön hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja parantamiseksi. Lisäksi toimintasuunnitelma sisältää laakisääteisen työsuojelun toimintasuunnitelman sekä toimenpiteet henkilöstön yhdenvertaisuuden edistämiseksi.

Henkilöstölle ja esimiehille suunnattu koulutus pitää sisällään luentoja yhdenvertaisuudesta, syrjimättömyydestä sekä perustietoa eri lainsäädännöstä sekä sukupuolen ja seksuaalisuuden moninaisuudesta. Erityisesti esimiesten yhdenvertaisuusosaamista vahvistetaan esimiesvalmennusten avulla, joissa tarjotaan mm. sovittelukoulutusta ja ristiriitalanteiden käsittelyä Hetipurku- toimintamallin mukaisesti.

Toimialalla myös seurataan henkilöstö- ja asiakaskyselyjen avulla kokemuksia häirinnästä ja epäasiallisesta kohtelusta. Toiminta- ja seurantamalleja kehitetään jatkuvasti epäasiallisen kohtelun tunnistamiseksi, jotta siihen pystytään puuttumaan entistä paremmin ja nopeammin.

Lisäksi seksuaalisen häirinnän tunnistamiseen ja ehkäisyyn tarvitaan juuri tähän häirinnän muotoon keskittyvää koulutusta ja ohjeistusta. Lautakunta kannattaa aloitteessa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamista.

Käsittely

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään loppuun kappale: Seksuaalisen häirinnän tunnistamiseen ja ehkäisyyn tarvitaan juuri tähän häirinnän muotoon keskitty-



vää koulutusta ja ohjeistusta. Lautakunta kannattaa aloitteessa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamista.

Kannattaja: Tuomas Rantanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään loppuun kappale: Seksuaalisen häirinnän tunnistamiseen ja ehkäisyyn tarvitaan juuri tähän häirinnän muotoon keskittyvää koulutusta ja ohjeistusta. Lautakunta kannattaa aloitteessa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamista.

Jaa-äännet: 3

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Risto Rautava

Ei-äännet: 8

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Atte Kaleva, Mai Kivelä, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 1

Jape Lovén

Poissa: 1

Laura Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Mai Kivelän vastaehdotuksen äänin 3-8 (1 tyhjä, 1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Aro Katju Aloite Kvsto 13122017 9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



Kaupunkiympäristön toimialalla noudatetaan kaupunkiyhteistä ohjeistusta epäasialliseen käyttäytymiseen puuttumisesta ja henkilökuntaa koulutetaan asiassa säännöllisesti. Työyhteisöjen, johdon ja esimiesten tulee noudattaa nollatoleranssia kiusaamisen, epäasiallisen kohtelun, häirinnän ja syrjinnän suhteen.

Kaupunkiympäristö toimialan työhyvinvointisuunnitelma pitää sisällään toimialan yhteiset tavoitteet ja toimenpiteet henkilöstön hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja parantamiseksi. Lisäksi toimintasuunnitelma sisältää lakisääteisen työsuojelun toimintasuunnitelman sekä toimenpiteet henkilöstön yhdenvertaisuuden edistämiseksi.

Henkilöstölle ja esimiehille suunnattu koulutus pitää sisällään luentoja yhdenvertaisuudesta, syrjimättömyydestä sekä perustietoa eri lainsäädännöstä sekä sukupuolen ja seksuaalisuuden moninaisuudesta. Erityisesti esimiesten yhdenvertaisuusosaamista vahvistetaan esimiesvalmennusten avulla, joissa tarjotaan mm. sovittelukoulutusta ja ristiriitalanteiden käsittelyä Hetipurku- toimintamallin mukaisesti.

Toimialalla myös seurataan henkilöstö- ja asiakaskyselyjen avulla kokemuksia häirinnästä ja epäasiallisesta kohtelusta. Toiminta- ja seurantamalleja kehitetään jatkuvasti epäasiallisen kohtelun tunnistamiseksi, jotta siihen pystytään puuttumaan entistä paremmin ja nopeammin.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Katju Aro ja 31 muuta valtuutettua ovat tehneet 13.12.2017 valtuustoaloitteen:

Me allekirjoittaneet esitämme, että Helsinki selvittää miten se voisi tehokkaammin ehkäistä seksuaalista häirintää ja ahdistelua kaupungin työpaikoilla, kouluissa ja palveluissa. Seksuaalinen ahdistelu on yleinen ongelma, joka on tullut aiempaa paremmin näkyväksi kansainvälisen #metoo-kampanjan ansiosta.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 16.3.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Lappalainen, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 64928
anne.k.lappalainen(a)hel.fi



Liitteet

1 Aro Katju Aloite Kvsto 13122017 9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 104



§ 123

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sameli Sivosen ym. valtuustoaloitteesta ympärivuotisista kaupunkipyöristä ja pyöriteiden talvikunnossapidosta

HEL 2017-013031 T 00 00 03

Hankennumero 5264_159

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ympärivuotinen kaupunkipyöräjärjestelmä

Helsingin kaupunkipyöräjärjestelmän ensimmäiset vuodet ovat olleet menestys. Kauden pidentäminen ja ympärivuotinenkin käyttö on nousseet esille yhtenä keinona kehittää järjestelmää ja edistää pyöräilyä. Kaupunkipyörien toteuttaminen ympärivuotisesti sisältää kuitenkin vielä ratkaisemattomia taloudellisia ja toiminnallisia haasteita esimerkiksi järjestelmän toteuttamisen sekä asemien talvikunnossapidon osalta.

Nykyisin asemat toimivat akkujen ja aurinkosähkön avulla, eikä niihin ole rakennettu kiinteää sähköliitäntää. Auringon valo talvikaudella on niin vähäistä, että asemiin tulisi rakentaa kiinteä sähköliittymä, mikä lisäisi asemien muutos- ja perustamiskuluja. Järjestelmän toimivuuden varmistamiseksi pyöräasemien kunnossapidosta olisi huolehdittava ympärivuotisesti, mikä myös lisäisi kustannuksia. Vaihtelevat sääolosuhteet talvisin aiheuttaisivat pyörien ja asemarakenteiden kulumista, mikä lisää huollon tarvetta ja sitä kautta kustannuksia.

Kaupunkipyörädatan perusteella pyörien käyttöaste laskee syksyn edetessä ja sääolosuhteiden heiketessä, joten on oletettavissa, että talvikaudella pyörien käyttöaste jää muuta kautta alemmaksi. Pyörissä itessään sijaitsevat akut latautuvat ajon aikana, joten eritoten kylmällä säällä pyörien yleinen toimintavarmuus kärsii, kun pyörillä ajetaan vähemmän.

Kaupunkipyöräjärjestelmän ympärivuotisuutta harkittaessa on selvitettävä myös asemien ympärivuotisen käytön vaikutukset yleisten alueiden ylläpitoon. Tärkeimpinä selvitettävänä asioina ylläpidon kannalta ovat talvihoidon ja lumilogistiikan sekä hiekoitussepin noston ja katu- ja pesun toimivuuden varmistaminen. Lumenkuljetuksessa logistisesti tärkeitä kasaus- ja kuormausalueita tarvitsevat erityisesti kantakaupungin taloyhtiöt. Kuluvana talvena ylläpidossa käytetään 40 ajoradalla sijaitsevaa pyöräasemaa lumen ja hiekoitussepin lyhytaikaiseen ka-



saukseen. Hiekotushiekan poistamisen logistinen varmistaminen nopeuttaa katujen pesua ja hillitsee katupölystä johtuvaa ilmanlaadun heikentymistä keväisin.

Kaupunkipyörien ympärivuotisen käytön mahdollisuuksia selvitetään jatkossa tarkemmin. Kaupunkipyörien käytöstä on selvityksiä tekeillä, niin asiantuntijatyönä kuin oppilaitosten lopputöinä. Selvitysten, muualta saatujen kokemusten ja muun arvioinnin karttuessa voivat HKL, Liikenne- ja katusuunnittelupalvelu, kaupunkipyöraoperaattori sekä kunnossapidosta vastaavat tahot yhteistyössä selvittää mahdollisuuksia siirtyä ympärivuotiseen tai lähes ympärivuotiseen kaupunkipyöräjärjestelmään. Selvityksessä tulee arvioida ympärivuotisen järjestelmän hyödyt siitä aiheutuviin kustannuksiin sekä mahdolliset vaikutukset kesäkauden palvelutasoon. Kaupunkipyörien toiminta-alueen laajentaminen on tällä hetkellä arvioitu tärkeämmäksi toimenpiteeksi järjestelmän kehittämisessä.

Talvikunnossapidon tehostaminen

Pyöräilyn edistämishjelmassa (2014) talvikunnossapidon osalta toimenpiteinä mainitaan seuraavaa: parannetaan pyöräväylien talvihoitoa päivittämällä ylläpitoluokituksia ja parantamalla korkeimman luokan laatusoa, sopeuttamalla kalustoa tulevaisuuden pyöräliikennejärjestelyihin sekä siirtymällä asteittain reittikohtaiseen kunnossapitoon.

Helsingissä katualueilla sijaitsevat jalankulku- ja pyöräväylät ovat talvihoidossa kaupunkiympäristö -toimialan asettaman kolmitasoisen ylläpitoluokituksen ja siinä esitettyjen laatuvaatimuksien mukaisesti. Myös tärkeimmät työmatkaliikennettä palvelevat valaistut puistoraitit ovat talvihoidossa. Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Stara sekä yksityiset palveluntuottajat suorittavat käytännön työt.

Ylläpidon osalta käynnistettiin syksyllä 2015 kokeilu pyöräilyn pääverkolla talviolosuhteiden parantamiseksi. Aluksi kokeilussa oli Baana Ruoholahdesta Kansalaistorille ja siitä pääradan vartta Oulunkylään. Tehostetun talvihoidon pyöräväylästä on laajennettu vuosittain. Tällä hetkellä Helsingissä on pyöräilyn pääväyliä 35 km tehostetun laatuson talvihoidossa. Tästä harjasuolauksessa on kolme reittiä: Ruoholahdesta Oulunkylään, Espoon rajalta Lauttasaareen ja sieltä Meilahden kautta Lehtisaareen sekä Kansalaistorilta Sörnäisiin. Lisäksi yksi reitti on tehostetussa aurauksessa rantaradan varrella Ilmalasta Espoon rajalle.

Turussa on tänä talvena aloitettu yhden pyörätieosuuden harjasuolaus. Helsingin kaupungin ylläpidon tilaajat ovat käyneet vuoropuhelua Turun kaupungin edustajien kanssa ja jakaneet heidän kanssaan kokemuksia



tehostetusta talvihoidosta ja siinä käytettävistä menetelmistä sekä kalustosta ja jäänsulatusmateriaaleista.

Verrattuna perinteiseen talvihoitoon, harjasuolauksen korkeammat kustannukset syntyvät pääasiassa huomattavasta suuremmasta työajasta, lisäkalustosta jota hoitoon käytetään sekä liukkaudentorjuntamateriaalin suuremmasta menekistä ja hinnasta. Harjasuolauksen lisämäärähantarve on noin 10 000 euroa/km verrattuna normaalin talvihoidon vuosikustannuksiin.

Pyöräilyväylien kunnossapidon taso on sekä resurssi- että menetelmäkysymys. Taloudelliset resurssit peilautuvat suoraan kaupungin poliittiseen tahtoon. Investoiminen toimivaan auraukseen ja liukkaudentorjuntaan vähentäisivät onnettomuuksia ja niistä aiheutuvia kustannuksia, lisäksi pyöräilyn suosiota sekä mahdollistaisivat paremmin ympärivuotisen pyöräilyn.

Nykyisellä rahoitustasolla paremman talvihoidon laatutason tarjoaminen pyöräilijöille tulee olemaan haasteellista ja mahdollisuudet sen laajentamiseen vähäiset. Kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun yleiset alueet -yksiköllä on valmius hankkia korkeamman laatutason talvihoitoa pyöräilijöille kasvattamalla laadukkaamman talvihoidon väylästötä noin 5 - 10 km vuosittain pyöräilyn baanaverkoston rakentamisen edetessä. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että tehostetun talvihoidon verkoston kasvattamiseen on varauduttu kaupungin budjetissa.

Nykyinen pyöräilyväylien tehostetun talvihoidon kokeilu päättyy tänä vuonna ja loppuraportti pyöräilyväylien tehostetusta talvihoidosta ja harjasuolauksesta laaditaan tämän vuoden aikana. Mikäli pyöräilyväylien talvihoidon laatutason nostamiseen myönnetään erillistä määrärahaa, tehostettu talvihoito voidaan vakiinnuttaa määrärahatasoa vastaavalle verkostolle.

Pyöräilyn edistämisen on todettu olevan yhteiskuntataloudellisesti erittäin kannattavaa. Tänä vuonna on alkamassa myös pyöräilyn edistämishjelman päivitystyö, minkä yhteydessä tullaan arvioimaan myös pyöräilyväylien talvikunnossapidon nykytilaa, tulevaisuuden tarpeita sekä mahdollista muuta kehittämistä.

Lisäksi lautakunta kehottaa toimialaa talvikunnossapitokokeilun raportin valmistuttua laatimaan suunnitelman ja kustannusarvion 1) pyöräilyväylien tehostetun talvikunnossapidon vakinaistamisesta kokeilun päättyessä sekä 2) tehostetun talvikunnossapidon asteittaisesta laajentamisesta tulevina talvina.

Käsittely



Vastaehdotus:

Kaisa Hernberg: Lautakunta kehottaa toimialaa talvikunnossapitokokeilun raportin valmistuttua laatimaan suunnitelman ja kustannusarvion 1) pyöräväylien tehostetun talvikunnossapidon vakinaistamisesta kokeilun päättyessä sekä 2) tehostetun talvikunnossapidon asteittaisesta laajentamisesta tulevina talvina.

Kannattaja: Mai Kivelä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Kaisa Hernbergin vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilari Heiska, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37220
ilari.heiska(a)hel.fi
Tuomas Lautaniemi, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 39463
tuomas.lautaniemi(a)hel.fi

Liitteet

1 Sivonen Sameli Aloite Kvsto 29112017 6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ympärivuotinen kaupunkipyöräjärjestelmä

Helsingin kaupunkipyöräjärjestelmän ensimmäiset vuodet ovat olleet menestys. Kauden pidentäminen ja ympärivuotinenkin käyttö on nousseet esille yhtenä keinona kehittää järjestelmää ja edistää pyöräilyä. Kaupunkipyörien toteuttaminen ympärivuotisesti sisältää kuitenkin vielä ratkaisemattomia taloudellisia ja toiminnallisia haasteita esimerkiksi järjestelmän toteuttamisen sekä asemien talvikunnossapidon osalta.

Nykyisin asemat toimivat akkujen ja aurinkosähkön avulla, eikä niihin ole rakennettu kiinteää sähköliitettä. Auringon valo talvikaudella on niin vähäistä, että asemiin tulisi rakentaa kiinteä sähköliittymä, mikä lisäisi asemien muutos- ja perustamiskuluja. Järjestelmän toimivuuden varmistamiseksi pyöräasemien kunnossapidosta olisi huolehdittava ympärivuotisesti, mikä myös lisäisi kustannuksia. Vaihtelevat sääolosuh-



teet talvisin aiheuttaisivat pyörien ja asemarakenteiden kulumista, mikä lisää huollon tarvetta ja sitä kautta kustannuksia.

Kaupunkipyörädatan perusteella pyörien käyttöaste laskee syksyn edetessä ja sääolosuhteiden heiketessä, joten on oletettavissa, että talvikaudella pyörien käyttöaste jää muuta kautta alemmaksi. Pyörissä itsessään sijaitsevat akut latautuvat ajon aikana, joten eritoten kylmällä säällä pyörien yleinen toimintavarmuus kärsii, kun pyörillä ajetaan vähemmän.

Kaupunkipyöräjärjestelmän ympärivuotisuutta harkittaessa on selvitetävä myös asemien ympärivuotisen käytön vaikutukset yleisten alueiden ylläpitoon. Tärkeimpinä selvitettävänä asioina ylläpidon kannalta ovat talvihoidon ja lumilogistiikan sekä hiekoitussepin noston ja katujen pesun toimivuuden varmistaminen. Lumenkuljetuksessa logistisesti tärkeitä kasaus- ja kuormausalueita tarvitsevat erityisesti kantakaupungin taloyhtiöt. Kuluvana talvena ylläpidossa käytetään 40 ajoradalla sijaitsevaa pyöräasemaa lumen ja hiekoitussepin lyhytaikaiseen kasaukseen. Hiekotushiekan poistamisen logistinen varmistaminen nopeuttaa katujen pesua ja hillitsee katupölystä johtuvaa ilmanlaadun heikentymistä keväisin.

Kaupunkipyörien ympärivuotisen käytön mahdollisuuksia selvitetään jatkossa tarkemmin. Kaupunkipyörien käytöstä on selvityksiä tekeillä, niin asiantuntijatyönä kuin oppilaitosten lopputöinä. Selvitysten, muualta saatujen kokemusten ja muun arvioinnin karttuessa voivat HKL, Liikenne- ja katusuunnittelupalvelu, kaupunkipyöräoperaattori sekä kunnossapidosta vastaavat tahot yhteistyössä selvittää mahdollisuuksia siirtymä ympärivuotiseen tai lähes ympärivuotiseen kaupunkipyöräjärjestelmään. Selvityksessä tulee arvioida ympärivuotisen järjestelmän hyödyt siitä aiheutuviin kustannuksiin sekä mahdolliset vaikutukset kesäkauden palvelutasoon. Kaupunkipyörien toiminta-alueen laajentaminen on tällä hetkellä arvioitu tärkeämmäksi toimenpiteeksi järjestelmän kehittämisessä.

Talvikunnossapidon tehostaminen

Pyöräilyn edistämishjelmassa (2014) talvikunnossapidon osalta toimenpiteinä mainitaan seuraavaa: parannetaan pyörävylien talvihoitoa päivittämällä ylläpitoluokituksia ja parantamalla korkeimman luokan laatusoaa, sopeuttamalla kalustoa tulevaisuuden pyöräliikennejärjestelyihin sekä siirtymällä asteittain reittikohtaiseen kunnossapitoon.

Helsingissä katualueilla sijaitsevat jalankulku- ja pyöräväylät ovat talvihoidossa kaupunkiympäristö -toimialan asettaman kolmitasoisen ylläpitoluokituksen ja siinä esitettyjen laatuvaatimuksien mukaisesti. Myös tärkeimmät työmatkaliikennettä palvelevat valaistut puistoraitit ovat tal-



vihoidossa. Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Stara sekä yksityiset palveluntuottajat suorittavat käytännön työt.

Ylläpidon osalta käynnistettiin syksyllä 2015 kokeilu pyöräilyn pääverkolla talviolosuhteiden parantamiseksi. Aluksi kokeilussa oli Baana Ruoholahdesta Kansalaistorille ja siitä pääradan vartta Oulunkylään. Tehostetun talvihoidon pyöräväylästä on laajennettu vuosittain. Tällä hetkellä Helsingissä on pyöräilyn pääväyliä 35 km tehostetun laatutason talvihoidossa. Tästä harjasuolauksessa on kolme reittiä: Ruoholahdesta Oulunkylään, Espoon rajalta Lauttasaareen ja sieltä Meilahden kautta Lehtisaareen sekä Kansalaistorilta Sörnäisiin. Lisäksi yksi reitti on tehostetussa aurauksessa rantaradan varrella Ilmalasta Espoon rajalle.

Turussa on tänä talvena aloitettu yhden pyörätieosuuden harjasuolaus. Helsingin kaupungin ylläpidon tilaajat ovat käyneet vuoropuhelua Turun kaupungin edustajien kanssa ja jakaneet heidän kanssaan kokemuksia tehostetusta talvihoidosta ja siinä käytettävistä menetelmistä sekä kalustosta ja jäänsulatusmateriaaleista.

Verrattuna perinteiseen talvihoitoon, harjasuolauksen korkeammat kustannukset syntyvät pääasiassa huomattavasta suuremmasta työajasta, lisäkalustosta jota hoitoon käytetään sekä liukkaudentorjuntamateriaalin suuremmasta menekistä ja hinnasta. Harjasuolauksen lisämäärähantarve on noin 10 000 euroa/km verrattuna normaalin talvihoidon vuosikustannuksiin.

Pyöräilyväylien kunnossapidon taso on sekä resurssi- että menetelmäkysymys. Taloudelliset resurssit peilautuvat suoraan kaupungin poliittiseen tahtoon. Investoiminen toimivaan auraukseen ja liukkaudentorjuntaan vähentäisivät onnettomuuksia ja niistä aiheutuvia kustannuksia, lisäksi pyöräilyn suosiota sekä mahdollistaisivat paremmin ympärivuotisen pyöräilyn.

Nykyisellä rahoitustasolla paremman talvihoidon laatutason tarjoaminen pyöräilijöille tulee olemaan haasteellista ja mahdollisuudet sen laajentamiseen vähäiset. Kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun yleiset alueet -yksiköllä on valmius hankkia korkeamman laatutason talvihoitoa pyöräilijöille kasvattamalla laadukkaamman talvihoidon väylästä noin 5 - 10 km vuosittain pyöräilyn baanaverkoston rakentamisen edetessä. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että tehostetun talvihoidon verkoston kasvattamiseen on varauduttu kaupungin budjetissa.

Nykyinen pyöräväylien tehostetun talvihoidon kokeilu päättyy tänä vuonna ja loppuraportti pyöräväylien tehostetusta talvihoidosta ja harjasuolauksesta laaditaan tämän vuoden aikana. Mikäli pyöräväylien talvihoidon laatutason nostamiseen myönnetään erillistä määrärahaa, te-



hostettu talvihoito voidaan vakiinnuttaa määrärahatasoa vastaavalle verkostolle.

Pyöräilyn edistämisen on todettu olevan yhteiskuntataloudellisesti erittäin kannattavaa. Tänä vuonna on alkamassa myös pyöräilyn edistämisohjelman päivitystyö, minkä yhteydessä tullaan arvioimaan myös pyörävylien talvikunnossapidon nykytilaa, tulevaisuuden tarpeita sekä mahdollista muuta kehittämistä.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Sameli Sivonen ja 14 muuta valtuutettua ovat 29.11.2017 tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

Helsingillä on tavoitteena lisätä pyöräilyn osuutta kaupunkilaisten kulkutapoja mitatessa. Tämä on mitä järkevintä liikennepolitiikkaa niin tehokkaan kaupunkisuunnittelun, ilmastonmuutoksen torjunnan kuin kaupunkilaisten terveyden edistämisenkin kannalta. Yksi tärkeä askel pyöräilyn lisäämisessä on ympärivuotisen pyöräilyn helpottaminen.

Helsingissä on tällä hetkellä käytössä valtavan suosion saanut kaupunkipyöräjärjestelmä, jota kaupunkilaiset paitsi rakastavat, myös käyttävät ahkerasti. Järjestelmä on kuitenkin käytössä ainoastaan puolivuotisesti. Tällä hetkellä kaupunkipyöräkauden aikaistamista selvitetään, mutta pelkkä kauden pidentäminen ei riitä. Ollaksemme ympärivuotisesti toimiva pyöräilykaupunki myös niille, jotka eivät omaa polkupyörää syystä tai toisesta käytä, on kaupunkipyöräjärjestelmä otettava käyttöön ympärivuotisesti.

Toinen ympärivuotista pyöräilyä lisäävä teko - monille pyöräilyä harkitseville jopa edellytys - olisi pyöräteiden parempi huolto talvikuukausina. Pyöräteiden talvikunnossapitoa on kokeiltu jo vuodesta 2015 lähtien baanoilla ja tänä talvena kokeilualueetta laajennettiin taas ja se kattaa nyt Pohjois-Baanaa Oulunkylään, sekä länteen Lauttasaareen ja Seurasaarenlahden ympäri Hietalahden ja Meilahden kautta Lehtisaareen. Kokeilua olisi kuitenkin tärkeää mitä pikimmiten laajentaa ja vakiinnuttaa koskemaan kaikkia Helsingin pääväyliä ja kaikille nykyisille ja tuleville pyöräbaanoille. Vuosina 2015 - 2016 tehdyn kokeilun perusteella tehdyssä selvityksessä todetaan, että pyöräteiden kunnossapito harjaten ja suolaten olisi vain hieman kalliimpaa, kuin nykyinen auraus, joka jättää Helsingin olosuhteissa sulavan lumen ja yöllä uudelleen jäätyvän loskan vuoksi tiet usein ajokelvottomaan kuntoon.

Kun vanha pääkaupunkimme Turku on jo päättänyt samat hankkeet toteuttaa ympärivuotisen pyöräilyn lisäämiseksi, on suorastaa häpeä, jol-



lemme nykyisenä pääkaupunkina pysty vähintään samaan! Tehdään Helsingistä oikeasti kaikille kulkijoille polkupyöräyhteinen kaupunki.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia pyytää aloitteesta kaupunkiympäristölautakunnan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.02.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilari Heiska, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37220
ilari.heiska(a)hel.fi
Tuomas Lautaniemi, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 39463
tuomas.lautaniemi(a)hel.fi

Liitteet

1 Sivonen Sameli Aloite Kvsto 29112017 6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 103

Kaupunkiympäristölautakunta 13.02.2018 § 84



§ 124

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Atte Harjanteen ym. valtuustoaloitteesta koskien Kum- pulanmäen kävelyreitit parantamista

HEL 2017-013534 T 00 00 03

Hankennumero 5264_160

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kumpulan kampukselle johtava lyhin yhteys Kustaa Vaasan tieltä Pietari Kalmin kadun kautta kulkee tontin 24973/6 läpi. Tontilla on voimassa asemakaava nro 11095 (saanut lainvoiman 23.5.2003), jossa tontti on osoitettu opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOT). Nykyisen rinteeseen muodostuneen kävelyreitit kohdalle on asemakaavassa osoitettu yleiselle ja lankululle varattu alueen osa. Tontin viheralueet ovat viherrakennetyypiltään ja kasvupaikaltaan lehtomaista kangasmetsää. Tontti on Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n oli tarkoitus toteuttaa tontille Kumpulan kampuksen seuraava rakentamisvaihe ja sen yhteydessä kävelyreitti sekä esteetön yhteys Kustaa Vaasan tien ja kumpusalueen välille. Hankkeelle laadittiin asemakaavan muutos vuonna 2003. Hankkeesta on sittemmin luovuttu.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy on käynnistämässä tontin suunnittelua uudestaan vuoden 2018 aikana tavoitteenaan alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja toimitilapainotteiseksi. Mahdollisen kaavamutoksen yhteydessä suunnitellaan sujuva kävelyreitti sekä esteetön yhteys Kustaa Vaasan tien ja Kumpulan kampuksen välille. Yhteyden toteuttaa hankkeeseen ryhtyvä. Kaavamuutos on mahdollista saada lainvoimaiseksi vuonna 2021.

Lisäksi lautakunta kehottaa toimialan neuvottelemaan yliopiston kanssa ja etsimään ratkaisua kävelyreitit turvallisuuden ja talvikunnossapidon parantamiseksi jo ennen kaavamuutoksen ja sitä seuraavan rakennushankkeen toteutumista.

Käsittely

Vastaehdotus:

Kaisa Hernberg: Lautakunta kehottaa toimialan neuvottelemaan yliopis-



ton kanssa ja etsimään ratkaisua kävelyreitit turvallisuuden ja talvikunnossapidon parantamiseksi jo ennen kaavamuutoksen ja sitä seuraavan rakennushankkeen toteutumista.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Kaisa Hernbergin vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kumpulan kampukselle johtava lyhin yhteys Kustaa Vaasan tieltä Pietari Kalmin kadun kautta kulkee tontin 24973/6 läpi. Tontilla on voimassa asemakaava nro 11095 (saanut lainvoiman 23.5.2003), jossa tontti on osoitettu opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOT). Nykyisen rinteeseen muodostuneen kävelyreitit kohdalle on asemakaavassa osoitettu yleiselle ja-lankululle varattu alueen osa. Tontin viheralueet ovat viherrakennetypiltään ja kasvupaikaltaan lehtomaista kangasmetsää. Tontti on Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n oli tarkoitus toteuttaa tontille Kumpulan kampuksen seuraava rakentamisvaihe ja sen yhteydessä kävelyreitti sekä esteetön yhteys Kustaa Vaasan tien ja kampusalueen välille. Hankkeelle laadittiin asemakaavan muutos vuonna 2003. Hankkeesta on sittemmin luovuttu.

Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy on käynnistämässä tontin suunnittelua uudestaan vuoden 2018 aikana tavoitteenaan alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja toimitilapainotteiseksi. Mahdollisen kaavamuutoksen yhteydessä suunnitellaan sujuva kävelyreitti sekä esteetön



yhteys Kustaa Vaasan tien ja Kumpulan kampuksen välille. Yhteyden toteuttaa hankkeeseen ryhtyvä. Kaavamuutos on mahdollista saada lainvoimaiseksi vuonna 2021.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Atte Harjanne ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet 13.12.2017 seuraavan valtuustoaloitteen:

Kumpulan kampusalue sijaitsee mäellä, jonka jalankulkureittien tila on tällä hetkellä huono, ja talvella vaarallinen. Monelle asukkaalle ja työmatkaansa tekeväälle suorin reitti joukkoliikennepysäkillä on eteläinen polku Kustaa Vaasan tieltä Pietari Kalmin kadulle. Polku kulkee Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n tontilla, eikä sitä pidetä talvisin kunnossa. Se on kuitenkin varsinaista katureittiä niin paljon nopeampi, että käytännössä sitä kuljetaan läpi vuoden, myös silloin kun se on varsin liukas ja vaarallinen.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki selvittää millä keinoin edellä mainittu polku voidaan korjata turvalliseksi kävelyreitiksi yhdessä tontin omistajan kanssa.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 28.2.2018 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisäaikaa 15.3.2018 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207
kirsi.rantama(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta

Oheismateriaali

1 Harjanne Atte Aloite Kvsto 13122017 3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 125

Kuntalain 134 §:n mukainen oikaisuvaatimus valvontamaksusta, 49174/25

HEL 2017-012247 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä 8.12.2017 § 106 valvontamaksun osalta tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 8.12.2017 § 106 kohdalla velvoittaa ***** saattamaan pientalon rakennustyöt loppuun siten, että hankkeesta voidaan toimittaa lopullinen loppukatselmus 1.10.2018 mennessä. Lisäksi jaosto velvoitti tontin omistajat siistimään tontin maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaiseen kuntoon 1.10.2018 mennessä. Velvoitteiden tehosteeksi asetettiin uhkasakot.

Päätöksessä määrättiin maksettavaksi kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä, määrältään 1000 euroa. Valvontamaksu on määrätty maksettavaksi puoliksi tontin omistajien kesken.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

***** on 4.1.2018 saapuneella kirjelmällä määräajassa hakenut oikaisua valvontamaksuun. Kirjelmässä todetaan muun ohella seuraavaa:

Jotain hyvin olennaista on ilmeisesti jäänyt aikaisemmissa vastineissa selkeästi sanomatta, tai sitä ei ole ymmärretty. Olen hämmästynyt, että rangaistaan siitä, että pyrkii tutkimaan, kehittämään ja testaamaan rakentamisen mahdollisuuksia ja tavoitteita. On oleellista että tulevia ja olevia rakentamisen tavoitteita myös testataan, eikä vain puhuta. Leipätyössäni olen kehittänyt ja toteuttanut 25-30 vuotta jo valmistuneiden arkkitehtien, muotoilijoiden, rakennusalan eri suunnittelijoiden jatkokoulutuksia. Katson että minulla on kokeilevaan, prosesseja tutkivaan rakentamiseen riittävät edellytykset, ja voisi olettaa jos mahdollista, siihen olisi myös velvollisuus.



Jos haluaa selvittää jotain uutta ja poikkeavaa, se on vain tehtävä itse. Muille tehtävät suunnitelmat ovat perinteisiä, varmoja toteutuksia, ehkä pieni prosentti kokeellisuutta. Kyllä rakentamiseen pitäisi mahtua ainakin yksi tämänlainen projekti.

Normaalisti pienen rakentamisen prosessissa on mukana samanaikaisesti viidestä kymmeneen työntekijää, huomioiden myös taustalla oleva työ. Tässä kohteessa, jotta tavoitteiden kokonaisuus toteutuu, olen pyrkinyt olemaan joka vaiheessa mukana, käyttäen toki yhteistyössä ja erityisesti selvitystyössä eri alojen ammattilaisia. Voi ajatella että yksi ihminen on tekijänä. Vaikka lineaarisesti aikaa on kulunut parikymmentä vuotta, rakentaminen on valittuun prosessiin (tavoitteet toteutuvat) nähden edennyt nopeasti. Siinä on todella tehty töitä, ja se etenee hyvin. On ollut myös monia asioita ei ole voitu, tai vielä voitu toteuttaa, mutta varautua. Sekin on vienyt oman aikansa, ja on ollut arvokas tieto.

Ympäristön olen pyrkinyt pitämään mahdollisuuksien mukaan siistinä. On myös ollut hetkiä, jolloin on pakosta kiireellä joutunut tekemään ei niin kauniita suojauksia. Haastava ympäristö toteutettiin jo huomattavasti pidemmälle mitä useimmissa rakentamiskohteissa.

Oikeudellinen arviointi

Kuntalain 134 §:n mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymättömän saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitettun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Lautakunta toteaa, että kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä voisi olla enintään 5000 euroa päätökseltä, riippuen valvonta-asian käsittelyyn kuluneesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä. Jaoston päätöksellä maksettavaksi määrättyä valvontamaksua, määrältään 1000 euroa, voidaan pitää määrältään kohtuullisena.

Lautakunta toteaa, että oikaisuvaatimuskirjelmässä ei ole esitetty mitään sellaisia perusteita, joiden nojalla valvontamaksua tulisi alentaa tai se tulisi poistaa kokonaan. Kokeileva rakentaminen ei oikeuta maankäyttö- ja rakennuslain säännösten sivuuttamiseen. Ottaen huomioon jaoston päätöksestä 8.12.2017 § 106 ilmenevän rakennusteknisen osaston tarkastuslausunnon sisällön ja rakennusvalvontaviranomaisen työmäärän asian käsittelyssä sekä sen, että rakennusluvan voimassaolo on päättynyt jo 17 vuotta sitten, valvontamaksu on aiheellinen ja perusteltu.



Sovelletut oikeusohjeet

Kuntalaki 134 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Ympäristö- ja lupajaoston päätös 8.12.2017 § 106
- 4 Oikaisuvaatimus valvontamaksuun

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Ympäristö- ja lupajaoston päätös 8.12.2017 § 106
- 4 Oikaisuvaatimus valvontamaksuun

Muutoksenhaku



Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 08.12.2017 § 106



§ 126

Oikaisuvaatimukset kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä koskien toimivallan siirtämistä kaupunkiympäristön toimialan tukkutori-yksikön päällikölle

HEL 2017-005922 T 00 01 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 31.10.2017 (190 §) tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamista sekä muuta käyttöön luovuttamista koskevan toimivallan siirtämistä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden tukkutori-yksikön päällikölle.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunta on 31.10.2017 (190 §) päättänyt siirtää 31.5.2018 saakka hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaista toimivaltaa hallinto-oikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta, kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden tukkutori-yksikön päällikölle seuraavasti:

- Tukutori-yksikön päällikkö päättää kauppahallien, torien ja tukkutorialueen tilojen sekä alueiden vuokrauksesta ja muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

- Tukutori-yksikön päällikkö päättää Malmin lentokentän lentokonehallin (hangaarin) vuokraamisesta ja muusta luovuttamisesta tapahtumakäyttöön kerrallaan enintään kolmen kuukauden ajaksi sekä siihen liittyvien alueiden luovuttamisesta tapahtumakäyttöön kolmannelle myös Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle vuokratulla alueella kaupungin ja lentokenttäyhdistyksen välillä maanvuokrasopimuksessa nro 24319 solmittuun ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet



Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kaupunkiympäristölautakunnan päätös kumotaan ja asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että päätöstekstin kohta, jossa viitataan Malmin lentokentän lentokonehalliin liittyvien alueiden luovuttamiseen, ei täytä toimivaltapäätökseltä vaadittavaa täsmällisyyttä ja tarkkuutta. Päätöksessä ei määritellä, mitä tarkoitetaan hangaariin liittyvillä alueilla ja miten nämä alueet määritellään. Päätöksessä erikseen mainitulla lentokenttäyhdistyksen alueella ei ole yhteistä rajaa hangaarirakennuksen kanssa.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kaupunkiympäristölautakunnan päätös on perustuslain 2 §:n 3 momentin vastainen.

Päätöksenteossa olisi pitänyt huomioida myös seikat, joiden perusteella alue ei ole nykyisen kaavatilanteen valitessa käytettävissä toistuvaan tapahtumakäyttöön. Kaupunkiympäristölautakunnan 12.9.2017 tekemästä päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen eikä päätös ole siten lainvoimainen.

Asiasta päätettäessä on lisäksi jätetty huomioimatta kaupunginhallituksen 13.11.2017 tekemässä päätöksessä mainittu pelastuslaitoksen näkemys, jonka mukaan käyttötavan muutos tulee selvittää rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asiasta maankäyttö- ja rakennuslakiin nähden väärässä järjestyksessä antaessaan tukkutori-yksikölle vuokraoikeuden tapahtumakäyttöön ilman, että kaavatilanne sitä sallii.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on viitannut kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden päällikön 29.9.2017 (36 §) tekemään päätökseen, jolla hangaarista on vuokrattu 50 m² TV-kuvauksia varten, vaikka kuvauksiin on tosiasiasa käytetty noin 1 000 m² kuukauden ajan. Päätöksessä on siten annettu vastikkeetta vuokralle noin 950 m² jättämällä asia kirjaamatta päätökseen. Tällä seikalla saattaa olla vaikutusta siihen, voiko kaupunkiympäristölautakunta katsoa tukkutori-yksikön olevan sovelias taho hoitamaan sille nyt siirrettävää tehtävää, sillä päätös on tämän valmistelema. Lisäksi se on allekirjoitettu mitä ilmeisimminkin ilman riittävää toimivaltaa.

Lopuksi oikaisuvaatimuksen tekijä on kiinnittänyt huomiota siihen, että aiemmasta toimivaltapäätöksestä on jätetty asiakirjapyyntö 11.10.2017, johon ei ole vielä vastattu. Tietopyyntöön vastaamisessa on ylitetty asiakirjojen julkisuudesta annetun lain (621/1999) 14 §:n mukainen maksimiaika.

Päätöksen perustelut



Kuntalain (410/2015) 91 §:n 1 momentin mukaan kaupunginvaltuusto voi hallintosäännössä siirtää toimivaltaansa kunnan muille toimielimille sekä luottamushenkilöille ja viranhaltijoille. Toimivaltaa ei kuitenkaan saa siirtää asioissa, joista valtuuston on tässä tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä.

Kyseisen pykälän 2 momentin mukaan kaupunginvaltuusto voi hallintosäännössä antaa kunnan muulle 1 momentissa tarkoitettulle viranomaiselle oikeuden siirtää sille siirrettyä toimivaltaa edelleen. Näin siirrettyä toimivaltaa ei voida enää siirtää edelleen.

Helsingin kaupunginvaltuusto on 3.5.2017 (206 §) tekemällään päätöksellä hyväksynyt Helsingin kaupungin hallintosäännön. Sen 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hallintaoikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokra-suhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Kyseisen hallintosäännön kohdan nojalla kaupunkiympäristölautakunta on 31.10.2017 (190 §) päättänyt siirtää hallintaoikeutensa puitteissa toimivaltaansa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta, kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden tukkutori-yksikön päällikölle 31.5.2018 saakka.

Toimivallan siirtäminen tukkutori-yksikön päällikölle on tarpeen päätöksenteon sekä toimielimen, kaupunkiympäristölautakunnan ja viranhaltijoiden välisen työjaon järjestämiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla, eikä päätöstä tehtäessä ole ylitetty hallintosäännössä annettua toimivaltaa. Kyse ei ole asioista, joista kaupunginvaltuuston olisi kuntalaissa tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä, eikä toimivallasta ole muutoinkaan toisin säädetty tai määrätty.

Toimivallan siirtämistä koskevassa päätöksessä ei oikeudellisesti ratkaista alueella harjoitettavan toiminnan, tässä tapauksessa Malmin lentokentän lentokonehallin, ns. hangaarirakennuksen ja sitä ympäröivän alueen tapahtumakäytön, asemankaavan mukaisuutta. Tässä yhteydessä voidaan kuitenkin todeta, että maankäyttö- ja rakennuslakia sekä alueella voimassa olevaa asemakaavaa ja sen määräyksiä sovelletaan rakennusten, rakennelmien ja laitosten rakentamiseen. Sen sijaan alueen tapahtumakäytössä, ilman tällaista rakentamis- tai muuta siihen



verrattavaa toimenpidettä, ei ole kyse kyseisen lain nojalla luvanvaraiseksi säädetystä toimenpiteestä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on merkintä Lentokenttä-alue (LL) ilman mitään lisämääräyksiä. LL-merkinnällä osoitetaan vaikiintuneen käytännön mukaan kentän toimintaan liittyviä rakennuksia, rakenteita ja laitteita varten varattavat alueet. Nyt kysymyksessä oleva alue on laaja. Sillä sijaitsee lentokenttätoimintojen lisäksi muun muassa muutakin yritystoimintaa, teollisuutta, suuri määrä asuinrakennuksia, tiealueita, esimerkiksi osa Lahdenväylää, sekä pelastusasema. Yleisesti asemakaavan voidaan katsoa toteutuvan, mikäli alueen pääkäyttötarkoitus on asemakaavan mukainen tai asemakaavasta poikkeava käyttötarkoitus ei estä alueen pääkäyttötarkoitusta. Malmin lentokentän alueen pääkäyttötarkoitus on asemakaavan mukainen eikä ns. hangaarirakennuksen ja sitä ympäröivän alueen väliaikainen tapahtumakäyttö estä tämän tarkoituksen toteutumista. Lentoaseman yhteydessä on myös aikaisemmin järjestetty erilaisia tapahtumia, joista osa ei ole millään tavalla liittynyt lentokenttätoimintaan tai lentämiseen.

Helsingin rakennusjärjestyksen 42 §:n mukaan tapahtumien järjestämisestä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä kauintaan kaksi viikkoa. Rakennusvalvontaviranomainen voi puolestaan maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n nojalla tietyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennuslupan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Näin erilaisia tapahtumia voidaan järjestää ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa sisällä ja ulkona, kun tapahtuma kestää kauintaan kaksi viikkoa. Lisäksi ns. tilapäinen rakennuslupa voidaan myöntää korkeintaan viideksi vuodeksi.

Kaupungilla on ollut tarkoituksena jo ennen varsinaisten alueen asuntorakentamistöiden aloittamista arviolta vuonna 2020 tarjota Malmin lentokentän lentokonehallia, ns. hangaarirakennusta ja sitä ympäröivää aluetta kaikille kaupunkilaisille suunnattuun monipuoliseen virkistys- ja tapahtumakäyttöön 1.9.2017 lähtien. Tavoitteena on saada alueelle mahdollisimman monenlaisia toimijoita ja omalta osaltaan edistää alueen tunnettavuutta. Vuokrausasioista vastaisi delegointipäätöksen perusteella tukkutori-yksikkö. Tapahtumakäytön vuoksi lentokoneet joudutaan siirtämään pois rakennuksesta, sillä lentokoneiden säilytys- ja korjaustoiminta saattaa vaarantaa yleisöturvallisuuden alueella.

Malmin lentokentän lentokonehalliin, ns. hangaarirakennukseen liittyvien alueiden yksilöimisen osalta kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että delegointimääräykset voi-



daan kirjoittaa väljästi ja ne voivat sisältää myös toimivallan käyttämiseen asetettuja ehtoja.

Vuokrasopimuksen solmimisessa on kysymys yksityisoikeudellisesta oikeustoimesta, josta kaupunki voi harkintansa mukaan päättää. Vasta alueen tapahtumakäyttöön vuokraamista koskevassa, valituskelpoisessa päätöksessä yksilöidään myös itse vuokrattava alue. Tätä on rajattu delegointipäätöksessä ainoastaan siltä osin, että vuokrattavat alueet tulee olla Malmin lentokentän lentokonehalliin liittyviä ja kaupunkiympäristön toimialan hallinnassa olevia tai ainakin Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle vuokratulla alueella kaupungin ja lentokenttäyhdistyksen välisessä, 21.12.2016 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa nro 24319 solmituin ehdoin. Lentokenttäyhdistykselle vuokrattu alue käy tarkemmin ilmi kyseisen vuokrasopimuksen liitteenä olevista kartoista.

Toimivallan siirtämistä koskeva asia ei ole sellainen, ettei sitä voisi lainvoimaisesti ratkaista ennen kuin Helsingin hallinto-oikeus on antanut kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 12.9.2017 (81 §) tehdyistä kunnallisvalituksista ratkaisut. Kaupunkiympäristölautakunta on kyseisellä päätöksellä hylännyt kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvuokraus-yksikön päällikön päätöksestä 20.6.2017 (13 §), jolla on hylätty BF-Lento Oy:n ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n tekemät vuokratarjoukset Malmin lentokenttäalueella sijaitsevan lentokonehallin, ns. vanhan hangaarin vuokraamisesta, tehdyt oikaisuvaatimukset. Kysymyksessä olevaan valitusasiaan annettavalla ratkaisulla ei ole oikeudellisia vaikutuksia toimivallan siirtämistä koskevaan asiaan.

Edellä esitettyjen seikkojen perusteella kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että ***** tekemässä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta lautakunnan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 31.10.2017 (190 §), joka koskee maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamista sekä muuta käyttöön luovuttamista koskevan toimivallan siirtämistä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden tukkutori-yksikön päällikölle, tekemän oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunta on 31.10.2017 (190 §) päättänyt siirtää 31.5.2018 saakka hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan



mukaista toimivaltaa hallintaoikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta, kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden tukkutori-yksikön päällikölle seuraavasti:

- Tukutori-yksikön päällikkö päättää kauppahallien, torien ja tukkutorialueen tilojen sekä alueiden vuokrauksesta ja muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

- Tukutori-yksikön päällikkö päättää Malmin lentokentän lentokonehallin (hangaarin) vuokraamisesta ja muusta luovuttamisesta tapahtumakäyttöön kerrallaan enintään kolmen kuukauden ajaksi sekä siihen liittyvien alueiden luovuttamisesta tapahtumakäyttöön kolmannelle myös Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle vuokratulla alueella kaupungin ja lentokenttäyhdistyksen välillä maanvuokrasopimuksessa nro 24319 solmittuun ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kaupunkiympäristölautakunnan päätös kumotaan siltä osin kuin se koskee toimivallan siirtoa tukkutori-yksikön päällikölle päättää Malmin lentokentän lentokonehallin (hangaarin) vuokraamisesta ja muusta luovuttamisesta tapahtumakäyttöön kerrallaan enintään kolmen kuukauden ajaksi sekä että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että päätös on syntynyt väärässä järjestyksessä. Lentokonehallin käyttötarkoituksen muutoksesta on viireillä asemakaavan muutos, jonka kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 21.11.2017 asettaa nähtäville. Lisäksi lentokonehallin käyttötarkoituksen muutos tapahtumakäytön mahdollistavaksi monitoimihalliksi edellyttää myös muun muassa rakennuslupaa, joka on mahdollista saada vasta, kun edellä mainittu asemakaavan muutos on lainvoimainen.

Oikaisuvaatimuksessa kiinnitetään huomiota siihen, että päätöksissä on hallintolain 9 §:n 1 momentin mukaan käytettävä ymmärrettävää kieltä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan kaupungin etu puoltaa lentokonehallin vuokraamista toistaiseksi voimassa olevin pitkäaikaisin vuokrasopimuksin, kunnes alueen käyttötarkoitukseen toisin sa-



noen kaavoitukseen liittyvät kysymykset on ratkaistu lainvoimaisesti. Pitkäaikaiset vuokratulot ovat etu kaupungille, kun hallin ylläpitokuluja saadaan katettua vuokratuloilla. Hallista on tehty kaupungille useita vuokratarkistuksia pitkäaikaiseen käyttöön 1.9.2017 alkaen, jotka kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvookraus-yksikön päällikkö on 20.6.2017 (13 §) tekemällään päätöksellä hylännyt.

Tukkutori-yksikkö on pyrkinyt tosiasiallisesti jo vuokraamaan lentokonehallia satunnaiseen tapahtumakäyttöön; siinä kuitenkaan missään merkittävässä laajuudessa onnistumatta. Syyskuun 1. päivän jälkeen ainoa varsinainen tapahtuma lentokonehallissa on ollut yksityinen tilaisuus, jonka vuokratulot kaupungille ovat olleet 400 euroa lentokonehallin osalta.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on tuonut esille, ettei päätöksestä, sen perusteluista eikä liitteistä käy yksiselitteisesti ilmi, mitkä ovat Malmin lentokentän lentokonehalliin liittyvät alueet.

Oikaisuvaatimuksessa kiinnitetään huomiota siihen, että päätöstä perustellaan ainoastaan käytössä jo olleella käytännöllä ja päätösten vuositaisella määrällä. Lisäksi esittelijän perusteluissa todetaan kaupunginhallituksen johtamisen jaoston 22.5.2017 (95 §) tekemä päätös, joka on tarkoitus uusida keväällä 2018. Hallintolain 31 § edellyttää viranomaiselta asian riittävää ja asianmukaista selvittämistä. Ja lisäksi hallintolain 31 § edellyttää asianomaisten kuulemistä. Asianomaisia voivat olla tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan kentällä toimivat yritykset ja yhdistykset, joiden (liike)toimintaedellytyksiin päätöksellä voi olla vaikutusta.

Lopuksi oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esille, että hän on kunnan jäsenenä tehnyt Malmin lentokentän lentokonehallin vuokratarkistusten hylkäämistä koskevasta kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvookraus-yksikön päällikön päätöksestä 20.6.2017 (13 §) tehtyjen oikaisuvaatimusten johdosta annetusta kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 12.9.2017 (81 §) kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeuteen. Hänen näkemyksensä mukaan päätösvaltaa lentokonehallin tapahtumavuokrauksista ei ole perusteltua siirtää tukkutori-yksikölle ennen kuin kunnallisvalitus aiemmista asiaan liittyvistä päätöksistä on lainvoimaisesti ratkaistu.

Päätöksen perustelut

Kuntalain (410/2015) 91 §:n 1 momentin mukaan kaupunginvaltuusto voi hallintosäännössä siirtää toimivaltaansa kunnan muille toimielimille sekä luottamushenkilöille ja viranhaltijoille. Toimivaltaa ei kuitenkaan



saa siirtää asioissa, joista valtuuston on tässä tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä.

Kyseisen pykälän 2 momentin mukaan kaupunginvaltuusto voi hallintosäännössä antaa kunnan muulle 1 momentissa tarkoitettulle viranomaiselle oikeuden siirtää sille siirrettyä toimivaltaa edelleen. Näin siirrettyä toimivaltaa ei voida enää siirtää edelleen.

Helsingin kaupunginvaltuusto on 3.5.2017 (206 §) tekemällään päätöksellä hyväksynyt Helsingin kaupungin hallintosäännön. Sen 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää hallintaoikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokra-suhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

Kyseisen hallintosäännön kohdan nojalla kaupunkiympäristölautakunta on 31.10.2017 (190 §) päättänyt siirtää hallintaoikeutensa puitteissa toimivaltaansa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta, kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden tukkutori-yksikön päällikölle 31.5.2018 saakka.

Toimivallan siirtäminen tukkutori-yksikön päällikölle on tarpeen päätöksenteon sekä toimielimen, kaupunkiympäristölautakunnan ja viranhaltijoiden välisen työjaon järjestämiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla, eikä päätöstä tehtäessä ole ylitetty hallintosäännössä annettua toimivaltaa. Kyse ei ole asioista, joista kaupunginvaltuuston olisi kuntalaissa tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä, eikä toimivallasta ole muutoinkaan toisin säädetty tai määrätty.

Toimivallan siirtämistä koskevassa päätöksessä ei oikeudellisesti ratkaista alueella harjoitettavan toiminnan, tässä tapauksessa Malmin lentokentän lentokonehallin, ns. hangaarirakennuksen ja sitä ympäröivän alueen tapahtumakäytön, asemankaavan mukaisuutta. Tässä yhteydessä voidaan kuitenkin todeta, että maankäyttö- ja rakennuslakia sekä alueella voimassa olevaa asemakaavaa ja sen määräyksiä sovelletaan rakennusten, rakennelmien ja laitosten rakentamiseen. Sen sijaan alueen tapahtumakäytössä, ilman tällaista rakentamis- tai muuta siihen verrattavaa toimenpiteitä, ei ole kyse kyseisen lain nojalla luvanvaraisesti säädetystä toimenpiteestä.



Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on merkintä Lentokenttä-alue (LL) ilman mitään lisämääräyksiä. LL-merkinnällä osoitetaan vaikiintuneen käytännön mukaan kentän toimintaan liittyviä rakennuksia, rakenteita ja laitteita varten varattavat alueet. Nyt kysymyksessä oleva alue on laaja. Sillä sijaitsee lentokenttätoimintojen lisäksi muun muassa muutakin yritystoimintaa, teollisuutta, suuri määrä asuinrakennuksia, tiealueita, esimerkiksi osa Lahdenväylää, sekä pelastusasema. Yleisesti asemakaavan voidaan katsoa toteutuvan, mikäli alueen pääkäyttötarkoitus on asemakaavan mukainen tai asemakaavasta poikkeava käyttötarkoitus ei estä alueen pääkäyttötarkoitusta. Malmin lentokentän alueen pääkäyttötarkoitus on asemakaavan mukainen eikä ns. hangaarirakennuksen ja sitä ympäröivän alueen väliaikainen tapahtumakäyttö estä tämän tarkoituksen toteutumista. Lentoaseman yhteydessä on myös aikaisemmin järjestetty erilaisia tapahtumia, joista osa ei ole millään tavalla liittynyt lentokenttätoimintaan tai lentämiseen.

Helsingin rakennusjärjestyksen 42 §:n mukaan tapahtumien järjestämistä varten voidaan julkiseen kaupunkitilaan pystyttää yleisötelttoja ja muita vastaavia siirrettäviä rakennuksia ja rakennelmia ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa niin, että ne voivat olla pystytettyinä paikallaan ja käytössä kauintaan kaksi viikkoa. Rakennusvalvontaviranomainen voi puolestaan maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n nojalla tietyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennuslupan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Näin erilaisia tapahtumia voidaan järjestää ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa sisällä ja ulkona, kun tapahtuma kestää kauintaan kaksi viikkoa. Lisäksi ns. tilapäinen rakennuslupa voidaan myöntää korkeintaan viideksi vuodeksi.

Kaupungilla on ollut tarkoituksena jo ennen varsinaisten alueen asuntorakentamistöiden aloittamista arviolta vuonna 2020 tarjota Malmin lentokentän lentokonehallia, ns. hangaarirakennusta ja sitä ympäröivää aluetta kaikille kaupunkilaisille suunnattuun monipuoliseen virkistys- ja tapahtumakäyttöön 1.9.2017 lähtien. Tavoitteena on saada alueelle mahdollisimman monenlaisia toimijoita ja omalta osaltaan edistää alueen tunnettavuutta. Vuokrausasioista vastaisi delegointipäätöksen perusteella tukkutori-yksikkö. Tapahtumakäytön vuoksi lentokoneet joudutaan siirtämään pois rakennuksesta, sillä lentokoneiden säilytys- ja korjaustoiminta saattaa vaarantaa yleisöturvallisuuden alueella.

Malmin lentokentän lentokonehalliin, ns. hangaarirakennukseen liittyvien alueiden yksilöimisen osalta kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että delegointimääräykset voidaan kirjoittaa väljästi ja ne voivat sisältää myös toimivallan käyttämiselle asetettuja ehtoja.



Vuokrasopimuksen solmimisessa on kysymys yksityisoikeudellisesta oikeustoimesta, josta kaupunki voi harkintansa mukaan päättää. Vasta alueen tapahtumakäyttöön vuokraamista koskevassa, valituskelpoisessa päätöksessä yksilöidään myös itse vuokrattava alue. Tätä on rajattu delegointipäätöksessä ainoastaan siltä osin, että vuokrattavat alueet tulee olla Malmin lentokentän lentokonehalliin liittyviä ja kaupunkiympäristön toimialan hallinnassa olevia tai ainakin Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle vuokratulla alueella kaupungin ja lentokenttäyhdistyksen välisessä, 21.12.2016 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa nro 24319 solmituin ehdoin. Lentokenttäyhdistykselle vuokrattu alue käy tarkemmin ilmi kyseisen vuokrasopimuksen liitteenä olevista kartoista.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että delegointipäätöksen valmistelussa on huolehdittu hallintolain (434/2003) 31 §:n edellyttämällä tavalla asian riittävästä ja asianmukaista selvittämisestä. Toimivallan siirto vastaa myös pääosin Helsingin kaupungin aiemman organisaation aikuista tilannetta. Tässä ei ole kyse sellaisen asian ratkaisemisesta, että se olisi edellyttänyt hallintolain 34 §:n mukaisesti asianosaisten kuulemista.

Toimivallan siirtämistä koskeva asia ei ole sellainen, ettei sitä voisi lainvoimaisesti ratkaista ennen kuin Helsingin hallinto-oikeus on antanut kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 12.9.2017 (81 §) tehdyistä kunnallisvalituksista ratkaisut. Kaupunkiympäristölautakunta on kyseisellä päätöksellä hylännyt kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvuokraus-yksikön päällikön päätöksestä 20.6.2017 (13 §), jolla on hylätty BF-Lento Oy:n ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n tekemät vuokratarjoukset Malmin lentokenttäalueella sijaitsevan lentokonehallin, ns. vanhan hangaarin vuokraamisesta, tehdyt oikaisuvaatimukset. Kysymyksessä olevaan valitusasiaan annettavalla ratkaisulla ei ole oikeudellisia vaikutuksia toimivallan siirtämistä koskevaan asiaan.

Edellä esitettyjen seikkojen perusteella kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että ***** tekemässä oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta lautakunnan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristina Montell, lakimies: +358 9 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alvno
FI02012566



Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimusten tekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Kyseisen pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle.

Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen.

Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen tehneet ovat kunnan jäseniä.

Oikaisuvaatimuksen muodolliset edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan lain 140 §:n 3 momentin mukaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja on ollut nähtävänä yleisessä tietoverkossa 6.11.2017.

***** tekemä oikaisuvaatimus on toimitettu kaupunkiympäristölautakunnalle säädetyssä määräajassa 16.11.2017.

***** tekemä oikaisuvaatimus on toimitettu kaupunkiympäristölautakunnalle säädetyssä määräajassa 24.11.2017.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



06.03.2018

Lisätiedot

Kristina Montell, lakimies: +358 9 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön päätökseen §190, 31.10.2017.pdf
- 2 Oikaisuvaatimus 24.11.2017

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimusten tekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 31.10.2017 § 190

Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2017 § 167

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto 22.05.2017 § 95



§ 127

Hankintaoikaisuvaatimus RTA-YHTIÖT OY:n yleisten alueiden yksikön päällikön päätöksestä 8.1.2018 § 3 koskien Herttoniemen ja Lauttasaaren alueurakoiden hankintaa

HEL 2017-012677 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä RTA-YHTIÖT OY:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen yleisten alueiden yksikön päällikön tarjoajien valintaa koskevasta päätöksestä 8.1.2018 § 3. Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella yksikön päällikön päätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Penttinen, lakimies, puhelin: 310 38388
janne.penttinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 RTA YHTIÖT OY, oikaisuvaatimus 22.1.2018 päätökseen 8.1.2018 § 3
- 2 RTA YHTIÖT OY, valitus Markkinaoikeuteen 22.1.2018
- 3 A referenssien pisteytykset
- 4 B referenssien pisteytykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §:n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisun käsittelee lautakunta.



Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 132 §:ssä säädetään hankintaoikaisun tekemisestä. Sen mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin.

Hankintalain 133 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Pöytäkirjanote yleisten alueiden yksikön päällikön päätöksestä 8.1.2018 § 3 on lähetetty RTA-YHTIÖT OY:lle sähköpostitse 8.1.2018. RTA-YHTIÖT OY:n hankintaoikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 22.1.2018, joten hankintaoikaisuvaatimus on tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

RTA-YHTIÖT OY:n hankintaoikaisuvaatimuksen mukaan hankintayksikön on oikaistava tekemänsä tarjoajien valintaa neuvotteluihin koskeva päätös 8.1.2018 § 3 siten, että hankintamenettely on keskeytettävä ja käynnistettävä uudelleen avoimena menettelynä.

Päätös neuvotteluihin valituista tarjoajista

Yleisten alueiden yksikön päällikkö päätti kutsua Herttoniemen ja Lauttasaaren alueurakoiden neuvottelumenettelyn neuvotteluihin seuraavat osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat:

- osa A) Helsingin Herttoniemen, Kulosaaren ja Laajasalon kaupunginosien yleisten alueiden katu- ja viheralueiden alueurakka
 - Destia Oy
 - Viherpalvelut Hyvönen Oy
 - VRJ Etelä-Suomi Oy
 - YIT Rakennus Oy, Infrapalvelut
- osa B) Helsingin Lauttasaaren ja Munkkiniemen kaupunginosien yleisten alueiden katu- ja viheralueiden alueurakka
 - Destia Oy
 - Lemminkäinen Infra Oy
 - YIT Rakennus Oy, Infrapalvelut
 - VRJ Etelä-Suomi Oy



Kaikki osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat ovat täyttäneet hankintailmoituksessa asetetut soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset. Hankintailmoituksen mukaan tilanteessa, jossa soveltuvuuden täyttäviä ehdokkaita on enemmän kuin neljä hankinnan osassa, hankintayksikkö vertailee ehdokkaiden kokemusta referenssien perusteella. Referenssien vertailuperusteet on ilmoitettu osallistumispyynnössä. Tarjoajien valintaa neuvotteluihin koskevan päätöksen liitteenä on ollut ehdokkaiden vertailumuistio.

Hankintaoikaisuvaatimuksen vaatimukset

Hankintaoikaisuvaatimuksen mukaan hankinnassa käytetylle neuvottelumenettelylle ei ollut edellytyksiä. Lisäksi hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä viittaa markkinaoikeuteen tekemänsä valituksen perusteisiin. Valituksen mukaan valittu menettely on johtanut tarjoajien epätasa-arvoon ja syrjintään. Hankintamenettelyssä vaaditut referenssit ovat olleet epäsuhteessa hankinnan päämääräksi asetettujen tavoitteiden kannalta. Valituksen mukaan referenssivaatimukset ovat olleet tulkinnanvaraisina epäselviä, syrjiviä ja estävät hankintalain peruseriaatteiden mukaisen markkinoiden ja kilpailutuksen hyödyntämisen parhaan lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Neuvottelumenettelyn käytöstä

RTA-YHTIÖT OY on hankintaoikaisuvaatimuksessaan väittänyt, ettei neuvottelumenettelyn käytölle ole ollut hankinnassa perusteltua syytä. Hankintalain 34 §:n 2 momentin 1-kohdan mukaan hankintayksikkö voi valita hankinnassa neuvottelumenettelyn, jos hankintayksikön tarpeita ei voida täyttää olemassa olevia ratkaisuja mukauttamatta.

Hankintailmoituksessa neuvottelumenettelyn käyttöä on perusteltu sillä ettei hankintayksikön tarpeita voida täyttää olemassa olevia ratkaisuja mukauttamatta asukasysteistyön, palkitsemisjärjestelmän, puitesopimusten käytön, erillisveloitettavien töiden ja riskien osalta. Yksikön päällikön päätöksessä 8.1.2018 § 3 on tarkennettu edellä mainittuja perusteita. Hankittavaa palvelua ei ole sellaisenaan markkinoilla saatavana ilman neuvottelua.

Hallituksen esityksen hankintamenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 108/2016 vp) s. 123 mukaan neuvottelumenettelyä ei pitäisi käyttää, kun kyseessä ovat käyttövalmiit palvelut tai tavarat, joita markkinoiden monet eri toimittajat pystyvät tarjoamaan, esimerkiksi yksinkertaisena tavarahankintana toteutettu kopiopaperin tai toimistotarvikkeiden hankinta toimistoon.

Neuvottelumenettelyn käyttö onkin voimassa olevan hankintalain perusteella huomattavasti helpompaa verrattuna vanhaan julkisista han-



kinnoista annettuun lakiin (348/2007). Oikeuskirjallisuuden mukaan (Hankintojen kilpailuttaminen, Pekkala-Pohjonen-Huikko-Ukkola, 2017, s. 201) neuvottelumenettelyä voi käyttää lähes kaikissa paitsi aivan tavanomaisissa hyllytavarahankinnoissa. Näin ollen neuvottelumenettelyä on voitu käyttää nyt kyseessä olevassa hankinnassa, jossa perinteisen alueurakan sijaan mukautetaan useita alueurakan osa-alueita uudella aikaisemmin käyttämättömällä tavalla.

Referenssejä koskevat vaatimukset

Valituksessa esitettyjen perusteiden mukaan hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä väittää, että hankinnan referenssivaatimukset olisivat olleet suhteellisuusperiaatteen vastaiset, ja että referenssien määrä ja aikarajoitukset suosivat suuria valtakunnallisia yrityksiä.

Hankintailmoituksessa asetetut soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset olivat hyvin matalat ja kohtuulliset suhteessa hankinnan kohteeseen. Neuvottelumenettelyssä hyvin usein asetetaan jokin raja neuvotteluihin osallistuvien määrälle. Tämä johtuu muun muassa siitä, että neuvottelujen käyminen sitoo resursseja niin hankintayksiköltä, kuin tarjoajiltakin.

Tässä hankinnassa raja on asetettu siten, että molempiin hankinnan osiin valittiin neljä tarjoajaa ja valintaa varten ehdokkailta pyydettiin osallistumisilmoituksen mukaisesti korkeintaan 10 referenssiä. Referensseille asetettiin selkeät pisteytysperusteet. Siten pienemmillä yrityksillä on ollut mahdollisuus osallistua hankintaan, mutta lopulliset valinnat neuvotteluihin on toteutettu referenssien pisteytyksen perusteella. Kaikki osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat ovat täyttäneet soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset ja neuvotteluihin on myös valikoitunut referenssien perusteella huomattavasti RTA-YHTIÖT OY:tä pienempi Viherpalvelut Hyvönen Oy.

Hankintalain liitteen D teknistä suorituskykyä (88 §:n 7 momentti) koskevan alakohdan 2 mukaan pääsääntönä on, että yrityksen aikaisempia referenssejä voidaan käyttää soveltuvuusvaatimuksena vain viimeiseltä kolmelta vuodelta. Samassa kohdassa kuitenkin todetaan, että hankintaviranomainen voi ottaa huomioon merkitykselliset referenssit yli kolmen vuoden ajalta, jos se on tarpeen riittävän kilpailun varmistamiseksi. Hankinnassa on ollut perusteltua käyttää pidempää referenssiaikaa riittävän kilpailun saavuttamiseksi. RTA-YHTIÖT OY olisi myös hyötynyt, mikäli referenssiaika olisi ollut vielä viittä vuotta pidempi, jolloin yritys olisi saanut hyväkseen paremmat pisteet referenssien osalta.

ELY-keskusten tilaamien maanteiden ja niihin liittyvien alueiden ja varusteiden hoitoja sisältävien referenssien osalta arvioitiin, etteivät ELY-



keskusten tilaamat tehtävät täytä osallistumisilmoituksessa referensseille asetettuja vaatimuksia.

ELY-keskusten urakoissa tiealueet ovat moottoriteitä, valtateitä ja maanteitä ym., joiden hoitotyö on hyvin suoraviivaista ja kookkaalla tehokkaalla kalustolla suoritettavaa. Kaupunkiympäristön katualueet ovat monen tasoisia ja eri tyyppisiä. Kadut ja varsinkin jalkakäytävät ovat kapeita ja pienimuotoisia. Väylät ovat usein täynnä pysäköityjä autoja, ja varsinkin lumiaikaan hyvin ahtaita. Jalankulku ja kevyt liikenne ovat tärkeässä asemassa. ELY-keskusten urakoissa käytettävät menetelmät ja kalusto eivät pääosin ole soveltuvia kaupunkiympäristön katujen hoitoon.

ELY-keskusten viheralueet ovat pääasiassa tien pientareita keskikais-toja ja rampeja, joiden hoito ei ole kovin intensiivistä. Kaupunkiympäristön viheralueet ovat moninaisia, usein korkeatasoisesti rakennettuja puistoja, jotka sisältävät erilaisia hoidollisesti haastavia rakenteita ja toiminnallisia alueita, kuten vesiaiheita, leikkialueita ja skeittipaikkoja, hautoja ym. Myös puistojen monimuotoisen kasvillisuuden kuten vanhojen arvokkaiden puiden, perennojen ja kausikasvien hoito edellyttää hyvää puutarha- ja puistokasvien tuntemusta ja hoidon osaamista.

Puolustushallinnon rakennuslaitosta koskevien referenssien osalta arvioitiin, että ne täyttävät osallistumisilmoituksessa referensseille asetetut vaatimukset. Puolustushallinnon rakennuslaitoksen alueet (varuskunta-alueet) sisältävät pihoja, puistoalueita, rakenteita ja toiminnallisia alueita sekä katuinfraa. Ne ovat tyypiltään asuinalueita. Näistä syistä ne on hyväksytty kaupunkiympäristön hoidon referenssiksi.

Referenssien pisteytys on toteutettu hankintalain mukaisella tavalla, eikä pisteytystä ole toteutettu syrjivästi tai muutenkaan epäasiallisella tavalla. Hankintayksiköllä on laaja vapaus arvioida sitä, miten referenssit pisteytetään ja mikä koetaan hankinnan kannalta arvokkaaksi.

Osallistumishakemuksen liitteiden toimittaminen

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä väittää, että hankintayksikkö on kohdellut ehdokkaita epätasa-arvoisesti ja syrjivästi pisteyttäessään Destia Oy:n hankinnan osan A ilmoittamat referenssit myös hankinnan B-osassa.

Hankintalain 88 §:n 8 momentin mukaan tarjoajaa ei saa vaatia toimittamaan asiakirjanäyttöä, jos hankintayksiköllä on tarvittavat ajantasaiset asiakirjat jo hallussa. Kyseinen säännös koskee muun muassa hankintalain 83 §:n mukaisia teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia soveltuvuusvaatimuksia. Tämän vuoksi Destia Oy:n ilmoittamat referenssit on voitu arvioida myös toisen hankinnan osan kohdalla.



Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä kiinnittää huomiota Destia Oy:n ilmoittamaan referenssiin, jossa ei ollut eriteltynä kunnallistekniikan rakentamista ja ylläpidon toteutusta. Hankintayksikkö on soittanut ja tarkastanut referenssin Varkauden kaupungilta ja referenssin arvo jakautuu puoliksi kunnallistekniikan rakentamiseen ja ylläpitoon. Ylläpidon osuus on 6 000 000 euroa, joten suurimman pistemäärän kynnyks 5 000 000 euroa ylittyy.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä on kiinnittänyt huomiota myös Lemminkäinen Infra Oy:n referenssien pisteytyksen avoimuuteen niiden arvon osalta.

Lemminkäinen Infra Oy on saanut referensseistä 2, 3, 5, 7 ja 8 referenssinä ilmoitetun sopimuksen arvon perusteella jokaisesta 0 pistettä, kuten osallistumisilmoituksen vertailuperusteiden mukaan on kuulunutkin saada. Pisteytys käy ilmi liitteistä 3 ja 4.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä on väittänyt, että Viherpalvelut Hyvönen Oy:n, YIT Rakennus Oy:n ja VRJ Etelä-Suomi Oy:n saamat pisteet ovat epäselvät ja epäoikeudenmukaiset siltä osin kuin ne on tehty ryhmittymänä tai aliurakointina.

Ryhmittymänä tehtyjen referenssien osalta voidaan todeta, että ryhmittymä kantaa aina tilaajalle yhteisvastuullisesti huolta kaikista hankintasopimuksen mukaisista velvoitteista. Tämän vuoksi on perusteltua kyetä ilmoittamaan myös ryhmittymänä tehtyjä referenssejä.

Osallistumisilmoituksessa ei ole asetettu vaatimusta, jonka perusteella referenssinä pisteytettävien sopimusten pitäisi olla julkisen sektorin sopimuskumppanin toimeksiannosta tehtyjä. Siten aliurakkasopimukset on otettava mukaan pisteytykseen, mikäli muut niille asetetut ehdot täyttyvät.

Johtopäätökset

Edellä mainituilla perusteilla yleisten alueiden yksikön päällikön päätöstä ei ole perusteltua muuttaa hankintaoikaisuvaatimuksessa vaadituilla tavoilla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Penttinen, lakimies, puhelin: 310 38388
janne.penttinen(a)hel.fi

Liitteet



- 1 RTA YHTIÖT OY, oikaisuvaatimus 22.1.2018 päätökseen 8.1.2018 § 3
- 2 RTA YHTIÖT OY, valitus Markkinaoikeuteen 22.1.2018
- 3 A referenssien pisteytykset
- 4 B referenssien pisteytykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Otteet

Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, hankintaoi-
kaisu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Yl-
läpito Yleiset alueet Yksikön päällikkö 08.01.2018 § 3



§ 128

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä (Sörnäinen)

HEL 2017-007358 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä toimialan hallintopäällikön päätöksestä 10.10.2017 33 § tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Hallintopäällikkö on hylännyt Sörnäisissä Kulosaaren sillalla tapahtuneeseen pyöräilijän kaatumiseen liittyvän vahingonkorvaushakemuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Sörnäisissä Kulosaaren sillalla tapahtuneeseen pyöräonnettomuuteen liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin kunnossapitotoimien laiminlyönnistä.

Hakija on 19.4.2017 kello 00.15 pyöräillyt Kulosaaren siltaa pitkin Kalasatamaan päin. Kalasatamaan tultaessa laskeudutaan siltaa pitkin alas.

Kaupunki on merkinnyt ristiriitaisesti jalankulkuväylän ja pyörätien siten, että jalankulkuväylä ja pyörätie risteävät. Hakija ei ole voinut huomata sivulta ilmestynyttä jalankulkijaa. Alueen valaistus on myös heikko. Lisäksi alamäen lopussa pyörätien ja ajoradan välissä olevat kaide ja betoniporsaat olivat huonosti merkittyjä.

Pyörätiellä oli edelleen paljon hiekkaa 19. huhtikuuta. Kaupungin olisi pitänyt jo suorittaa kevään hiekanpoisto. Hakija ei ole pystynyt kunnolla ohjaamaan polkupyöräänsä liukastelleessaan hiekan päällä. Hakija on tehnyt väistöliikkeen, joka on päätyntä kaiteeseen.

Edellä mainituista syistä johtuen hakija ei ole kyennyt pysäyttämään pyöräänsä jalankulkijan ilmestyessä hänen eteensä.

Hakija vaatii kaupungilta vahingonkorvauksena yhteensä 5.425,90 euroa.

Päätöksen perustelut

Saadut selvitykset



Betoniporsaat ja noin puolen metrin korkuinen metallinen kaide ovat kadun reunassa ajoradan suuntaisesti. Betoniporsaiden ja kaiteen tarkoitus on estää polkupyöräilijöitä ajamasta ajoradalle, ja alamäen juurella on tehtävä noin 90 asteen käänös joko vasemmalle tai oikealle. Betoniporsaat ja kaide ovat riittävän hyvin huomattavissa alamäen juurella. Jo kaukaa on huomattavissa, että alamäki päättyy ajoradan reunan, ja että mäen alla on pakko kääntyä joko vasempaan tai oikeaan.

Polkupyörää pidetään tieliikennelaisissa ajoneuvona. Ajoneuvon kuljettajan on ajaessaan noudatettava riittävää varovaisuutta ja huolellisuutta. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin näkyvyys ja olosuhteet sallivat. Tieliikennelain mukaan ajoneuvon kuljettajan on kyettävä pysäyttämään tien näkyvällä osalla tai väistämään tiellä mahdollisesti olevaa estettä eli tässä tapauksessa jalankulkijaa.

Onnettomuus on tapahtunut pitkän ja jyrkän alamäen juurella. Alamäellä on pituutta noin sata metriä. Polkupyörän nopeus on alamäessä sovitettava sellaiseksi, että vauhdin saa hidastumaan mäen juurella kääntymistä varten.

Onnettomuus on tapahtunut yöllä noin kello 00.15. Pimeän aikaan ajaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta. Polkupyörässä tulisi lain mukaan olla myös oma valolähteensä pimeässä tai hämärässä ajettaessa. Pyörässä tulee olla myös riittävän tehokas jarrulaite.

Muiden tienkäyttäjien kulkeminen kevyen liikenteen väylällä ei ole yllättävä tilanne. Kyseisen alamäen juurella on varauduttava siihen, että joko oikealta tai vasemmalta voi tulla joko muita pyöräilijöitä tai jalankulkijoita. Jalankulkuväylä ja pyörätie risteävät toisiaan alamäen juurella suunnitelmien mukaisesti, jotta pyörätie on saatu alamäen jälkeen kulkemaan ajoradan reunassa. Jalankulkuväylän ja pyörätien risteämistä ei voi kokonaan välttää kyseisen kaltaisessa paikassa. Aidat ovat ristikoaitaa, eli ne eivät estä näkyvyyttä.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 9 §.

Tieliikennelaki (267/1981) 3.1 §, 23.1 §, 36.2 §.

Lopputulos

Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että Helsingin kaupunki ei ole vastuussa hakijan kaatumisesta polkupyörällä. Aiemmin



tehdyn hallintopäällikön päätöksen jälkeen ei ole esitetty uutta näyttöä siitä, että vahinko johtuisi kaupungin toimenpiteistä.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että hallintopäällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 11.10.2017. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 19.10.2017 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Matti Laihonen, asiamies, puhelin: 310 38813
matti.laihonen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 oikaisuvaatimus 17.10.2017
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 3 Kartta vahinkopaikasta, pyöräonnettomuus 19.4.2017, Kyläsaarenkatu 18, Sörnäinen
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintopäällikkö
10.10.2017 § 33



§ 129

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 22.2.–28.2.2018 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 22.2.–28.2.2018 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö maanhankinta

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö



06.03.2018

Asia/22

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, yleiset alueet, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 3, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö ja –valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöjohtaja

[Päätökset](#)



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



06.03.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 122, 123, 124 ja 129 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 115, 117, 118, 119 ja 121 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



06.03.2018

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli



06.03.2018

asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 120 §.

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.



06.03.2018

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

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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



06.03.2018

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 125, 126 ja 128 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

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

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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



06.03.2018

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta



06.03.2018

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 127 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 146 §



06.03.2018

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Kaisa Hernberg

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.03.2018.