



08.05.2018

Kokousaika 08.05.2018 15:30 - 17:01

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  
Modig, Silvia  
Rantanen, Tuomas  
Rissanen, Laura  
Soininvaara, Osmo  
Haglund, Mia

apulaispormestari  
varapuheenjohtaja

läsnä § 227-235, saapui klo 16:15

läsnä § 225-226, poistui klo 16:15

varajäsen  
läsnä § 227-235, saapui klo 16:16

Muut

Aho, Mikko  
Hyvärinen, Silja  
Saarinen, Raimo K  
Luomanen, Jussi

Manninen, Rikhard  
Patrikainen, Esko  
Piimies, Marja  
Putkonen, Reetta  
Ravantti, Mikko  
Mäntymäki, Heikki  
Montell, Kristina  
Sulkkö, Katja  
Ahonen, Pertti  
Kinnunen, Paula

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
hallintojohtaja  
maankäyttöjohtaja  
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-  
päällikkö  
yleiskaavapäällikkö  
vs. tonttipäällikkö  
asemakaavapäällikkö  
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö  
hallintopäällikkö  
viestintäpäällikkö  
vs. yksikön päällikkö  
hallintosihteeri  
it-asiantuntija  
arkkitehti  
asiantuntija  
läsnä § 228



08.05.2018

---

Puheenjohtaja

Anni Sinnemäki

apulaispormestari  
225-235 §

Esittelijät

Mikko Aho

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
225-235 §

Pöytäkirjanpitäjä

Katja Sulkko

hallintosihteeri  
225-235 §



08.05.2018

---

§	Asia	
225	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
226	Asia/2	Ilmoitusasiat
227	Asia/8	Yleisten alueiden ja kaupungin omistamien alueiden tilapäisestä vuokrauksesta tai käyttöön luovuttamisesta veloittavat maksut 1.6.2018 alkaen
228	Asia/3	Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018, sisältää liikennesuunnittelun periaatteet
229	Asia/4	Kuusisaari, Kuusiniementie 15:n asemakaavan muuttaminen (nro 12503)
230	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi asuntohankkeen kehittämistä ja toteuttamista varten (Haaga, asemakaavan muutoksen 12431 mukainen ohjeellinen kaavatonni 29139/10)
231	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Ulla-Marja Urhon ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee jalkakulkuvalojen palauttamista Lauttasaarentielle
232	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Ulla-Marja Urhon ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee parempia valoja Lauttasaarentien ostoskeskuksen kohdalle
233	Asia/9	Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä
234	Asia/10	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan vahingonkorvauspäätöksestä (Vartiokylä)
235	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 26.4.-2.5.2018 tekemien päätösten seuraaminen



## § 225

### 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 Sirpa Asko-Seljavaaran ja varatarkastajaksi jäsen Laura Rissasen.

#### 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



08.05.2018

Asia/2

**§ 226**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

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



08.05.2018

Asia/8

## § 227

### Yleisten alueiden ja kaupungin omistamien alueiden tilapäisestä vuokrauksesta tai käyttöön luovuttamisesta veloittavat maksut 1.6.2018 alkaen

HEL 2018-004947 T 02 05 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 8 kokouksen asiana nro 3.

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Timo Korhonen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38580  
timo.korhonen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vahvistaa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloittavat maksut. Vuokrauksessa ja muussa käyttöön luovuttamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaista taksaa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää, että mikäli liite 1 ei sisällä aiotulle käytölle soveltuvaa hintaa, viranhaltija määrää hinnan voimassa olevaa hinnastoa tapauskohtaisesti soveltaen.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää kumota tässä esityksessä olevien maksujen osalta yleisten töiden lautakunnan 11.11.2014 (431 §) vahvistaman Yleisten alueiden käytöstä veloittavat maksut



1.4.2015 alkaen päätöksen maanvuokrauksen ja/tai muun alueen tai rakenteen luovuttamisen osalta 1.6.2018 lukien.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä

Kaupunginvaltuuston 3.5.2017 § 206 hyväksymän Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 § mukaan toimialalautakunta valvoo, että toimialan toiminta on kaupunkistrategian ja talousarvion sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen asettamien tavoitteiden mukaista. Hallintosäännön 10 luvun 1 §:ssä on säädetty, että toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy ne perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää, momentin 3 kohdan 6 mukaisesti 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.

Toimielin on delegoinut alueiden käytön ja valvonta-yksikön alueiden käytön tiimipäällikölle päätösvallan:

- Banderollipaikkojen, koirakoulutuskenttien, hiekkasiilojen, kesäteattereiden ja kaupunkiviljelypaikkojen käyttöön liittyvistä sopimuksista sekä muista vastaavista tilapäisistä ja vähämerkityksellisistä alueen käyttöön liittyvistä sopimuksista siten, että toistaiseksi voimassa olevien sopimusten irtisanomisaika on korkeintaan 6 kuukautta ja määräaikaisten sopimusten kesto enintään yhden vuoden.
- Metsästysoikeuksien vuokrasopimuksista.
- Ulkomainoslaitteisiin, sähköautojen latauspaikkoihin, kaupunkipyöräpaikkoihin, kioskipaikkoihin ja terassialueisiin liittyvistä sopimuksista siten, että toistaiseksi voimassa olevien sopimusten irtisanomisaika on korkeintaan 6 kuukautta ja määräaikaisten sopimusten kesto enintään 10 vuotta, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet.

Tukkutori hallinnoi kauppahalleja ja kaupallisia toreja. Kulttuuri ja vapaa-ajan toimialalla Liikuntapalvelut hallinnoi venesatamia. Näiden alueiden vuokraukset ei päätetä tässä yhteydessä.

Ulkoilmatapahtumista perittävät maksut tuodaan kaupunkiympäristölautakunnan vahvistettaviksi syksyllä 2018.

Keskeisimmät muutokset nyt voimassa olevaan hinnastoon

Maanvuokraus tai rakenteen luovuttaminen

Ulkotarjoilualueet (terassit)



Ulkotarjoilualueiden vuokrauksen periaatteet, terassiohjeet ja -päätökset ovat voimassa vuoden 2021 loppuun (YTLK 4.6.2013 § 254 ja YTLK 1.4.2014 § 136). Vuokrahinnat ovat tällä hetkellä sidottuna indeksiin. Ehdotuksen mukaan vuosien 2019–2021 osalta vuokrissa ei enää käytetä indeksiä, vaan vuokrat jäädytetään vuoden 2018 tasolle.

Perustelut indeksisidonnaisuuden poistamiseksi liittyvät maksuperusteiden yhtenäistämiseen. Tulevaisuudessa ulkotarjoilutaksa olisi kiinteä ja sopimuksen voimassaoloaika viisi vuotta. Yrittäjän näkökulmasta vuokrakustannus olisi paremmin ennustettava, koska neliöhinta pysyisi useamman vuoden samana.

#### Parklet-toiminta

Parklet-toimintaa kokeiltiin vuosina 2016 ja 2017 (YTLK 17.5.2016 § 218). Parklet-ruudun hinnoittelu on kokeilukaudella pohjautunut voimassa olevaan terassihinnoitteluun. Kokemukset ovat olleet myönteisiä.

Parklet-toimintaa ehdotetaan jatkettavaksi vuoden 2021 loppuun. Maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden katu- ja liikennesuunnittelupalvelu on puoltanut myös toiminnan jatkoa ja toiminnan laajentamista koskemaan koko Helsinkiä. Tämän jälkeen toimintaa voidaan tarkastella uudistettavan terassipäätöksen kanssa. Parklet-ohje päivitetään tarvittavin osin.

#### Koirakoulutuskentät

Yrityksiltä perittäviä koirakoulutuskenttien viikkovuorojen maksuja korotetaan, yhdistysten maksujen pysyessä ennallaan.

#### Siltabanderollit

Mainospaikkojen osalta yhtenäistetään banderollit silloissa-maksu yhdeksi maksuksi. Aiemmin hinta oli jaettu kaupalliseen ja ei-kaupalliseen hintaan. Uudistuksessa hinta on sama kaikille ja sillä selkeytetään toimintaa sekä tulkintoja mainosten kaupallisuudesta.

Rakentamattomien yleisten alueiden ja tonttien tilapäiset vuokraukset.

Tarkistetaan vuokrahintaa rakentamattomalle tai muuten käyttämättömälle maalle toistaiseksi voimassa olevana lyhyellä irtisanomisajalla. Hinta näille on määritetty vyöhykejaon mukaan.

Tällä taksakorjauksella harmonisoidaan hinnan tasapuolista muodostumista rakentamattomien yleisten alueiden ja tonttien välillä.

#### Laivapaikat





Esitetty maksuperuste on tilantarve (m<sup>2</sup>), käyttötarkoitus (toiminta- tai säilytyskäyttö) ja alueen keskeisyys (vyöhykejako).

Laivapaikkojen taksaesityksen valmistelu on tehty yhdessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun sekä liikuntapalveluiden kanssa. Liikuntapalvelut hallinnoi kaupungin venesatamia ja vuokraa hallinnoimilleen alueille venepaikkoja.

#### Aluekeräyspisteet

HSY:n vastuu aluekeräyspisteiden ylläpidosta siirtynee 1.1.2019 alkaen tuottajayhteisön vastuulle jätelainmuutoksen johdosta. Tuottajat voivat yhdessä perustaa oikeustoimikelpoisen yhteisön (tuottajayhteisö) huolehtimaan tuottajalle laissa säädetyistä velvollisuuksista. Aluekeräyspisteiden vaatima maapohja on luovutettu HSY:n hallintaan korvauksetta ja tuottajavastuun myötä näiden aluekeräyspisteiden hallinta on siirtymässä tuottajayhteisön vastuulle. Näiltä osin aluekeräyspisteiden hallinnan ja vastuiden siirtyminen tuottajayhteisölle tullaan ratkaisemaan erillisenä asiana lautakunnassa.

#### Keräysastiat aluekeräyspisteiden ulkopuolella

Keräyspisteillä tarkoitetaan yksittäisiä vaate-, lasi-, paperi- tai muun kierrätettävän materiaalin keräyspaikkoja. Pisteiden tarve on kasvanut viime vuosien aikana. Kierrättäminen ja tavaroiden uusiokäyttö ovat tuoneet uusia toimijoita, jotka tarvitsevat keräyspaikkoja. Toiminta on samalla yritystoimintaa ja palvelua kuntalaisille.

Kysynnän ja palveluntarjoajien määrän kasvaessa vapaiden käyttötarkeitukseen soveltuvien paikkojen määrä on vähentynyt. Näin vuokrahintaa korotetaan keräyspisteiden osalta yleisten alueiden käytön tehostamiseksi.

#### Sesonkimyyntipaikat ja Keskuskadun myyntipaikat

Luovutaan aiemmassa hinnastossa olleista määritteistä lyhyt- ja pitkäaikainen. Jatkossa hinta on päiväkohtainen riippumatta sopimuksen kestosta.

#### Maa-alueen muu käyttöön luovuttaminen

Taksaan on lisätty käyttöoikeussopimus, eli oikeus käyttää yleistä aluetta tai sen osaa sopimuksen perusteella. Tällöin kyseessä on rajatun alueen lyhytkestoinen luovuttaminen säännölliseen käyttöön korvauksetta tai työsuoritetta vastaan. Työsuoritteen määrä arvioidaan yhdessä kaupunkiympäristötoimialan asiantuntijoiden kanssa.



08.05.2018

Asia/8

Pääsääntöisesti käyttöoikeus koskee kaupungin omistamiin puistoihin tai yleisille alueille sijoitettavia esim. yksityisen päiväkodin oikeutta käyttää aluetta päivittäisenä leikkihana rajattuna ajankohtana tai sovittuna päivinä.

Periaatteita muista alueen tai rakenteiden luovutuksista

Sopimussakko- ja vakuusosiota on täsmennetty vakuuden määräytymisperusteiden osalta.

Yhteenveto

1.6.2017 tulleessa organisaatiouudistuksessa alueiden käytön ja valvonta -yksikön tehtäväkenttää laajennettiin palvelemaan paremmin kuntalaisia. Tilapäinen vuokraus jakautuu nyt toimialan sisällä alueiden käyttö ja valvonta -yksikön sekä tukkutori-yksikön välillä. Lisäksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalla tehdään jonkin verran tilapäisiä vuokrauksia.

Muutokset nyt esitettyihin maksuihin ovat maksuperusteisiin liittyviä yleisiä täsmennyksiä sekä muun alueen tai rakenteen hallinnan luovuttamiseen liittyvien hintojen tarkennuksia.

Esitetyissä taksoissa on pyritty kaupungin strategian mukaiseen tasapuolisuuteen, hinnoittelun läpinäkyvyyteen sekä kaupungin elävöittämiseen ja yrittäjämönteisyyteen. Hinnoittelun yksinkertaistaminen sujuvoittaa vuokrausten valmistelua.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Timo Korhonen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38580  
timo.korhonen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Taksaluettelo 1.6.2018 alkaen

**Oheismateriaali**

1 Vanhojen ja uusien hintojen vertailu

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Toimeksianto**

Palu/AYP/Alueidenkäyttö ja valvonta



08.05.2018

Asia/8

---

Maka/Tontit ja maaomaisuus  
Rya/Tukkutori  
Kuva/Liikuntapalvelut



## § 228

### Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018, sisältää liikennesuunnitelun periaatteet

HEL 2017-009198 T 10 03 03

Hankenumero 0790\_25

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 2) mukaiset 24.4.2018 päivätyt Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 Vattuniemen alueen asemakaavan muutosten ja jatkosuunnittelun pohjaksi
- 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](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Paula Kinnunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Lautakunta toteaa, että Lauttasaaren puistomaisen luonteen säilyttämiseksi Itälahdenkatua ei pitäisi kaventaa, vaan kehittää bulevardina, jota reunustaa molemmin puolin puukujat. Päiväkotipaikkoja on oltava riittävästi.

Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141

[paula.a.kinnunen\(a\)hel.fi](mailto:paula.a.kinnunen(a)hel.fi)

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37206

[mikko.reinikainen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.reinikainen(a)hel.fi)

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192

[miika.vuoristo\(a\)hel.fi](mailto:miika.vuoristo(a)hel.fi)

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37353

[eeva.vaisto\(a\)hel.fi](mailto:eeva.vaisto(a)hel.fi)

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknis-taloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

## Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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



08.05.2018

Asia/3

karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 aluerajauskartta
- 2 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 24.4.2018 ja työpajojen (11.10.2017 ja 31.10.2017) muistiot
- 4 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Suunnitteluperiaatteet koskevat Vattuniemen aluetta, joka sijaitsee Lauttasaaren kaakkoisosassa.

Suunnitteluperiaatteet pyrkivät vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin ja perustuvat kaupungin strategiaan ja uuteen yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta. Periaatteet noudattavat uuden yleiskaavan tavoitteita ja aluerajauksia, täsmentäen niitä tukemaan asemakaavoituksen tarpeita.

Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen osin sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen ja kaupunkikuvan hajanaisuus, sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat synnyttäneet tarpeen tarkastella Vattuniemen maankäyttöä kokonaisuutena.

Toimitilojen kysyntä on viime vuosien ajan ollut vähäistä, ja kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet runsaasti asemakaavan muutoksia toimitilontonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa Itälahdenkadun varrella.



Samaan aikaan yrityksiltä on tullut kyselyjä toiminnan jatkumisen mahdollisuuksista kiinteistönomistajien hakemien käyttötarkoituksen muuttamisen paineessa.

Toisaalta idän puoleisella rannalla veneilyä tukevalla yritysalueella toimivilla yrityksillä on tavoite jatkaa toimintaansa alueella tulevaisuudessakin.

Asuinkerrostalokanta on vanhenemassa etenkin Vattuniemen eteläisellä ja läntisellä alueella, josta on tullut yhteydenottoja erilaisten koko kiinteistöjä koskevien remonttien yhteydessä tehtävistä rakennusten korotuksista ja tonttien täydennysrakentamisesta rakennusoikeutta lisäten.

Uusien suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on luoda edellytykset Vattuniemen suunnittelulle nykyistä paremmin kokonaisuutena, jossa yksittäisten tonttien sijaan tarkastellaan alueen kaupunkirakennetta ja liikennettä kokonaisvaltaisesti. Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 on määritelty aikaisempia suunnitteluperiaatteita monipuolisemmin maankäytöllisiä tavoitteita tuleville asemakaavan muutoksille.

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat tulevaisuudessa alueella tehtäviä asemakaavan muutoksia. Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet tarkennetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Periaatteiden mukaisia asemakaavanmuutoksia valmistellaan kuitenkin vasta kiinteistönomistajan hakiessa omistamalleen tontille asemakaavan muutosta.

Toimitilakiinteistön omistajien ja asukkaiden näkemykset toimitilan tarpeellisuudesta Vattuniemessä ovat olleet osittain vastakkaiset. Toimitilakiinteistön omistajilla on pääosin tavoitteena muuttaa omistamansa kiinteistö lähes täysin asuinkäyttöön. Asukkaiden huoli kohdistuu ympäristön yksipuolistumiseen nk. nukkumalähiöksi, josta myös palvelut häviäisivät työpaikkojen poistumisen myötä. Suunnitteluperiaatteiden pääasiallinen tavoitteena on kehittää tulevaisuudessa Vattuniemeä niin, että alueesta syntyy kaupunkikuvallisesti, kulkuyhteyksien, toimintojen sijoittumisen kannalta sekä toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden osalta aiempaa ehyempi kokonaisuus.

Keskeisillä alueilla Heikkilänaukion ja Itälahdenkadun ympäristössä suunnitteluperiaatteet määrittelevät tavoitteita yleisille alueille ja nykyisille toimitila-alueille, jotka muuttuvat pääosin asumiseen tai sekoittuneiden toimintojen alueeksi. Sekoittuneiden toimintojen alueelle on tavoitteena rakentaa asuintilaa ja toimitilaa työpaikkoja varten. Periaatteet määrittelevät tavoitteita Itäisen rannan toimitila-alueelle, joka säilyy pääosin toimitilakäytössä.



Suojelun ja säilyttämisen tavoitteita on osoitettu Vattuniemen teollisesta historiasta muistuttaville merkittävillä rakennuksille. Periaatteet määrittävät alueet yleisten rakennusten tontteja varten vastaamaan tulevaisuudessa kasvavan asukasmäärän koulu- ja päiväkotitarpeisiin. Liikenteen suunnittelulle on esitetty yleispiirteisiä tavoitteita.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet, lähtötiedot ja yhteistyö on esitetty tarkemmin Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 -asiakirjassa.

## Esittelijän perustelut

### Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet pyrkivät vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin Vattuniemessä ja perustuvat kaupungin strategiaan ja uuteen yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta.

Merkittävä yleisten alueiden ja julkisten ulkotilojen kehityskohde Vattuniemessä on Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi, joille esitetään suunnitteluperiaatteissa tavoitteita, kuten myös nykyisille toimitilaluueille, jotka muuttuvat pääosin asumiseen tai sekoittuneiden toimintojen alueeksi. Sekoittuneiden toimintojen alueille on tavoitteena rakentaa asuintilaa ja toimitilaa työpaikkoja varten. Kaupunkikuvallisesti tavoitellaan selkeästi rakennuksilla rajattua aukiotilaa ja vaihtelevaa katu-tilaa sekä toiminnallisesti virkeää keskusta-aluetta Vattuniemeen.

Sekoittuneiden toimintojen alue on periaatteissa jaettu osa-alueittain vyöhykkeisiin (A+T+K I – III), joiden rakentamisen kokonaistehokkuus vaihtelee. Sekoittuneella alueella on tavoitteena säilyttää työpaikkoja, jotka tukevat myös alueen palveluiden säilymistä. Sekoittuneella alueella on määritelty tavoite rakennusoikeuden enimmäismäärästä asumisen, ja vähimmäismäärästä toimitilojen eli työtilojen suhteen. Keskeisimmillä vyöhykkeillä tavoitetehtokkuudet tuottavat noin 43 000 k-m<sup>2</sup> toimitilaa ja asuintilaa noin 120 000 k-m<sup>2</sup>. Suurelta osalta teollisuus- ja varastokäytössä olevan toimitilan määrä keskeisimmällä vyöhykkeellä vähenee nykyisestä noin 64 000 k-m<sup>2</sup>.

Vattuniemen itärannalla, puhtaasti toimitilaluueille (T+K), toimitilakerrosala noin 100 000 k-m<sup>2</sup> säilyy ja mahdollisuus alueen toiminnan kehittämiseen arvioidaan hankekohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä, aluetta ei kuitenkaan voi muuttaa asuinkäyttöön.

Eteläisillä ja läntisillä Vattuniemen rakennuskannaltaan vanhemmilla asuinalueilla periaatteet määrittävät korottamisen, täydennysrakentamisen tai kokonaan uudelleen rakentamisen mahdollisuudet ja yleispiirteiset tavoitteet. Asuinalueilla (A I – III) tuottavat tavoitetehtokkuudet noin



109 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuintilaa. Heikkiläntiellä ja Särkiniementien eteläpäässä toimitilan määrä puolestaan vähenee noin 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Suojelun ja säilyttämisen tavoitteita on osoitettu Vattuniemen teollisesta historiasta muistuttaville merkittävillä rakennuksille. Periaatteet määrittävät alueet yleisten rakennusten tontteja varten vastaamaan tulevaisuudessa kasvavan asukasmäärän koulu- ja päiväkotitarpeisiin. Liikenteen suunnittelulle on esitetty yleispiirteisiä tavoitteita.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet, lähtötiedot ja yhteistyö on esitetty tarkemmin Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 -asiakirjassa.

### Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Nyt laaditut suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

Vattuniemeen on laadittu maankäytön periaatteet ensimmäisen kerran 8.2.2001, joissa haluttiin määrittellä toimitilavaltaisten alueet väestöltään kasvavassa kaupungissa, jossa toimitilakorttelit olivat muuttumassa vähitellen asuinkäyttöön.

Maankäytön muutosten paineessa periaatteet on päivitetty Vattuniemen maankäytön periaatteilla 23.3.2006. Vuosina 2008 ja 2011 toteutettiin Lauttasaaren yrittäjille ja kiinteistönomistajille kysely toimintojen kehitystarpeista ja -suunnista.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Vattuniemen keskeisillä alueilla Heikkilän aukion ympäristössä ja Itälahdenkadun varrella sen pohjoisella osuudella kadun molemmin puolin sekä hajanasesti myös Vattuniemen eteläkärjessä sijaitsee erilaisia toimitilarakennuksia. Valtaosa Vattuniemen alkuperäisestä teollisuusalueesta on muuttunut vuosien kuluessa asuinkäyttöön.

Vattuniemen vanhenevien toimitilojen kysyntä on viime vuosien ajan ollut vähäistä, ja kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet runsaasti asema-kaavan muutoksia toimitilatonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa Itälahdenkadun varrella. Samaan aikaan yrityksiltä on tullut kyselyjä toiminnan jatkumisen mahdollisuuksista kiinteistönomistajien hakemien käyttötarkoituksen muuttamisen paineessa. Vattuniemen idän puoleisella rannalla kaupungin omistamalla maalla sijaitsevilla, veneilyä tukevalla yritysalueella toimivilla yrityksillä on sen sijaan tavoite jatkaa toimintaansa alueella tulevaisuudessakin.





Toimitilakiinteistön omistajien ja asukkaiden näkemykset toimitilan tarpeellisuudesta Vattuniemessä ovat olleet osittain vastakkaiset. Toimitilakiinteistön omistajilla on pääosin tavoitteena muuttaa omistamansa kiinteistöt lähes täysin asuinkäyttöön. Vattuniemen asukkaat ovat huolissaan alueen muuttumisesta yksipuoliseksi vain asuinkäyttöön nk. nukkumalähiöksi ja kaipaavat toiminnallisesti monipuolista kaupunkirakennetta, jossa alueella toimivat yritykset osaltaan myös ylläpitäisivät kaikille tarpeellista palvelutarjontaa. Kiinteistön omistajien mielestä tonteille kaavoitettavan rakennusoikeuden määrä ja rakentamisen korkeudet olisivat selvästi suurempia kuin asukkaiden näkemys alueen rakentamistehokkuuksista tai rakennusten korkeuksista.

Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi ovat jäsentymättömiä ja osittain laajemman kohennuksen tarpeessa. Itälahdenkatua leimaa läntisellä puolella koko pituudella osittain yksityisten tonttien pysäköintialueeksi mielretty katutilan laajenema, jolla ei ole ollut suunnitelmallista maankäyttöä. Heikkiläntie jakaa Heikkilänaukion kahdeksi julkiseksi ulkotilaksi, joiden toiminnallisuutta ei ole voitu riittävästi kehittää asukkaiden ja yrittäjien tarpeita vastaavaksi.

Vattuniemen asuinkerrostalokanta on vanhenemassa eteläisellä ja läntisellä alueella, josta on tullut yhteydenottoja täydennysrakentamisesta rakennusoikeutta lisäten.

Teollisesta historiasta kertoo korttelien suuri koko, katuverkon vähäisyys ja muutamat arvokkaat vielä säilyneet toimitila- ja teollisuusrakennukset. Päiväkotien hoitopaikkojen ja koulujen oppilaispaikkojen suuri puute on puhuttanut viime vuodet Lauttasaarelaisia.

Toimintojen ja kaupunkirakenteen monipuolisuuden ja tasapainoisen kehityksen ja näiden erilaisten asemakaavan muutoksia edellyttävien hankkeiden kannalta tuleville maankäytön muutoksille on tarve määrittellä yhteisiä koko aluetta koskevia tavoitteita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1950–2017. Asemakaavoissa määrättyjä käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi asuminen, liike ja toimistotila, teollisuus ja varastotila, puisto, julkiset rakennukset, pysäköintialue, yhdyskuntateknisen huollon alue, satama ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennuksen alue.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat yksityistymisessä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista viranomaisten lau-



sunnoista, kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- sosiaali- ja terveystoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineiston nähtävilläolo 5.10.–2.11.2017

#### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Vattuniemen sekoittuneiden toimintojen ominaisuuteeseen, kaavoituksen ja teollisen rakentamisen historiaan, siitä jäljellä olevan arvokkaan rakennuskannan suojelemiseen asemakaavalla ja veneilyyn liittyvän yritysalueiden säilyttämiseen sekä asemakaavallisena perustana olevaan Vattuniemen teollisuusalueen rakennussuunnitelmaan, jota myös pidettiin säilyttämisen arvoisena.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon siten, että periaatteissa asetetaan asemakaavoituksen tavoitteeksi ja ohjeeksi kortteiden ja katuverkon sekä veneilyyn liittyvien yritysalueiden säilyttäminen, sekä kannanotossa esitettyjen Vattuniemen arvokkaiden rakennusten suojelemisen tavoitteet, jotka luovat alueelle ajallista kerrostuneisuutta ja kertovat alueen teollisesta historiasta. Uudisrakentamisessa tavoitellaan Vattuniemen teollisen historian luonteen säilyttämistä kaupunkikuvallisilla keinoilla.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alustavasta suunnitteluaineistosta



Mielipidekirjeitä saapui 20 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukkaille, yrittäjille ja kiinteistönomistajille järjestetyissä työpajoissa, kyselyssä ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat aihepiireittäin tilaisuuden järjestelyyn ja suunnitelmiin yleisesti, rakentamisen korkeuteen ja ympäristön mittakaavaan, alueen toimintoihin, palveluihin ja toimitilojen elinkelpoisuuteen, toimitilojen toteutukseen, selvitystarpeisiin ja suojelutarpeisiin, itäisen veneilyyn liittyvän yritysalueen säilyttämisen tarpeellisuuteen, rantojen ja viheralueiden säilymiseen ja käyttöön, päiväkotien, leikkipuistojen ja koulujen riittävyteen, osayleiskaavan laatimisen tarpeellisuuteen, Heikkilänaukion ja ympäröivien rakennusten muutoksiin, katujen ja reittien tarpeellisuuteen, julkisen liikenteen heikkenemiseen, pysäköinnin järjestämiseen, huoltoaseman säilymiseen ja nimien muutoksiin.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo 5.3.–19.3.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat tulee huomioida alueen suunnittelussa. Suunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Mikäli alueen maankäytön muutokset aiheuttavat merkittävää muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisuja miettiä ja niistä sopia yhdessä HSY:n kanssa. Lisäksi tulee kaupungin hulevesistrategian mukaisesti selvittää alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioida niiden vaatimat tilavaraukset.

HSL ilmoittaa, ettei lausuttavaa ole ja osallistuvansa mielellään alueen suunnitteluun jatkossa.

Kaupunginmuseo on pitänyt hyvänä, että Vattuniemen suunnitteluperiaatteita laaditaan, kunhan alueen teollinen historia ja sekoittuneiden toimintojen antama ominaisluonne ovat yhtenä suunnittelua ohjaavana tekijänä. Määräykset, joiden mukaan uudisrakentamisessa pyritään tuomaan esille Vattuniemen teollinen historia kaupunkikuvallisilla keinoilla ja Vattuniemelle tyypillinen suurikokoinen korttelirakenne pyritään säilyttämään vastaavat tähän tavoitteeseen. Itäisen rannan puolella sijaitsevan toimitila-alueen muodostaman kokonaisuuden ominaisluonteen ja alueen rakeisuuden sekä mittakaavan säilyminen on myös tärkeää, johon on pyritty periaatteiden määräyksillä. Vattuniemen länsirannan asuinkortteleiden kerrosluvun rajaaminen kolmeen vaalii alueen erityisiä arvoja, jotka ovat peräisin alueen varhaiselta huvilavaiheelta.



Vaalittavaa on samoin alueelle ominainen vehreys, johon esitetään asemakaavavaiheessa kiinnitettäväksi erityistä huomiota. Suojelukoh- teiden liittäminen osaksi suunnitteluperiaatteita pidetään tärkeänä tule- via asemakaavoja ohjaavana aineistona. Helsingin villakehräämön ra- kennusta korkeine punatiilisine piippuineen voidaan pitää Vattuniemen maamerkinä ja identiteettirakennuksena, mutta toivottavana on pidetty myös mittakaavaltaan ja keskenäänkin erityyppisestä toiminnasta ker- tovia pienempiä rakennuskohteita ja lisäksi, että rinnalla säilyisi mah- dollisimman laaja kirjo muitakin Vattuniemen aiempaan teolliseen ja toi- mitilarakentamisen historiaan liittyviä kohteita. Vattuniemen suunnittelu- periaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupungin- museon esittämät huomioidut ja tavoitteet on otettu huomioon nyt esillä olevissa suunnitteluperiaatteissa.

Kannanotot Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:sta saatiin seu- raavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

#### Vesihuolto ja hulevedet

HSY:n kannanotossa esitetyt asiat otetaan huomioon suunnitteluperi- aatteiden mukaisen asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnitteluperi- aatteissa on mainittu, että suunnittelussa otetaan huomioon alueen uu- desta maankäytöstä aiheutuvat teknisen huollon verkon muutostarpeet sekä tilavaraukset. Merkittävät muutokset sovitaan yhdessä HSY:n kanssa. HSY:n kannanoton mukaisesti on suunnitteluperiaatteiden tekstiin lisätty lause koskien hulevesien hallintaa.

Mielipiteet suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolosta

Mielipidekirjeitä saapui 46 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukkaille, yrittäjille ja kiinteistönomistajille järjestetyissä työpajoissa, kyselyssä ja puhelimitse.

Valmistunutta suunnitelmaa pidetään useissa mielipiteissä hyvänä. Esi- merkkisuunnitelmia pidetään hyvinä sekä mielenkiintoisina.

Mielipiteet kohdistuivat aihepiireittäin esitettyihin suunnitelmiin, Heikki- länaukion järjestelyihin, toimitilojen määritelmään, toimitilojen ja raken- nus oikeuden määrään sekoittuneella alueella, Itäisen rannan toimitila- alueen kaupunkikuvaan ja asumisen sallimiseen, asuintonttien täyden- nysrakentamisen tapaan, tehokkuuteen ja valinnan vapauteen, vihera-



08.05.2018

lueiden säilyttämiseen ja laajentamiseen, julkisten palveluiden järjestämiseen, suojeluun sekä katu-, pysäköinti- ja liikennejärjestelyihin.

Muut mielipiteissä esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavan muutoksia valmistellessa tai esitetyt asiat eivät koskeneet suunnitteluperiaatteita.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141  
paula.a.kinnunen(a)hel.fi  
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192  
miika.vuoristo(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknis-taloudelliset asiat, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 aluerajauskartta
- 2 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 24.4.2018 ja työpajojen (11.10.2017 ja 31.10.2017) muistiot
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnitteluaineistosta
- 2 Mielipidekirjeet Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:sta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jot-

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



08.05.2018

Asia/3

---

ka ovat ilmoittaneet osoitteensa täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.04.2018 § 209

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 22.11.2017



## § 229

### Kuusisaari, Kuusiniementie 15:n asemakaavan muuttaminen (nro 12503)

HEL 2017-007951 T 10 03 03

Hankenumero 0740\_51

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 8.5.2018 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12503 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30074 tonttia 11
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatua lausuntoon. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuusiniementie 15: 3 000 euroa

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271  
marina.fogdell(a)hel.fi  
Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255  
hanna-mari.tuominen(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi

## Liitteet

1 Sijaintikartta



2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12503 kartta, päivätty 8.5.2018
4	Asemakaavan muutoksen nro 12503 selostus, päivätty 8.5.2018, päivitetty Kylk:n 8.5.2018 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 8.5.2018
6	Viitesuunnitelma, 8.5.2018
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 8.2.2018, täydennetty 8.5.2018
10	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 8
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 9
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 9

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee erillisten ja kytkettyjen pientalojen tonttia (AOR), joka sijaitsee Kuusisaarella, osoitteessa Kuusiniementie 15. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin rakentamisen si-





ten, että tonttitehokkuus nostetaan nykytilanteen mukaisesta tonttitehokkuudesta  $e = 0,25$  tonttitehokkuuteen  $e = 0,28$  ja uusi rakennusoikeus on  $912 \text{ k-m}^2$ . Tontin kerrosala kasvaa  $126 \text{ k-m}^2$ :llä. Käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavaehdotuksen myötä puretun talon tilalle on mahdollista rakentaa neljä uutta erillispientaloa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun täydennysrakentaminen edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuusiniementie 15 sijaitsee Kuusisaaren pohjoisrannalla. Tontilta on vuonna 2017 purettu vuonna 1964 valmistunut n.  $410 \text{ k-m}^2$  kokoinen asuinrakennus. Tontilla ei nykyisin ole rakennuksia.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1981. Kaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on erillisten ja kytkettyjen pientalojen korttelialue (AOR). Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on  $786 \text{ m}^2$ , joka vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,25$ .

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Asunto-osa-  
keyhtiö Helsingin Kuusiniementie 15 hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos ei korota tontin arvoa merkittävästi, eikä maankäyttösopimusneuvotteluja ole tarpeen käydä maanomistajan kanssa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö



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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tonttitehokkuuteen, rantamaisemaan, alueen puisto- ja puutarhamaiseen ilmeeseen sekä uudisrakennusten sovittamiseen maastoon ja alueen perinteiseen rakennuskantaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä rakennusalojen sijoituksessa, rajaamalla rakentamiseen sallittua pinta-alaa tontilla sekä määräyksillä, jotka liittyvät tontin istuttamiseen ja pintamateriaaleihin, säilytettävään ja istutettavaan puustoon sekä uudisrakennusten sovittamiseen maastoon, uudisrakennusten korkeuteen, katotuotoon ja materiaaleihin.

#### Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta ei saapunut mielipiteitä.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.2.–26.3.2018

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat puisto- ja puutarhamaisen ilmeen säilyttämiseen alueella, rakennusten sijoittamiseen maastoon ja merenrantanäkymien muutoksiin. Lausunnossa todetaan, että alueen ominaispiirteet ovat katoamassa alueelta, koska kuluneen 10 vuoden aikana on purettu alkuperäistä rakennuskantaa ja sen tilalle toteutettu uudisrakentaminen ei noudattele alkuperäisiä arvoja. Lausunnossa todetaan myös, että kaavamuutoksen ratkaisu ei kaikilta osin ole sopusoinnussa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden kanssa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ja Helen Sähköverkko Oy.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saadusta viranomaisen lausunnosta sekä vastine siinä esitettyihin huomautuksiin.

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

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

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

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271  
marina.fogdell(a)hel.fi  
Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255  
hanna-mari.tuominen(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12503 kartta, päivätty 8.5.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12503 selostus, päivätty 8.5.2018
- 5 Havainnekuva, 8.5.2018
- 6 Viitesuunnitelma, 8.5.2018
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 8.2.2018, täydennetty 8.5.2018



08.05.2018

Asia/4

10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 8

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hakola (kuulutus)  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 22.3.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 7.12.2017



## § 230

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi asuntohankkeen kehittämistä ja toteuttamista varten (Haaga, asemakaavan muutoksen 12431 mukainen ohjeellinen kaavatontti 29139/10)**

HEL 2018-003988 T 10 01 01 00

Ida Aalbergin tie 1

## **Esitys**

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi SATO Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) asemakaavan muutoksen 12431 mukaisen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29139 ohjeellisen kaavatontin 10, joka muodostuu noin 4819 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöä 91-29-139-2 (osoite Ida Aalbergin tie 1) asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei saa siirtää toiselle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauspätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta, rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta, olemassa olevien autopaikkojen siirroista ja uusien autopaikkojen rakentamisesta sekä mahdollisista johtosiirroista ym. toimenpiteistä.



Kaupunki päättää erikseen mm. hankkeen toteuttamisen vaatimien lupien myöntämisestä ja tontin luovutuksesta (tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä).

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä toimielin ei pääätä luovuttaa aluetta varauksensaajalle tai alueen luovuttaminen viivästyy, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

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

5

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot tulee pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontin myynnistä tai muusta luovuttamisesta lukien.

Mikäli tontti kuitenkin toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

6

Kerrostalo tuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B<sub>2018</sub> energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä tai pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle varausalueelle rakennettavia rakennuksia



koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksymän selvityksen.

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvonta-palvelut harkitsee rakennusluvan saamiseksi edellytettävät energiatehokkuusvaatimukset erikseen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia eikä kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varausalueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

8

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavaa sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee



tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun 30.6.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida mm., että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat kiinteistön 91-29-139-2 vuokralaisen vastattaviksi.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausalueen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

11

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

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

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.





12

Tontin tulevassa luovutuksessa noudatetaan näiden varausehtojen lisäksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

13

Asemakaavan muutoksen 12431 määräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varauksensaaja vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta sekä kaavamääräysten mukaisista tutkimuskuluista.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaisesti varauksensaajan on lisäksi kustannuksellaan huolehdittava, että tontilla rakentamisen yhteydessä havaittavat 1. maailmansodan aikaiset linnoitelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan.

14

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan alueen rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset sekä hakemaan po. rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa tulee tällöin sopia muun muassa pysäköinnin, ajoyhteyksien, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittamisesta tonttien alueille. Asemakaavan 12431 määräysten mukaan mm. tontin 29139/9 autopaikat on osoitettava tontille 29139/10.

Tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaikkoja tonteilla 29139/9 ja 10.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista ja yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista

15

Kaupungilla on oikeus pitää ja toteuttaa alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen etteivät ne estä tai rajoita alueen asemakaavan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittumisen varausalueelle, ellei alueen uudisrakentaminen edellytä po. johtojen, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä.



Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistön 91-29-139-2 alueella sijaitsee mm. kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyöhyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun päällikön tai tämän määräämän viranhaltijan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyisi asemakaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuu- tokseen mukaiseksi siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaara- hoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Tällöin vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kau- pungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mu- kaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

## Käsittely

Mikko Aho: Kappale 18 korvataan:

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B<sub>2018</sub> energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.



Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Kohta (9), poistetaan seuraava kohta: "(tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä)".

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kohta (9), poistetaan seuraava kohta: "(tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä)".

Jaa-äännet: 10

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

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Mai Kivelä

Tyhjä: 1

Kaisa Hernberg

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 10-2 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Ida Aalbergin tie 1
- 2 Sijaintikartta, Ida Aalbergin tie 1
- 3 Tontinvaraushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Sato Oyj

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Kaupunkiympäristön toimiala



Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi SATO Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) asemakaavan muutoksen 12431 mukaisen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29139 ohjeellisen kaavatontin 10, joka muodostuu noin 4819 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöä 91-29-139-2 (osoite Ida Aalbergin tie 1) asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei saa siirtää toiselle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauspätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä tai muuttamista sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta, rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta, olemassa olevien autopaikkojen siirroista ja uusien autopaikkojen rakentamisesta sekä mahdollisista johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Kaupunki päättää erikseen mm. hankkeen toteuttamisen vaatimien lupien myöntämisestä ja tontin luovutuksesta (tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä).



Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä toimielin ei päätä luovuttaa aluetta varauksensaajalle tai alueen luovuttaminen viivästyy, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

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

5

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot tulee pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontin myynnistä tai muusta luovuttamisesta lukien.

Mikäli tontti kuitenkin toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä tai pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksymän selvityksen.



Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvonta-palvelut harkitsee rakennusluvan saamiseksi edellytettävät energiatehokkuusvaatimukset erikseen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia eikä kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varausalueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

8

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavaa sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

9



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun 30.6.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida mm., että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat kiinteistön 91-29-139-2 vuokralaisen vastattaviksi.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausalueen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

11

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

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

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 päätymään kesken varausajan.

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

12



Tontin tulevassa luovutuksessa noudatetaan näiden varausehtojen lisäksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehto.

13

Asemakaavan muutoksen 12431 määräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varauksensaaja vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta sekä kaavamääräysten mukaisista tutkimuskuluista.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaisesti varauksensaajan on lisäksi kustannuksellaan huolehdittava, että tontilla rakentamisen yhteydessä havaittavat 1. maailmansodan aikaiset linnoitelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan.

14

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan alueen rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset sekä hakemaan po. rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa tulee tällöin sopia muun muassa pysäköinnin, ajoyhteyksien, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittamisesta tonttien alueille. Asemakaavan 12431 määräysten mukaan mm. tontin 29139/9 autopaikat on osoitettava tontille 29139/10.

Tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaikkoja tonteilla 29139/9 ja 10.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista ja yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista

15

Kaupungilla on oikeus pitää ja toteuttaa alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen etteivät ne estä tai rajoita alueen asemakaavan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittumisen varausalueelle, ellei alueen uudisrakentaminen edellytä po. johtojen, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä.

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistön 91-29-139-2 alueella sijaitsee mm. kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyö-





hyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun päällikön tai tämän määräämän viranhaltijan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyisi asemakaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaiseksi siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen va-paarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Tällöin vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

## Tiivistelmä

Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1- nimiselle yhtiölle 31.12.2030 asti voimassaolevalla maanvuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitseviin tällä hetkellä opiskelija-asuntolana toimiviin rakennuksiin tulee tehtäväksi mittavat peruskorjaukset, jonka seurauksena rakennukset ja vuokraoikeuden omistaneet yliopisto, ylioppilaskunta ja ylioppilassäätiö ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa. Myyntipäätökseen on yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajien mukaan vaikuttanut myös se, että tontilla sijaitsevien soluasuntojen suosio asumistyyppinä on laskussa ja opiskelija-asuntoja on rakenteilla lisää eri puolille Helsinkiä sekä lisäksi esimerkiksi Otaniemessä on vireillä useita opiskelija-asuntokaavahankkeita.



Yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat sekä SATO Oyj ovat yhteistyössä kaupungin kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiselle ja kaavamuutoksen laatimiselle. 23.3.2018 voimaan tulleen kaavamuutoksen 12431 mukaan tontille rakennettaisiin uusia asuinkerrostaloja. Samalla tontilla nykyisin sijaitseva huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus purettaisiin ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot peruskorjattaisiin vuokra-asunnoiksi. Uutta asuinkerrosalaa rakennettaisiin purettavan liike- ja yhteistilarakennuksen tilalle noin 5000 k-m<sup>2</sup>. SATO Oyj on hakenut 20.10.2017 päivättyllä hakemuksellaan kaavamuutoksen 12431 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 29139/10 varaamista asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten.

Asiassa esitetään, että alue varattaisiin rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavat osakkeet omistavalle SATO Oyj:lle asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Esitetty varausalue muodostuu kokonaan alueesta, johon kohdistuu vuokrasopimus. Kaupunki on sopijapuolena sidottu 31.12.2030 saakka voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtoihin. Varauksen tekeminen on perusteltua ottaen huomioon se, että tontin täydennysrakentaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista muuttamista ja muun muassa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamista ja nykyisten autopaikkojen siirtoa, mistä varauksensaaja vastaisi kustannuksellaan. Varausta voidaan pitää perusteltuna alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Lisäksi asiassa saatettaisiin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, että kaavamuutokseen 12431 sisältyvän ohjeellisen kaavatontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta tullaan kaavamuutoksen mukaisesti muuttamaan siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Tällöin tontin 29139/9 vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa ja hakemus

Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (sopimusnumero 8851) Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1- nimiselle yhtiölle ajaksi 16.2.1970-31.12.2030 opiskelija-asuntolan rakentamista varten.

Tontilla sijaitseviin rakennuksiin tulee tehtäväksi mittavat peruskorjaukset. Rakennukset ja vuokraoikeuden omistaneet yliopisto, ylioppilas-



kunta ja ylioppilassäätiö ovat selvittäneet peruskorjausmahdollisuuksia ja sen vaihtoehtoja. Selvitysten lopputuloksena yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat päätyneet rakennusten ja vuokraoikeuden myymiseen. Syinä opiskelija-asunnoista luopumiselle ovat yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajilta saatujen tietojen mukaan olleet muun muassa kampusrakenteen muutokset ja se, että tontilla sijaitsevien soluasuntojen suosio asumistyyppinä on laskussa. Pulaa on enemmän yksiöistä. Opiskelija-asuntoja on myös rakenteilla lisää eri puolille Helsinkiä ja lisäksi esimerkiksi Otaniemessä on vireillä useita opiskelija-asuntokaavahankkeita.

Edellä mainittujen syiden seurauksena yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa, ja yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat sekä SATO Oyj ovat yhteistyössä kaupungin kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiselle ja kaavamuutoksen laatimiselle.

Kaavamuutoksen 12431 mukaan, joka on tullut voimaan 23.3.2018, tontille rakennettaisiin uusia asuinkerrostaloja. Samalla tontilla nykyisin sijaitseva huonokuntainen liike- ja yhteistilarakennus purettaisiin ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot peruskorjattaisiin vuokra-asunnoiksi. Uutta asuinkerrosalaa rakennettaisiin purettavan liike- ja yhteistilarakennuksen tilalle noin 5000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella opiskelija-asuntojen ja niihin liittyvien opiskelu- ja palvelutilojen korttelialue (AY) muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

SATO Oyj on hakenut 20.10.2017 päivätyllä hakemuksellaan kaavamuutoksen 12431 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 29139/10 varauksista asunohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Asiassa on tarkoituksena nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja huonokuntoisen liike- ja yhteistilarakennuksen purkaminen, jonka jälkeen SATO Oyj toteuttaisi laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuinrakennuskokonaisuuden.

Sijaintikartta on liitteenä 2 ja varaushakemus liitteenä 3.

#### Voimassaolevat asemakaava- ja tonttitiedot

Kaavamuutoksella 12431, joka on tullut voimaan 23.3.2018, kiinteistöstä 91-29-139-2 on muodostettu ohjeelliset kaavatontit 29139/9 ja 29139/10. Ohjeelliset kaavatontit 29139/9 ja 29139/10 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Nyt varattava ohjeellinen kaavatontti 29139/10 muodostuu noin 4819 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöä 91-29-139-2. Ohjeellisen kaava-



tontin 29139/10 alueella sijaitsee purettava huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus, jonka tilalle rakennettaisiin 2 kappaletta 8-kerroksisia asuinkerrostaloja (noin 5000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta).

Kaavamuutos 12431 mahdollistaa myös ohjeellisella kaavatontilla 29139/9 sijaitsevien opiskelija-asuntojen muuttamisen vuokra-asunnoiksi.

Ohjeellisen kaavatontin 29139/10 pinta-ala on noin 4819 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5000 k-m<sup>2</sup> ja ohjeellisen kaavatontin 29139/9 pinta-ala on noin 6769 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10900 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin

Ote ajantasaisesta asemakaavasta on liitteenä 1.

## Varausesitys

Varauksesta on neuvoteltu hakijan sekä asemakaavoitus-palvelujen kanssa, ja varausaluetta koskeva asemakaavan muutos on lainvoimainen. Asian taustan, hakemuksen ja neuvottelujen perusteella esitetään, että alue varattaisiin sillä sijaitsevat rakennukset ja vuokraoikeuden omistavalle SATO Oyj:lle asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten.

Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa kyse on vuokratun ja rakennetun tontin kehittämisestä, mikä edellyttää muun muassa olemassa olevan rakennuksen purkamista ja nykyisen siirtokelpoisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista, jolloin tonttia ei lähtökohtaisesti voida luovuttaa esimerkiksi kilpailulla. Yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa. Esitetty varausalue muodostuu kokonaan alueesta, johon kohdistuu vuokrasopimus. Kaupunki on sopijapuolena sidottu 31.12.2030 saakka voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtoihin.

Varauksen tekeminen on perusteltua ottaen huomioon muun muassa se, että tontin täydennysrakentaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista muuttamista ja muun muassa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamista ja nykyisten autopaikkojen siirtoa, mistä varauksensaaja vastaisi kustannuksellaan. Varausta voidaan pitää perusteltuna alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Varausehtojen mukaan tontille kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutettaisiin sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuo-



tantona. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon liittyy vaatimus pitää alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta varattavan tontin luovuttamisesta.

Mainittu varaus mahdollistaisi toimintaedellytyksiltään tiensä päähän tulleen liike- ja yhteistilarakennuksen purkamisen ja uusien asuntojen rakentamisen purettavan liike- ja yhteistilarakennuksen paikalle hyvälle sijainnille hyvien liikenneyhteyksien äärelle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Ottaen huomioon se, että hankkeen toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista sekä kalliita auto-paikkajärjestelyjä, esittelijä katsoo, että hanke voidaan varata sääntelöttömään asuntotuotantoon, joka parantaa hankkeen taloudellista toteutuskelpoisuutta. Rahoitusmuodon muuttumista on selvitetty kaupungin eri palvelujen yhteistyönä, eikä tehtyjen selvitysten perusteella rahoitusmuodon muutokselle ole nähty estettä.

Esittelijä pitää varausta perusteltuna ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä.

Vuokratusta kiinteistöstä 91-29-139-2 muodostetaan nyt varattavan tontin 29139/10 lisäksi myös toinen tontti 29139/9. Esittelijä pitää perusteltuna lisäksi saattaa kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, että kaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta tullaan kaavamuutoksen mukaisesti muuttamaan siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Tällöin tontin 29139/9 vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan vanhoista olemassa olevista opiskelijoiden soluasunnoista ohjeellisella kaavatontilla 29139/9 tehdään vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka ovat pinta-alaltaan suurehkoja, koska vanhoja usean asukkaan soluhuoneistoja ei ole kustannustehokasta muuttaa pienemmiksi. Ohjeelliselle kaavatontille 29139/9 saneerattavat suuret asunnot tasapainottavat yleisesti Haagan alueen asuntojakaumaa, jossa on runsaasti pieniä asuntoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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



08.05.2018

Asia/5

## Liitteet

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Ida Aalbergin tie 1
- 2 Sijaintikartta, Ida Aalbergin tie 1
- 3 Tontinvaraushakemus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Sato Oyj

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Linden, Neliskylä, Villeneuve  
Maka/Make/ Nahi, Vainikka, Immonen



## § 231

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Ulla-Marja Urhon ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee jalankulkuvalojen palauttamista Lauttasaarentielle

HEL 2018-002001 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lauttasaarentie 25 kohdalla oleva suojatie on terveystakeskuksen vieressä, ja sen länsipuolella on ostoskeskus ja metroasema. Suojatiellä oli jalankulkuvalot kunnes bussiterminaalin rakennustöiden yhteydessä (kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2015 / piirustus 6433) ne päätettiin poistamaan. Metroliikenteen alettua raskas bussiliikenne väheni Lauttasaarentien itäosalta murto-osaan aiemmasta. Metron vaikutusta autoliikenteen määrään Lauttasaarentiellä selvitetään tänä keväänä. Arvio liikennemääräksi on noin 5 000 ajon./vrk.

Kyseisellä suojatiellä on tällä hetkellä keskisaareke, mikä mahdollistaa ajoradan ylittämisen kahdessa osassa. Lauttasaarentie 23 kohdalla on nopeusnäyttötäulu, jonka mukaan 87 % autoilijoista ajaa 40 km/h nopeusrajoituksen mukaan. Keskinopeus on 34 km/h. Yksittäisiä suuria nopeuksia on myös mitattu. Liikennevirta rytmittyy aiempien valojen vuoksi, joten suojatiellä on luonnostaan hiljaisempia hetkiä. Lisäksi bussin kääntyminen terminaaliin pysäyttää liikenteen hetkellisesti.

Lauttasaarentien autoliikenne on metron liikennöinnin alettua rauhoittunut. Tämän tyyppisissä kohteissa suojatien ohjaamista liikennevaloilla ei pidetä hyvänä ratkaisuna, koska vähäisen autoliikenteen takia jalankulkijat eivät jää odottamaan valon vaihtumista, vaan punaista päin kävely on yleistä. Jalankulkuvalojen palauttamiselle ei nähdä perusteita Lauttasaarentien suojatiellä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Valtuutettu Ulla-Marja Urhon aloite



08.05.2018

Asia/6

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Ulla-Marja Urho ja 26 muuta valtuutettua ovat tehneet 14.2.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

Lauttasaaren terveysaseman kohdalta poistettiin jalankulkuvalot, kun ennakoitiin metron tuloa. Nyt Lauttasaarentien ylitys on todella vaikeaa. Pyydän poistetut jalankulkuvalot pikimmin takaisin.

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia pyytää aloitteesta kaupunkiympäristölautakunnan lausunnon kaupunginhallitukselle 22.6.2018 mennessä.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Valtuutettu Ulla-Marja Urhon aloite

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano





**§ 232**

**Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle  
valtuutettu Ulla-Marja Urhon ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee  
parempia valoja Lauttasaarentien ostoskeskuksen kohdalle**

HEL 2018-002000 T 00 00 03

**Lausunto**

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lauttasaarentien valaistus uusittiin vuonna 2004. Sitä ennen kadulla oli historialliset 30-luvulla kehitetyt Y-ripustusvalaisimet kahdessa rivissä. Kyseinen valaisinmalli ei ollut oikeassa historiallisessa ympäristössään ja horisontaaliset valotasot asuintalojen ikkunoiden kohdalla olivat siten tarpeettoman suuria ja paikoin 40 luxia. Se ylittää kaksikymmenkertaisesti nykystandardien suositukset. Lisäksi taloja ei ole rakennettu kiinni kadunreunaan, kuten kantakaupungissa. Yleisen alueen ja rakennusten väliset etupihat olivat valaistuneet kadun Y-valaisimilla, mutta kyseisten yksityisten alueiden valaistuksista vastaavat lopulta kiinteistöt.

Lauttasaarentien ostoskeskus Lauttis on uudisrakennus. Katualueen valaistus jouduttiin uusimaan, koska ripustusvalaistuksen rakentaminen ostoskeskuksen kohdalle ei ollut enää mahdollista. Valaistussuunnitelma valmistui vuonna 2015 ja nyt ostoskeskuksen kohdalta ripustusvalaistus on korvattu kolmella 10 m korkealla valaisinpylväällä. Läntisimmässä pylväessä Otavantien risteysalueen tuntumassa on T-varsi ja kaksi katuvalaisinta 150 W suurpainenatriumlampulla. Myös Lauttasaarentien ripustusvalaisimissa on sama lamppulaji- ja teho. Ostoskeskuksen edustan kaksi muuta pylvästä on varustettu kukin yhdellä valaisimella ja tehokkaammalla 250 W suurpainenatriumlampulla. Niistä itäiseen pylväeseen oli kolaroitu ja pylväs oli kallistunut muutaman asteen ja kääntynyt n. 20 astetta, eikä enää saavutettu suunnitteluvaiheessa vaadittua M3a-valaistustasoa (kuvat liitteissä 1 ja 2).

Ostoskeskuksen edessä sijaitseva jalkakäytävä on pitkälti tontin puolella ja siinä on hyvä valaistustaso (täyttää luokan P2 vaatimukset). Viikolla 16 alueen valaistusta katselmoitiin pimeään ja valoisaan aikaan. Silloin katualueella sijaitsevaa pyörätietä ei aina käytetty ja pyöräilyä oli myös tontin puolella jalankulkualueella. Jalankulkijat ylittävät Lauttasaarentien sivummassa sijaitsevan suojatien sijaan myös suoraan ostoskeskuksen pääsisäänkäynnin kohdalla. Liikenteen monimuotoisuutta lisäävät ostoskeskuksen edessä sijaitsevat linja-autopysäkki ja taksitolppa. Valaistuskatselmuksissa kävi ilmi, että ostoskeskuksen kohdalla tarvitaan mitattua parempi valotaso. Kallistunut ja kääntynyt pylväs hei-



kensi katselmuksessa saatuja valaistusmittaustuloksia. Pylväs suoritettiin ja käännettiin oikeaan asentoon katselmuksen jälkeen.

Ostoskeskus Lauttista vastapäätä osoitteissa Lauttasaarentie 29 ja 27 sijaitsee kivijalkaliikkeitä. Suurin osa jalankulkualueesta on tonteilla. Siellä valaistustasot olivat pimeän ajan katselmuksen aikaan pimeiden näyteikkunoiden kohdalla alimmillaan hieman alle kaksi luksia, jolloin ei enää aivan saavutettu valaistusluokkia. Viistosti vastapäätä ostoskeskusta osoitteessa Lauttasaarentie 25 sijaitsee HKL:n linja-autojen kääntöpaikka. Kääntöpaikka on rakennettu talon sisään sen alimpaan kerrokseen. Linja-autojen sisäänajo katualueelta tapahtuu Taivaanvuohenkujalta ja ulosajo Lauttasaarentielle vastapuolelta ostoskeskuksen itäpäästä. Kyseisessä kohdassa risteää jalankulku- ja pyöräliikenne kiinteistöstä ulosajavan linja-autoliikenteen kanssa. Valoteknisesti tilanne on vaarallinen, sillä kiinteistön valaistus talon sisällä kääntöpaikalla on yli 300 luxia ja ulkona jalkakäytävällä se on vain 10 luxia. Silmä sopeutuu voimakkaisiin valaistustasovaihteluihin hitaasti. Lauttasaarentieltä päin katsottaessa kääntöpaikan korkeat ja leveät ylivalaistut sisään- ja ulosajoaukot saavat katualueen vaikuttamaan erityisen pimeältä ja turvattomalta. Suuret valaistut kohteet heikentävät sitä katselevan henkilön pimeännäköön sopeutumista. (Kuvat liitteissä 1 ja 3)

Katselmuksen havaintojen perusteella voitiin todentaa aloitteessa mainittu vilkas liikenne. Pylväsvalaisimiin tulee vaihtaa mahdollisimman korkeatasoiset ledivalaisimet, joista saadaan nykyisiä purkauslamppuvalaisimia parempi valonjako. Jatkossakin kyseisten kriittisten valaisimien ja pylväiden mahdollista korjausta tulee kiirehtiä heti, kun tieto viasta on saatu. Lauttasaarentie 25 HKL:n linja-autojen kääntöpaikan valaistusta tulee himmentää pimeään aikaan.

Ulkovalaistus on pimeän ajan liikkujalle tärkeä. Se luo turvallisuutta ja turvallisuuden tunnetta. Helsingin kaupungin tulee kulloinkin vallitsevien teknistaloudellisten mahdollisuuksiensa puitteissa valaista omistamansa tai hallitsemansa kohteet tarkoituksenmukaisella tavalla. Alueellisen keskuksien osalta, kuten ostoskeskus Lauttiksien edustalla, tämä tarkoittaa sitä, että vähimmäisvaatimuksena on luoda edellytykset turvalliseen liikkumiselle noudattamalla teknistaloudellisten mahdollisuuksien mukaan kansainvälisiä valaistusstandardeja. Ne ovat tieteelliselle tutkimukselle pohjautuvia suosituksia ja siten luovat parhaan mahdollisen pohjan hyvälle valaistuksen suunnittelulle ja käytölle. Ostoskeskus Lauttiksien kohdalla Lauttasaarentiellä on vilkas ja monipuolinen liikenne. Vilkas liikenne on valaistusstandardien mukainen peruste paremman valaistusluokan käytölle. Lauttasaarentie 25 linja-autojen kääntöpaikka on katettua liikennöityä aluetta, joten valaistuksen käytössä tulee soveltaa tunnelivalaistusstandardeja. Kääntöpaikan valaistuksen pimeän ajan himmentämisellä saavutetaan turvallinen valaistus.



08.05.2018

Asia/7

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Olli Markkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39559  
olli.markkanen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Valtuustoaloite
- 2 Kuva 1
- 3 Kuva 2
- 4 Kuva 3

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Lausuntoehdotus**

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

**Valtuustoaloite**

Valtuutettu Ulla-Marja Urhon ja 14 muuta valtuutettua ovat tehneet  
14.2.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

Paremmen valaistuksen saaminen Lauttasaarentielle ja erityisesti sen  
ostoskeskuksen kohdalle, jossa jalankulku, pyöräily ja autoliikenne on  
iltaisin vilkasta.

**Lausuntopyyntö**

Kaupunginkanslia pyytää aloitteessa kaupunkiympäristölautakunnan  
lausunnon kaupunginhallitukselle 24.4.2018 mennessä, pyydetty lisäai-  
kaa 10.5.2018 saakka.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Olli Markkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39559  
olli.markkanen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Valtuustoaloite
- 2 Kuva 1
- 3 Kuva 2



08.05.2018

Asia/7

---

4

Kuva 3

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 233

### Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä

HEL 2017-013632 T 10 01 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* sijaitsevan huoneiston vuokralaisina tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 7.3.2018 (40§).

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä muuttaa.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 7.3.2018 (40§) myöntää \*\*\*\*\* (jäljempänä hakijat) vuokrahyvitystä heidän kaupungilta vuokraamansa, osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevan asuinhuoneiston rakennuksen peruskorjauksesta johtuvan asumishaitan johdosta. Vuokrahyvityksen suuruus oli 10 % ajalta 1.5.-31.1.2018, jolloin huoneiston parveke on ollut poissa käytöstä.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakijat vaativat lisähyvitystä, koska asumishaitta on heidän mukaansa ollut huomattava rakennuksen peruskorjauksen aiheuttaman meluhaitan vuoksi. Hakijoiden mukaan korjausrakoitsijan antama asiaa koskeva lausunto on virheellinen ja harhaanjohtava. He toteavat lisäksi, ettei korjausrakoitsijan olisi lausunnoissaan tullut edes arvioida asukkaille aiheutunutta haittaa, vaan ainoastaan kertoa ja kuvata millaisia räjäytys-, melu- ja maansiirtotöitä urakan aikana on tehty.

Hakijoiden mukaan heidän vuokra-asuntonsa on ollut 1.5.2017-31.1.2018 huomattavan meluhaitan kohteena 1,5, kuukautta seitsemänä päivänä viikossa vuorokauden ympäri ja sen jälkeen 7,5 kk kuutena päivänä viikossa (ma-la), usein 12 tuntia päivässä välillä 07:00 (usein jo aiemmin) -19:00 (jopa 23:15 asti). Melutöitä on tehty välillä myös sunnuntaisin. Hakijoiden mukaan melutaso asunnossa on ollut ajoittain yli 100 dB. Melu on haitannut asumista merkittävästi.

Oikeudellinen arviointi



Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n 2 momentin mukaan vuokralaisella oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Tämän momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Hakijoiden tapauksessa kyse on ollut tilapäisestä, samassa kiinteistössä sijaitsevan Minervaskolanin tilojen peruskorjauksesta aiheutuneesta meluhaitasta. Aukkaiden valituksiin on reagoitu ja meluhaittaa on pyritty minimoimaan. Kiinteistössä sijaitsevan Minervaskolanin tilojen peruskorjauksesta aiheutuneen meluhaitan ei ole osoitettu olleen sellainen, että hakijoiden huoneisto olisi sen johdosta ollut huoneenvuokralain 23 §:n mukaiseen hyvitykseen oikeuttavalla tavalla puutteellisessa kunnossa.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lailisuusperusteella. Teknisen johtajan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista.

#### Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvityksiasiaan. Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuin ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokrahyvityskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108  
marjaana.santala(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

Oikaisuvaatimuksen 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.

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

\*\*\*\*\* ovat asiassa asianosaisia. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva hyvitysvaatimuksen hylkäämistä koskeva päätös on lähetetty e-kirjeenä 8.3.2018. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 20.3.2018. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

## Oheismateriaali

- 1 Teknisen johtajan päätös 7.3.2018 (40§)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 4 Selvitys rakennustöiden haitoista ja melutöistä



08.05.2018

Asia/9

---

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Tiedoksi

Asuntovuokraus  
Lakipalvelut





## § 234

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan vahingonkorvauspäätöksestä (Vartiokylä)

HEL 2017-010705 T 03 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan päätöksestä 1.11.2017 28 § tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Toimialan hallintojohtaja on hylännyt Vartiokylässä Ratasmyllyntiellä 6.4.2017 tapahtuneeseen liukastumiseen liittyvän vakuutusyhtiön takaisinsaantivaatimuksen.

#### Esitetyt vaatimukset

Hakija vaatii edelleen oikaisuvaatimuksessaan takaisinsaantia Ratasmyllyntiellä Vartiokylässä tapahtuneeseen liukastumiseen liittyen.

Vakuutettu on 6.4.2017 noin kello 6.50 ylittänyt tietä Ratasmyllyntiellä suojatietä pitkin mutta liukastunut ja kaatunut, koska suojatie on ollut jäinen ja hiekoittamaton. Kaupunki ei ole osoittanut huolehtineensa liukkaudentorjunnasta laissa ja oikeuskäytännössä hyväksytyllä tavalla.

Lämpötila on aamulla noin kello kuuden aikaan käynyt – 0,3 asteessa. Edellisen kerran lämpötila on käynyt pakkasen puolella 1.4. aamuyöllä. Lisäksi koko vahinkopäivän on tihuuttanut vettä. Ei ole ollut näin ollen yllättävää, että kadulla on ollut liukasta. Jalkakäytävä olisi tullut hiekoittaa uudelleen, koska säätila on hakijan mukaan merkittävästi vahinkopäivän aikana muuttunut.

Kaupunki ei ole osoittanut, että liukkauden tilannetta olisi käyty millään tavoin tarkkailemassa. Huhtikuun yöpakkaset ja musta jää tulisi ottaa liukkauden torjunnassa huomioon. Olosuhteet eivät ole olleet millään tavoin poikkeukselliset, eikä liukkauden torjunta olisi ollut ylivoimaista tai hyödytöntä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunki ei ole riittävällä tavalla huolehtinut suojatien kunnossapidosta. Vahinko on aiheutunut kaupungin kunnossapitovelvoitteen laiminlyönnistä. Kaupungin vastuulla on osoittaa, että se on asianmukaisesti huolehtinut kunnossapitovelvollisuudestaan. Kaupungilla on korostunut huolenpitovastuu liukkaudentorjunnasta. Huomioon on otettava myös kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen



määrä, vuorokauden aika sekä eri liikennemuotojen tarpeet. Hakija vaatii kaupungilta takaisinsaantina 21.143,74 euroa.

## Päätöksen perustelut

### Saadut selvitykset

Vakuutettu on liukastunut ja kaatunut Ratasmyllyntien suojatiellä 6.4.2017 noin kello 6.50 aamulla.

Ilmatieteenlaitoksen Kaisaniemen säämittausasemalla tehtyjen mittaus-ten mukaan vahinkopäivän aamuna lämpötila on hetkellisesti kello kuudelta käynyt pakkasen puolella – 0,3 asteessa. Kello yhdeksältä lämpötila on ollut jo 2,9 astetta plussalla. Edellisen kerran lämpötila on käväissyt pakkasen puolella 1.4. aamuyöllä. Lämpötila on näin ollen jo pitkään pysytellyt näitä paria hetkellistä poikkeusta lukuun ottamatta plussan puolella.

Lämpötilojen pysyvän nousun takia kaupungin kunnossapitopuoli on jo aloittanut katuhiekoituksen poistamisen. Katuhiekoitus on merkittävä ilman laatua heikentävä terveysriski, ja siksi hiekoitus pitää poistaa heti kun lämpötilan nousu sen sallii.

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa koskevan lain hallituksen esityksen mukaan kunnan on mahdollista määritellä kohtuulliset toimenpideajat sille, että mihin mennessä tietyt kadut on hoidettava. Toimenpideajat on mahdollista määritellä, koska kaikkia katuja ei voida hoitaa samanaikaisesti. Ratasmyllyntie kuuluu kunnossapidon II – luokkaan, joka tarkoittaa, että mahdollinen liukkaudentorjunta tulisi hoitaa kolmen tunnin kuluessa tarpeen ilmenemisestä. Lämpötila on käväissyt aamulla kello kuuden aikaan hieman pakkasen puolella, joten mahdollisen liukkaudentorjunnan toimenpideaika olisi päättynyt kello yhdeksältä. Henkilö on kaatunut jo kello 6.50, jolloin kunnossapitotyöt olisivat olleet joka tapauksessa vielä kesken, mikäli kunnossapitotoille olisi ollut tarvetta. Kaupunki ei näin ollen ole vahingosta vastuussa.

Vahinkopäivänä ei ole ilmennyt äkillisiä muutoksia säätilassa, eikä myöskään liukkauden huomattavaa lisääntymistä. Lämpötila on aamuyöllä käväissyt hieman miinuksen puolella, mutta se on noussut nopeasti selvästi plussan puolelle. Näin ollen ei ole ollut erityistä tarvetta ylimääräisille kunnossapitotoimenpiteille.

Liukastuminen on tapahtunut työmatkalla. Työtaturman sattuessa korvaus suoritetaan ensisijaisesti lakisääteisestä tapaturmavakuutuksesta.



Samankaltaisia liukastumistapauksia on käsitelty aiemmin hovioikeudessa. Hovioikeuden ratkaisukäytännön mukaisesti kaupungin ei ole katsottu olleen korvausvelvollinen vastaavissa tapauksissa.

#### Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §.

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

Tapaturma- ja ammattitautilaki (459/2015) 1:3 §, 5:23 §, 36:270 §.

#### Lopputulos

Asiassa saatujen selvitysten nojalla todetaan, että vahinkopäivänä aamuna lämpötila on vain hetkellisesti käynyt hieman pakkasen puolella noin kello kuusi. Tämä ei ole aiheuttanut tarvetta ylimääräisille kunnossapitotoimenpiteille. Vakuutettu on kaatunut noin kello 6.50. Kunnossapitotyöt olisivat joka tapauksessa olleet ennakolta hyväksytyjen toimenpideaikojen mukaisesti vielä kesken, mikäli sellaisiin olisi ollut tarvetta ryhtyä. Helsingin kaupunki ei täten ole laiminlyönyt velvoitteitaan eikä näin ollen ole syylistynyt tuottamukseen.

Aiemmin tehdyn hallintojohtajan päätöksen jälkeen ei ole esitetty uutta näyttöä siitä, että vahinko johtuisi kaupungin laiminlyönnistä. Näin ollen Helsingin kaupunki ei ole vastuussa aiheutuneesta vahingosta. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että hallintojohtajan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Matti Laihonen, lakimies, 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 6.11.2017. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 21.11.2017 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

## Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 21.11.2017, päätökseen 1.11.2017 § 28, takaisinsaantivaatimus, liukastuminen, Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennia c/o Intrum Justitia Oy
- 2 Karttapiirros
- 3 HEL2017-010705 SELVITYS.
- 4 Oikeustapaus HO

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



**§ 235**

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla  
26.4.–2.5.2018 tekemien päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 26.4.–2.5.2018 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

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö



08.05.2018

Asia/11

---

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, 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](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 27.4.2018

[Päätösasiakirjat](#)

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



08.05.2018

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 225, 226, 227, 228, 230, 231, 232 ja 235 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### VALITUSOSOITUS

**Pöytäkirjan 229 §.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

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

#### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



08.05.2018

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

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

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

### Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

### Valituksen 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





08.05.2018

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero (09) 655 783

Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 3 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 229 § (Kustannusten osalta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

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



08.05.2018

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.

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

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.

### Valitusviranomainen

Valitus 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



08.05.2018

- 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
- 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.



08.05.2018

## 4 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 233 ja 234 §: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 lähettamisestä. 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 lähettamisestä.

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.



08.05.2018

## 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



08.05.2018

- 
- 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](mailto: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.



08.05.2018

---

## Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki  
puheenjohtaja

Katja Sulkko  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sirpa Asko-Seljavaara

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.05.2018.