



23.10.2018

Kokousaika 23.10.2018 15:30 - 17:20

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni

apulaispormestari
läsnä § 491-514, saapui klo 15:38
varapuheenjohtaja

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

Muut

Aho, Mikko
Hyvärinen, Silja
Stauffer, Jaakko
Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
tekninen johtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-
päällikkö

Manninen, Rikhard
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Ravantti, Mikko
Mäntymäki, Heikki
Sillanpää, Laura
Sulkko, Katja
Ahonen, Pertti
Fogdell, Marina

yleiskaavapäällikkö
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
hallintopäällikkö
viestintäpäällikkö
lakimiesharjoittelija
hallintosihteeri
it-asiantuntija
arkkitehti
asiantuntija
läsnä § 492
liikenneinsinööri
asiantuntija

Nissinen, Taneli



23.10.2018

	Leskinen, Aino	läsnä § 492 aluesuunnittelija asiantuntija
	Eskola, Tuomas	läsnä § 492 yksikön päällikkö asiantuntija
	Hietakorpi, Laura	läsnä § 492 arkkitehti asiantuntija
	Jääskä, Jussi	läsnä § 494 liikenneinsinööri asiantuntija
	Soini, Mari	läsnä § 494 maisema-arkkitehti asiantuntija
	Pipinen, Tuula	läsnä § 494 diplomi-insinööri asiantuntija läsnä § 494
Puheenjohtaja		
	Risto Rautava Anni Sinnemäki	490-491 § apulaispormestari 492-514 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 490-514 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 490-514 §



23.10.2018

§	Asia	
490	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
491	Asia/2	Ilmoitusasiat
492	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meilahden huvila-alueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12372)
493	Asia/4	Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelma
494	Asia/5	Karhunkaatajan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12550) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
495	Asia/20	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle ehdotuksesta pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen yleisten jätehuoltomääräysten tarkistamiseksi
496	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hattelmalantie 2 ympäristöineen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12488)
497	Asia/13	Unioninkatu 14:n asemakaavan muuttaminen (nro 12514)
498	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauseriaatteiden määrittämiseksi erälle tonteille (Länsisatama, Jätkäsaari)
499	Asia/16	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauseriaatteiden määrittämiseksi erälle tonteille (Pasila)
500	Asia/17	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnesta koskien kasvavien turistivirtojen vastaanottamista
501	Asia/19	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mai Kivelän ym. aloitteesta retkeilyreittien merkintöjen parantamiseksi
502	Asia/21	Kiinteistötoimitusmaksutaksan vahvistaminen 1.1.2019 alkaen
503	Asia/22	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan vahingonkorvauspäätöksestä 4.1.2018 5 §
504	Asia/23	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön



23.10.2018

		päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 14.2.2018 29 §
505	Asia/24	Oikaisuvaatimus lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 18.1.2018 § 5
506	Asia/25	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 11.10.–17.10.2018 tekemien päätösten seuraaminen
507	Asia/6	Honkasuo, Honkasuontie, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12540) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
508	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Länsisataman Jätkäsaaresta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille päiväkodin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20820/1)
509	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien home- ja sisäilmaongelmaisten kaupungin tilojen selvittämistä
510	Asia/9	Talousarvion toteutumisennusteet vuonna 2018 kaupunkiympäristön toimialalla
511	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä toteuttamista varten tarvittavien maa-alueiden luovuttamisesta
512	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; yhtiömuotoisen kiinteistön ostaminen Oulunkylässä
513	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle etuosto-oikeuden käyttämättä jättämiseksi Töölön sairaalan kaupassa
514	Asia/18	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petra Malinin toivomusponnosta koskien Kalasataman raitiotiepysäkkiä



§ 490

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 Mai Kivelän ja varatarkastajaksi jäsen Osmo Soininvaaran.

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



§ 491
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 1.10.2018 § 625

Tonttien varaaminen Lumo Kodit Oy:lle (Vartiokylä, Puotilan ostoskeskus, tontit 45205/5 ja 6)

HEL 2018-006173 T 10 01 01 00

Khs 1.10.2018 § 626

Asuinkerrostalotonttien varaaminen KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle (Pasila, tontit 17131/1 ja 2)

HEL 2018-005085 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja](#)

Voimaan tulleet asemakaavat

Kaupunginkanslia

Kaupunginvaltuuston 30.08.2017 § 307 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue, Pajamäki, Tali, tontti 46039/10, puisto- ja lähivirkistysalueet sekä katualueet (piirustus nro 12434, Patterimäen Raide-Jokeri): Alue sijaitsee Pitäjänmäen Patterimäen alueella, sen länsipuolella on Takkatien ja Arinatien risteysalue ja kaakkoispuolella Talin siirtolapuutarha-alue. Dnro HEL 2015-003281.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus on 17.7.2018 jättänyt valitukset osin tutkimatta ja hylännyt valitukset muutoin.

Helsingissä 11.10.2018

Kaupunginkanslia

Kaupunkiympäristölautakunnan 28.8.2018 § 405 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:



23.10.2018

Kaarela, Maununneva, tontti 33037/2 (piirustus nro 12499): Maununne-
vantie 3, Kasemattikuja, dnro HEL 2015-007184.

Helsingissä 12.10.2018

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



§ 492

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meilahden huvila-alueen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12372)

HEL 2012-007286 T 10 03 03

Hankennumero 3341_1, 3341_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.1.2016 päivätyn ja 23.10.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelia 14489 ja katu-, puisto- ja vesialueita sekä 15. kaupunginosan (Meilahti) kortteleita 15633, 15635, 15637–15639, korttelin 15642 tonttia 3 ja kulttuurihistoriallisia ympäristönsuojelualueita, puisto-, lähivirkistys-, palstaviljely-, vesi-, venesatama-, liikenne-, katu- ja pysäköintialueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueita (muodostuu uusi kortteli 15636).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa toimialaa selvittämään mahdollisuuksia kehittää Humallahden ranta-aluetta jatkossa oleskelualueena, jonne esimerkiksi voitaisiin rakentaa uimala tai kahvila.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Tuomas Eskola ja alue-suunnittelija Aino Leskinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



23.10.2018

Vastaehdotus:

Kaisa Hernberg: Lisätään päätöstekstiin kohtaan 2 uusi ranskalainen viiva: kehottaa toimialaa selvittämään mahdollisuuksia kehittää Humallahden ranta-alueetta jatkossa oleskelualueena, jonne esimerkiksi voitaisiin rakentaa uimala tai kahvila.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Kaisa Hernbergin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään päätöstekstiin: Liito-oravien suojeluun kiinnitetään kaikessa jatkosuunnittelussa erityistä huomiota turvaamalla vakiintuneet ja tiedossa olevat liito-oravan ydinalueet .

Kannattaja: Silvia Modig

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Lisätään tekstiin: Humallahden baanan suunnittelussa huomioidaan Hernbergin ehdotuksen lisäksi Helsingin kasvavat turistivirrat ja huolehditaan, että pyöräilyreitillä on levähdys- ja harrastamispaikkoja.

Kannattaja: Atte Kaleva

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään päätöstekstiin: Liito-oravien suojeluun kiinnitetään kaikessa jatkosuunnittelussa erityistä huomiota turvaamalla vakiintuneet ja tiedossa olevat liito-oravan ydinalueet .

Jaa-äännet: 7

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 2

Mai Kivelä, Silvia Modig

Tyhjä: 4

Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Tuomas Rantanen, Osmo Soininvaara

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 7-2 (4 tyhjää).

2 äänestys



23.10.2018

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään tekstiin: Humallahden baanau suunnittelussa huomioidaan Hernbergin ehdotuksen lisäksi Helsingin kasvavat turistivirrat ja huolehditaan, että pyöräilyreitillä on levähdys- ja harrastamispaikkoja.

Jaa-äännet: 6

Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 5

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 2

Mai Kivelä, Silvia Modig

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 6-5 (2 tyhjää).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271

marina.fogdell(a)hel.fi

Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447

taneli.nissinen(a)hel.fi

Aino Leskinen, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 20825

aino.leskinen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 9.10.2018
- 2 Ilmakuva 9.10.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 kartta, päivätty 19.1.2016, muutettu 23.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 selostus, päivätty 19.1.2016, muutettu 23.10.2018, päivitetty Kylk:n 23.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825, 6826 / 9.10.2018)
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Tilastotiedot 9.10.2018, korjattu 23.10.2018
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.5.2014, täydennetty 19.1.2016, 23.3.2018 ja 9.10.2018 sekä muistio 20.1.2014
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 19.1.2016 päivätyn ja 23.10.2018 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12372 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelia 14489 ja katu-, puisto- ja vesialueita sekä 15. kaupunginosan (Meilahti) kortteleita 15633, 15635, 15637–15639, korttelin 15642 tonttia 3 ja kulttuurihistoriallisia ympäristönsuojelualueita, puisto-, lähivirkistys-, palstaviljely-, vesi-, venesatama-, liikenne-, katu- ja pysäköintialueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueita (muodostuu uusi kortteli 15636).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Meilahden huvila-alueita, joka sijaitsee Paciuksenkadun ja meren väliin jäävällä alueella. Alueelta on yhteys Seurasaareen.

Suurin osa kaava-alueesta on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Meilahden huvila-alue, RKY 2009). Luonnonympäristön ja maiseman arvot ovat huomattavat. Lisäksi alue on yksi



kantakaupungin merkittävimmistä lähivirkistysalueista ja vapaa-ajanviikkohteista.

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää ja suojella alueen kulttuurihistorialliset ja puutarhataiteelliset arvot ja ottaa ne ja alueen erityispiirteet huomioon alueen kehittämisessä. Alueen monipuolinen virkistyskäyttö ja huviloiden asuinkäyttö säilyvät. Kaava selkiyttää huviloiden vuokra-alueiden täydennysrakentamisen periaatteita lähinnä talousrakentamista koskien. Virkistyskäyttöä kehitetään parantamalla kävely- ja pyöräilytieverkostoa sekä liikuntapuiston palveluita. Lisäksi mahdollistetaan keskeisillä paikoilla olevien rakennusten monipuolinen kulttuuri- ja kahvilakäyttö ja pienimuotoinen, ympäristöhäiriötä aiheuttamaton, liiketoiminta kaikilla asuinkäytössä olevilla vuokra-aloilla ja tonteilla.

Kaava-alue on kooltaan noin 89 hehtaaria. Kaava-alueella on uutta kerrosalaa yhteensä n. 7 400 k-m². VLA/s ja A/s-alueiden uusi kerrosala on n. 1 640 k-m² (huvilat ja talousrakennukset). Voimakeskuksen käyttötarkoitus muuttuu sairaalakäyttöön ja tontin rakennusoikeus kasvaa n. 4 400 k-m²:llä. Muuntamon tontin rakennusoikeus kasvaa n. 1 200 k-m²:llä. Liikuntapuiston rakennusoikeus kasvaa 180 k-m²:llä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825 ja 6826), jonka mukaan Zaidankadun ja Merikannontien välille linjataan pyöräilyn laatukäytävä baana. Seurasaarentien linjausta on oikaistu bussireitin ja ulkoilutien parantamiseksi. Johannesbergintien liittymä Paciuksenkadulla katkaistaan autoliikenteeltä. Tamminiementien uusi jalankulkuyhteys edellyttää katulinjauksen siirtoa noin 70 metrin matkalla. Liikennesuunnitelmassa pysäköintialueiden rajauksia, kaava-alueen bussipysäkkien ja suojateiden sijainteja ja tonttien ajoyhteyksiä on tarkistettu.

Päivärannan alue, osoitteessa Mäntyniementie 2, on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle sen jälkeen, kun kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi ehdotuksen hyväksymistä 2.2.2016. Kyseisen alueen kehittämismahdollisuuksia tutkitaan edelleen.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen tai väestön ja työpaikkojen määrään.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen.



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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1985, jossa pääosa nykyisistä rakennuksista sekä ympäristö on suojeltu.

Asemakaava-alueella on laajoja lähivirkistys ja -puistoalueita. Lähivirkistysalueella on 30 pihapiiriä, joista 26 ovat asuinkäytössä. Asuinkäytössä olevat huvilat ovat yksityisomistuksessa. Alueella on n. 140 asukasta. Kaupunki omistaa edelleen Waarannon huvilan osoitteessa Tamminiementie 3, joka on kahvila- ja asuinkäytössä. Ronald McDonald Lastentalosäätiö omistaa rakennukset osoitteessa Oksakoskenpolku 6, Barnavårdsföreningen i Finland rf omistaa päiväkotina toimivat rakennukset osoitteessa Tallbonkuja 3 ja Fastighets Ab Johannesbergsvägen 8 i Helsingfors omistaa Finska läkarsällskapetin käytössä olevat rakennukset. Kaava-alueella sijaitsee myös Suomen valtion hallintoon ja historiaan liittyviä rakennuksia kuten tasavallan presidentin virka-asunto Mäntyniemi, pääministerin virka-asunto Kesäranta sekä Urho Kekkosen museo. Iho- ja allergiasairaala sijaitsee Paciuksenkadun varressa korkealla mäellä. Sen kaakkoispuolella on Meilahden liikuntapuisto. Meilahden sairaalan entinen voimakeskus on muutettu sairaalakäyttöön. Arboretumin pohjoispuolella on Helenin muuntamora-kennus, jonka kautta kulkee alueen halkaiseva voimansiirtolinja.

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1958–2008. Suurinta osaa suunnittelualueesta koskee asemakaava 8910, joka on vahvistettu 1985. Asemakaavan mukaan pääosa alueesta on merkitty kulttuurihistorialliseksi suojelualueeksi, jossa suojelumerkinnöin osoitetut rakennukset ja rakennelmat sekä luonnonympäristö muodostavat arvokkaan kokonaisuuden (Sy). Muut alueet on osoitettu lähivirkistystä, urheilu- ja virkistyspalveluja sekä palstaviljelyä varten. Lisäksi alueella on voimassa mm. valtion asuin-, hallinto- ja edustustiloja, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia sekä liikuntapuistoa koskevia asemakaavoja.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maan lukuun ottamatta valtion omistamaa Kesärantaa (tontti 14489/1), Mäntyniemeä ja siihen liittyvää paikoitusaluetta (tontit 15637/2 ja 15638/1) ja Tamminiemeä (tontti 15636/1) sekä HUS:n omistamaa Iho- ja allergiasairaalan aluetta (tontti 15635/2).

Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset



Asemakaavamuutoksen toteuttamisen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia yhteensä noin 3-4 miljoonaa euroa:

- Katulinjausten muutostöistä ja siitä aiheutuvista johtosiirroista Seurasaarentielle sekä uusien pysäköintialueiden toteuttamisesta Heikkiniementielle ja Oksakoskenpolulle pohjanvahvistuksineen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia noin 800 000 euroa.
- Puistopolkujen, Tallbonkujan puistoalueen laajennuksen sekä Tamminiementien päätteen katuaukion kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 3 miljoonaa euroa.

Mikäli ranta-alueilla suoritetaan ruoppaustöitä, tulee edellä mainittujen kustannusten lisäksi varautua pohjasedimenttien mahdollisen pilaantuneisuuden aiheuttamiin lisäkustannuksiin.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vesibussilaiturin rakentamisen alueelle. Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan Liikunnan palvelukokonaisuus suunnittelee, rakentaa ja kustantaa laiturin sekä vesibussiliikenteen edellyttämän väylän tutkimisen, harauksen ja merkitsemisen.

Uuden pyöräreitti baanan linjaus alueen läpi aiheuttaisi myös kustannuksia. Munkkiniemenbaanan alustavan yleissuunnitelman mukainen kustannusarvio on 8 miljoonaa euroa osuudella Taivallahti-Ramsaynranta. Osa suunnitelmasta (osuus 4) on kaava-alueen ulkopuolella. Kustannukset jakaantuvat neljälle osuudelle seuraavasti

1. Merikannontie-Kesärannantie, kustannusarvio on n. 0,2 miljoonaa €
2. Kesärannantie-Seurasaarentie, kustannusarvio n. 3, 7 miljoonaa €, josta penkereiden pohjavahvistusten ja pengerrakenteiden osuus on n. 1,8 miljoonaa €
3. Mississipinraitti-Seurasaarentie (sisältäen Seurasaarentien alikulkutunnelin), kustannusarvio n. 1,3 miljoonaa €
4. Paciuksenkadun nykyinen kevyen liikenteen alikulkutunneli-Ramsaynranta, kustannusarvio n. 2,8 miljoonaa €

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.2.–1.4.2016

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2016 ja lautakunta päätti 2.2.2016 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 11 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat talousrakennuksiin ja asuinrakennusten lisärakennusoikeuteen, rakennusten suojelumääräyksiin, rakennusten käyttötarkoitukseen, ulkoilureitteihin, baanaan, luontoarvoihin, liikenteeseen sekä yhdystekniseen huoltoon. Muistutuksissa katsotaan, että MRL:n 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ei ole tehty riittävällä tavalla. Katsotaan myös, että asemakaava ei täytä MRL:n 54 § sisältövaatimusta rakennetusta ympäristöstä ja sen erityisarvoista. Katsotaan, että täydennysrakentamista on osoitettu tasavertaisen kohtelun vaatimusta loukaten. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat kallioalueisiin ja niiden käyttöön kiipeilypaikkoina.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sr-3-suojelumääräyksen sekä puisto- ja lähivirkistysalueiden määräysten sisältöön, Kesärannan uudisrakennusalaan sekä alueen lisärakentamisen määrään ja vuokra-alojen kokoon. Lausunnoissa huomautettiin myös liito-oravista ja lepakoista sekä jalopuumetsien arvoista. Lisäksi huomautettiin asemakaavan ääneneristysvaatimuksista, sammutusvesiverkostosta, rakentamisrajoituksesta sähkölinjan suojavyöhykkeellä ja ET-tontin tulevista hankkeista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta
- kaupunginmuseon johtokunta
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- Tasavallan presidentin kanslia

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskoh-



taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa, mm. keväällä 2017 järjestetyssä keskustelutilaisuudessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.4.–7.5.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ensimmäisen kerran 26.2.–1.4.2016. Koska nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset katsottiin olennaisiksi, päätettiin asettaa ehdotus uudelleen julkisesti nähtäville. Muutettu kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muutetusta kaavaehdotuksesta tehtiin 85 muistutusta, joista 1 oli adressi (yhteensä 19 asutun palstan asukkaan allekirjoitus). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 5 asemakaavaehdotusta koskevaa kirjettä, joista yksi oli luonteeltaan asiantuntijalausunto.

64 muistutuksessa otetaan kantaa Kaurilan saunan toimintaan. Muissa muistutuksissa, joista 15 on adressin allekirjoittaneiden erillisiä muistutuksia, toistuvat pääosin kaavavalmistelun aikaisemmissa vaiheissa esitetyt huomautukset, joiden aiheita ovat kaavaehdotuksen peruserä ja tasavertainen kohtelu, täydennysrakentaminen, rakennusten suojelumääräykset, rakennusten käyttötarkoitukset, luontoarvot, ulkoilureitit, baana, liikenne sekä yhdystekninen huolto. Muistutuksissa katsotaan edelleen, että MRL:n 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ei ole tehty riittävällä tavalla. Katsotaan myös edelleen, että asemakaava ei täytä MRL:n 54 §:n ehtoja asemakaavan sisältövaatimuksista.

Kirjeiden aiheet olivat hyvin saman sisältöisiä kuin muistutuksetkin (4 koski Kaurilan saunaa). Alueen asukkaat olivat muistutusajan jälkeen pyytäneet myös kannanottoa kaavoitukseen perehtyneeltä asiantuntijalta. Ko. asiantuntija tapasi kaavoituksen edustajat kaksi kertaa. Kommentaarissaan ko. asiantuntija pohtii kaavoituksen yleistarkastelun ohella (kaavan tarkkuus ja rooli useiden ohjausvälineiden joukossa, vuorovaikutuksen mallit ym.) myös kyseisen kaava-alueen erityishaasteita, vuokra-alojen haltijoiden näkemyksiä ja odotuksia sekä kaavaprosessin vaihtoehtoisia etenemispolkuja jatkossa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueen läpi kulkevaan sähköjohtolinjaan ja sen vaatimaan suojavyöhykkeeseen, sähköverkon jakeluasemaan ja sen kuljetusreitteihin ja meluselvityskarttaan. Tasavallan presidentin kanslian lausunnossa ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta, mutta lausunnossa pyydetään huomioimaan tasavallan presidentin virka-asunnon turvalli-



23.10.2018

suuteen liittyvät näkökohdat, nyt kaava-alueesta pois rajatun, Päivärannan alueen tulevassa suunnittelussa. Kaupunginmuseolla ja Senaatti-kiinteistöillä ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- Senaatti-kiinteistöt
- Tasavallan presidentin kanslia

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271

marina.fogdell(a)hel.fi

Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447

taneli.nissinen(a)hel.fi

Aino Leskinen, aluesuunnittelija, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 20825

aino.leskinen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



23.10.2018

- 1 Sijaintikartta 9.10.2018
- 2 Ilmakuva 9.10.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 kartta, päivätty 19.1.2016, muutettu 9.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12372 selostus, päivätty 19.1.2016, muutettu 9.10.2018
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nrot 6825, 6826 / 9.10.2018)
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Tilastotiedot 9.10.2018
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.5.2014, täydennetty 19.1.2016, 23.3.2018 ja 9.10.2018 sekä muistio 20.1.2014
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset 2016 ja kirje 2017
- 2 Muistutukset liittyen Kaurilan saunaan 2018
- 3 Muistutukset (sis. adressin) liittyen muihin aiheisiin 2018
- 4 Kirjeet 2018
- 5 Munkkiniemenbaana, alustava yleissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2017:01

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 473

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 17.4.2018

Yleisten töiden lautakunta 19.04.2016 § 149

Kiinteistövirasto 18.4.2016

Kaupunginmuseon johtokunta 29.03.2016 § 28



23.10.2018

Asia/3

Pelastuslautakunta 15.03.2016 § 37

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.02.2016 § 40

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.06.2014 § 170



23.10.2018

Asia/4

§ 493

Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelma

HEL 2016-004996 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelman ohjeellisena noudatettavaksi.

Lisäksi hoito- ja kehittämissuunnitelman alkuun kirjataan kaupungin tärkein metsäluontoa ja sen hoitoa koskeva tavoite: "Metsissä ja metsäisillä alueilla suunnitelmallinen monimuotoisuuden lisääminen on hoidon keskeisin tavoite".

Käsittely

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: hoito- ja kehittämissuunnitelman alkuun kirjataan kaupungin tärkein metsäluontoa ja sen hoitoa koskeva tavoite: "Metsissä ja metsäisillä alueilla suunnitelmallinen monimuotoisuuden lisääminen on hoidon keskeisin tavoite".

Kannattaja: Anni Sinnemäki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: hoito- ja kehittämissuunnitelman alkuun kirjataan kaupungin tärkein metsäluontoa ja sen hoitoa koskeva tavoite: "Metsissä ja metsäisillä alueilla suunnitelmallinen monimuotoisuuden lisääminen on hoidon keskeisin tavoite".

Jaa-äännet: 3

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Risto Rautava

Ei-äännet: 10

Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Atte Kaleva, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig, Tuomas Rantanen, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Mai Kivelän vastaehdotuksen äänin 10-3.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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
Alv.nro
FI02012566



23.10.2018

Asia/4

Aino Leskinen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi

Markus Holstein, metsäsuunnittelija, puhelin: 310 64829
markus.holstein(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaraportti 23.10.2018
- 2 Vuorovaikutusraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelman ohjeellisena noudatettavaksi.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Meilahden huvila-alue sijaitsee Meilahden kaupunginosassa. Suunnittelualuetta rajaavat idässä Paciuksenkatu, etelässä Humallahti ja Seurasaarensalmi sekä lännessä Saunalahti ja Munkkiniemen silta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 106 hehtaaria, josta 4,8 hehtaaria on kaualueita ja 54,8 hehtaaria viheralueita.

Suunnittelualueella asuu noin 300 asukasta. Meilahden huvila-alue on osa Helsingin läntistä vihersormea, Länsipuistoa, ja tärkeä virkistysalue läntisen kantakaupungin asukkaille. Seurasaaren suosion vuoksi ulkoilijoita ja matkailijoita tulee alueelle ulkomaita myöten.

Huvila-alueelle on valmisteilla asemakaavan muutos (ehdotus Kslk 23.3.2018). Huvila-alue on kaavaehdotuksessa pääosin puisto- (VP), virkistys- (VL) sekä lähivirkistys- ja asuinalueita (VLA/s), jolla luonnonympäristö, huvilakulttuuri, maisemalliset arvot ja pihapiirien arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Lisäksi alueella on palstaviljelyaluetta (RP) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Alueella on asuinrakennusten (A/s), valtion asuin-, edustus- ja hallintorakennusten (YH-v/s), sosiaalitointa- ja terveyshuoltoa palvelevien rakennusten (YS) sekä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Kaa-vaan sisältyy myös pyöräilyn laatuikäytävä baanin ohjeellinen sijainti. Hoito- ja kehittämissuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaavan valmistelun kanssa.

Hoito- ja kehittämissuunnitelma antaa suuntaviivat Meilahden huvila-alueen yleisten alueiden kehittämiseksi. Päämääränä on yleisten aluei-



den turvallisuuden, kestävyiden, toimivuuden, esteettömyyden ja viihtyisyyden parantaminen.

Hoito- ja kehittämissuunnitelma on laadittu yhteistyössä asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Suunnitelman laati MA-arkkitehdit Oy Helsingin kaupungin ohjaamana. Luonnonhoidon suunnittelun osuudesta vastasi Helsingin kaupunki yhteistyössä konsultin kanssa. Suunnitelmassa korostuu alueen merkittävien luonto-, kulttuuri- ja maisema-arvojen vaaliminen ja yhteensovittaminen virkistyskäytön kanssa. Toimenpide-esityksissä on otettu huomioon kunnossapidon vaatimukset ja asukastoi-veet. Suunnitelmaan on tehty tarkistuksia asukkaiden ja luonnonhoidon työryhmästä saadun palautteen pohjalta.

Suunnitelma

Meilahden huvila-alue on viherrakenteeltaan hyvin monimuotoinen ja pienipiirteinen. Alue vaihtelee avarista kallioista puustoisempiin notkoihin ja rinteisiin, entisiin viljelymaihin, pihoja reunustaviin lehtoihin, rantoihin, vanhoihin huvilapuutarhoihin ja rakennettuihin puistoihin. Kulttuurivaikutteisten biotooppien ja vanhojen huvilapuutarhojen säilyminen edellyttää monin paikoin säännöllisempää hoitoa. Luontoalueet toimivat alueen asukkaiden ja muidenkin ulkoilijoiden virkistysalueina. Pihojen tuntumassa, muilla toiminnallisilla alueilla ja reittien varsilla on luontoarvojen ja maiseman ohella tärkeää huomioida ihmisten turvallisuus ja viihtyvyys. Luontoa hoidetaan hyvin pienipiirteisesti alueen moninaiset arvot huomioon ottaen. Myös hoitamattomia, luonnonmukaisia alueita on runsaasti. Luonnonhoidon toimenpiteet keskittyvät käytetyimmille alueille, pihojen ja puistojen reunamille sekä katujen ja reittien varsille. Olosuhteita merkittävästi muuttavia hakkuita ei tehdä lainkaan, vaan maisemaa, puustoa, puiden taimia, pensaita ja muuta kasvillisuutta ylläpidetään ja kehitetään pienin, varovaisin ja vaihteittaisin toimenpitein.

Hoito- ja kehittämissuunnitelma noudattaa Helsingin kaupungin luonnonhoidon linjausta. Suunnitelmassa luonnonsuojelualueet ja muut arvokkaat luontokohteet on otettu huomioon ja luokiteltu uuden hoitoluokituksen mukaisesti suojelualueisiin, arvometsiin ja arvoniittyihin. Niittyjen ja vanhojen huvilapuutarhojen hoidolla pyritään säilyttämään kauniit perinneympäristöt, mahdollistamaan niiden virkistyskäyttö ja turvaamaan niiden eliölajisto. Tavoitteena on monimuotoinen ja monipuolinen luontoympäristö, jossa sekä turvallisuuden että luonnonsuojelun merkitystä korostetaan. Metsien jatkuvuus ja säilyminen turvataan luontaisen uudistumisen avulla, lehtipuustoa ja paikoin hyvin runsasta jalopuustoa kehittäen.

Hoito- ja kehittämissuunnitelmassa on esitetty seuraavat investointihankkeet:



1. Meilahden rantareitin rakentaminen
2. Maila Talvion puiston peruskorjaus
3. Meilahden kartanon puiston ja Villa Solhemin puutarhan peruskorjaus
4. Meilahden arboretumin vesiaiheen kehittäminen

Näiden lisäksi on esitetty pienempiä kunnostustoimenpiteitä ja reitistön kehittämistoimenpiteitä. Ulkoilua ja virkistyskäyttöä ohjaamalla luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet säilyvät liialta kulumiselta.

Rahoitustarve ja suunnitelman kustannukset

Meilahden huvila-alueen hoito- ja kehittämissuunnitelmassa esitettyjen toimenpiteiden kokonaisrahoitustarve on noin 3 326 000 euroa.

Kustannukset laskettiin neljälle investointihankkeelle seuraavasti:

1. Meilahden rantareitti (ei sisällä baanaosuutta) 1 180 000 euroa.
2. Maila Talvion puisto 450 000 euroa.
3. Meilahden kartanon puisto ja Villa Solhemin puutarha 915 000 euroa
4. Meilahden arboretumin vesiaihe 385 000 euroa

Lisäksi muiden investointirahoitustarvetta vaativien toimenpidetarpeiden yhteiskustannukseksi on arvioitu 275 000 euroa ja luonnonhoidon kustannuksiksi 10-vuotiskaudelle 121 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Aino Leskinen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi
Markus Holstein, metsäsuunnittelija, puhelin: 310 64829
markus.holstein(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaraportti
- 2 Vuorovaikutusraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.10.2018

Asia/4

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 474

Yleisten töiden lautakunta 07.06.2016 § 276

Yleisten töiden lautakunta 31.05.2016 § 260



§ 494

Karhunkaatajan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12550) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Hankennumero 3362_1, 3362_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047

[laura.hietakorpi\(a\)hel.fi](mailto:laura.hietakorpi(a)hel.fi)

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

[jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja tärinä, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37269

[tuula.pipinen\(a\)hel.fi](mailto:tuula.pipinen(a)hel.fi)

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaperä, puhelin: 310 37388

[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo(a)hel.fi)

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

[mari.soini\(a\)hel.fi](mailto:mari.soini(a)hel.fi)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 9.10.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 45.



kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) kortteleita 45351–45366. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) suojaviher- ja katualueita, 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelia 45239 sekä puisto-, lähivirkistys-, rautatie-, liikenne-, suojaviher- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 43169 ja 43170)

- antaa vuorovaikutusraportista (osa 2) ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelymiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Myllypuron lounaisosan ja Herttoniemen pohjoisosan aluetta. Tavoitteena on mahdollistaa uusi Raide-Jokeriin tukeutuva asuinalue, joka yhdistyy saumattomasti olemassa olevaan ympäristöön sekä Herttoniemen että Myllypuron puolelta. Samalla suunnitellaan täydennysrakentamista myös Viilarintien pohjoispuolelle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 3 500 uudelle asukkaalle sekä asumiseen liittyviä kaupallisia ja julkisia palveluita. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6880), jonka mukaan liikenteen pääväylät ovat Karhukalliontie (entinen Viikintie) ja Viilarintie, jota pitkin kulkee Raide-Jokeri. Viilarin- ja Karhukalliontien risteys siirretään Raide-Jokerin Myllärintien pysäkin kohdalle. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikkumisverkosto on kattava ja yhteydet Raide-Jokerin pysäkillä ovat hyvät.



Kaavaehdotuksessa on kerrosalaa yhteensä noin 138 200 k-m². Asuntokortteleiden keskimääräinen tehokkuus on noin 1,6 ja kaikkien kortteleiden keskimääräinen tehokkuus yli 2,0, jos tehokkuudessa huomioidaan kokonaisvolyymi kerrosalaan kuulumattomien tilojen, kuten pysäköintilaitosten kanssa. Uutta asuntokerrosalaa on 129 600 k-m², liike- ja monikäyttötilaa 5 000 k-m² ja palvelutilaa 3 600 k-m².

Suunnitelma jakautuu puukerrostalosydämeen Karhukalliontien länsipuolen alavalla alueella ja niitä ympäröiviin Karhukalliontien länsipuolen ja Viilarintien pohjoispuolen rinnekortteleihin. Puukorttelit ovat jatkumo Puu-Myllypurosta, pienentävät rakentamisen hiilijalanjälkeä ja toteuttavat siten Helsingin kaupungin strategiaa. Asuinkorttelit rajautuvat kiinni Viilarintiehen ja Karhukalliontiehen muodostaen kaupunkimaista katutilaa ja yhtenäisiä sisäpihoja. Rakennusten kerrosluku vaihtelee enimmäkseen 4 - 8 välillä niin, että Viilarin- ja Karhukalliontien varrella on korkeampia ja sisäpihojen puolella matalampia rakennuksia. Pihat ovat valtaosin maanvaraisia. Autopaikat on sijoitettu Viilarintien eteläpuolisella alueella kolmeen pysäköintilaitokseen, muualla kansipihojen alle ja vähäisesti maantasoon.

Karhunkaatajan uuden asuinalueen identiteettitekijä on säilyvä osa Karhumetsää. Asuinaluetta halkoo itä-länsisuuntainen puistokatu Karhunlanka, jonka varrella ovat tärkeimmät palvelut ja julkiset ulkotilat. Kaava-alueella on keskeinen rooli laajan valuma-alueen hulevesien kauttakulkureittinä. Tämän vuoksi hulevesien hajautettu viivytys on alueella erityisen tärkeää. Talviunenaukiolla on aluevaraus hulevesiä viivyttävälle altaalle ja pienialaiselle leikkipaikalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyään lähes kokonaan rakentamaton alue muuttuu varsinkin alavalta alueelta tiiviisti rakennetuksi asuinalueeksi ja entisen Viikintien, uudelta nimeltään Karhukalliontien linjaus muuttuu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi. Viikintien suuntaisesti kulkee pääliikenneverkon maanalaisten osuus, joka tulee pintaan Viilarintien kohdalla. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta siten, että suunniteltu rakentaminen on kerrostalovaltaista ja virkistysalueita on Viilarintien ja Viikintien ympärillä vähemmän. Viilarintiellä pintaan tulevan tunnelin ramppien vaatimaan tilaan ei ole suunnitelmassa varauduttu.



Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet. Uudessa yleiskaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi kolmella eri merkinnällä, joiden korttelitehokkuudet asettuvat välille yli 0,4-yli 1,8. Tehokkain rakentaminen painottuu Jokerin varrelle. Jokeri-linja on varmistunut pikaraitiotieksi ja nykyinen Viikintie (tuleva Karhukalliontie) on tunneloitu koko matkalta Karhunkaatajan kohdalla. Karhunkaatajan alueen ja Roihupellon teollisuusalueen välillä kulkee viheryhteys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen suunnitteluperiaatteet 3.11.2015 ja kaavaluonnoksen 16.5.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Viilarintien ja Viikintien rajaaman alueen eteläosat ovat kallioista metsää ja pohjoisosat alavaa suo- ja lehtomaastoa. Pohjoisosissa sijaitsee koirien koulutuskenttä sekä viljelypalsta-alue. Viilarintien pohjoispuoli on kalliosta metsää ja Myllärintien varressa sijaitsee päiväkotiympäristö. Viikintien länsipuolella on tien varressa suojaviheraluetta. Alue rajautuu lännessä Siilitien kerrostaloalueeseen, pohjoisessa Myllypuron pientaloalueeseen sekä etelässä Karhunkaatajantien pohjoispuoliseen pientaloalueeseen ja Roihupellon teollisuusalueeseen. Viljelypalstoille on suunniteltu uutta paikkaa Viikin nykyisten viljelypalstojen läheisyydestä. Koira-aitaukselle on suunniteltu myös uutta paikkaa Uutelasta.

Suurimmassa osassa aluetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Osassa aluetta on voimassa asemakaavat vuosilta 1955, 1975, 1977, 1980, 1983, 1984, 1988, 1991, 1997, 1999, 2007. Voimassa olevissa asemakaavoissa on rautatiealueita, virkistysalueita, julkisten palvelujen korttelialueita ja katualueita.

Helsingin kaupunki omistaa maapohjan muulta osin paitsi pieneltä osalta Viikintien eteläpäästä, jonka omistaa valtio. Kaupunginosan rajaa siirretään niin, että uudet korttelialueet tulevat Vartiokylän puolelle lukuun ottamatta kortteleita 43169 ja 43170, jotka tulevat Herttoniemen puolelle. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta, tonttien esirakentamisesta sekä johtosiirroista. Kokonaisuudessaan asemakaavan toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille noin 33 miljoonan euron kustannukset, jotka jakautuvat seuraavasti (alv 0 %):

Ennakkorakentaminen	7 milj. euroa
Kadut	8 milj. euroa



23.10.2018

Asia/5

Sillat	2,5 milj. euroa
Puistot ja hulevesien viivytyalueet	1,3 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	14 milj. euroa
Yhteensä	33 milj. euroa

Ennakkorakentamisen kustannukset muodostuvat katujen ja osan tonteista esirakentamisesta sekä johtosiirroista.

Kustannusarvio ei sisällä kaavamuutosalueelle sijoittuvan Raide-jokerin kustannuksia. Kustannuksissa ei ole huomioitu alueen viljelypalstojen siirtoa ja kaava-alueen ulkopuolisia hulevesien hallintarakenteita (Mylärintanhuan kosteikko, Sopolitien puiston viivytyalue, Viikintien sivujan eroosiosuojaus ja viivytyrakenteet). Kustannuksissa ei ole myöskään huomioitu muita Raide-Jokerin toteuttamisen yhteydessä Viilarintiellä tehtäviä toimenpiteitä, jotka täsmentyvät hankkeen jatkosuunnittelussa.

Uutta kerrosneliometriä kohden investointikustannukset ovat noin 250 euroa. Kaupunki saa maankäyttötuloja kaavoitettavien tonttien myynnistä ja vuokrauksesta. Rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 70 - 75 miljoonaa euroa.

Rakennusten perustamistapoina ovat sijainnista riippuen teräsbetoni-paalut tai kallion- tai maanvarainen perustaminen. Paikoin edellytetään louhintaa ja osa rakennuksista sijoittuu haastavaan maastoon. Lyöntipaalojen pituudet pehmeikköalueilla ovat pääosin kohtuullisia. Pääasiallisena pysäköintiratkaisuna alueelle esitetään erillisiä pysäköintilaitoksia, joilla voidaan saavuttaa kohtuulliset pysäköintikustannukset. Näin ollen tonteille asemakaavasta ja paikallisista olosuhteista aiheutuvat kustannukset ovat kohtuulliset mahdollistaen monipuolisen asuntotuotantojakauman.

Kustannuksia aiheutuu lisäksi vesihuoltoverkoston lisärakentamisesta HSY:lle 6,5 milj. euroa, sähköjakeluverkon laajentamisesta Helen sähköverkko Oy:lle noin 0,8 milj. euroa ja kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkoston lisärakentamisesta Helen Oy:lle noin 4,6 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevissa vuorovaikutusraporteissa (osa 1 ja 2) esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginkanslia
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (ent. liikuntavirasto)
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveysvirasto)
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto (ATT), kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL).

OAS, päivitetty OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.4.–20.5.2013, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa 13.5.–5.6.2015 ja kaavaluonnos 18.11.–12.12.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen tulleet mielipiteet ja kannanotot sekä niiden vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.5.2017.

Kaksi mielipidekirjettä (samansisältöiset) on saapunut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen (14.9.2018 ja 25.9.2018).

Mielipiteet vaiheittain, kannanotot sekä vastineet mielipiteisiin ja kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportin osissa 1 ja 2. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 16.5.2017 jälkeen tulleet mielipiteet ja vastineet on esitetty osassa 2.

Vuorovaikutusraportit (osat 1 ja 2) ovat liitteinä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



23.10.2018

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Auris Kaasunjakelu Oy
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja värinä, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37269
tuula.pipinen(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaperä, puhelin:
310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 9.10.2018
- 2 Ilmakuva 9.10.2018
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 kartta, päivätty 9.10.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 selostus, päivätty 9.10.2018 (2)
- 5 Havainnekuva 9.10.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6880)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, asukastilaisuuksien muistiot (8.5.2013, 12.6.2013, 19.5.2015 ja 22.11.2016) ja yhteenveto verkkokeskustelusta 11.11.–12.12.2016
- 9 Vuorovaikutusraportti 9.10.2018 (osa 2)

Oheismateriaali



23.10.2018

Asia/5

-
- 1 Puurakentamisen selvitys 20.8.2018
 - 2 Mieliidekirjeet (2 kpl) liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén



§ 495

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle ehdotuksesta pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen yleisten jätehuoltomääräysten tarkistamiseksi

HEL 2018-009771 T 00 01 06

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta pitää jätehuoltomääräysten päivitystä valtaosin hyvin perusteltuna ja tarpeellisena, mutta esittää kuitenkin seuraavia huomioita ja täsmennysehdotuksia.

Jätteiden lajittelu- ja erilliskeräysvelvoitteet

Ehdotuksen 13§:ssä esitetään tiukentuvat ja laajentuvat lajittelu- ja erilliskeräysvelvoitteet. Sekä muovinkeräyksen tuleminen määräysten piiriin että erilliskeräyksen laajeneminen entistä pienemmille kiinteistöille ovat hyviä ja myös Helsingin kaupungin ympäristöpolitiikan kanssa linjassa olevia toimia.

Vaikka jätteiden taksapolitiikka ei sisälly jätehuoltomääräyksiin, voidaan muutosten kustannusvaikutuksia arvioida nykyisten hintojen pohjalta. Esimerkiksi tilanteessa, jossa yksi sekajäteastia vaihdetaan yhteen muoviastian (alkutilanteessa useita sekajäteastioita) ja tyhjennysrytmi pysyy samana, tulee kokonaiskustannus laskemaan, koska muovinkeräysmaksut ovat selvästi sekajätettä edullisempia.

Kaupungin kohteista esimerkiksi kouluissa ja monissa toimistokiinteistöissä kustannusten lasku voi toteutua helpommin kuin päiväkodeissa ja hoitolaitoksissa, joissa sekajätteenä pysyvän vaippajätteen osuus on suuri. Näissäkin kiinteistöissä toki keittiöstä tulevien muovipakkausten erilliskeräys voi tuoda kustannussäästöjä. Sisätilojen lajitteluastioiden lisääminen ja ohjeistuksen päivittäminen voivat aiheuttaa hieman kerta-luontoisia kustannuksia, mutta ne ovat jätehuollon kokonaisuudessa marginaalisia.

Useissa kaupungin kiinteistöissä biojäte joudutaan keräämään laitospiojätteenä, joka on kalliimpaa kuin sekajäte. Jätehuollon taloudellisen ohjauksen periaatteiden mukaisesti myös laitospiojäte tulisi kuitenkin olla selvästi sekajätettä halvempaa, jotta kannuste lajitella toteutuisi kaikissa olosuhteissa.



Voimassa olevissa jätehuoltomääräyksissä on vielä keräysvelvoite erikseen pahville ja keräyskartongille. Ehdotuksessa nämä jätelajit on kuitenkin yhdistetty, mikä onkin useissa kiinteistöissä jo vallitseva käytäntö. Kuitenkin jätehuoltomääräyksissä tai niiden perusteluissa olisi hyvä täsmentää tämä muutos ja sen perustelut.

Jätteiden kuormaamisen aikaistaminen

Kaupunkiympäristölautakunta näkee, että jätteiden kuormaamisen aikaistaminen arkisin kahdella tunnilla siten, että se voisi määräysten mukaan alkaa jo klo 5, on periaatteessa hyvä ja perusteltu uudistus, mutta se vaatii kuitenkin hieman täsmennyksiä.

Aikaistamisen perustelut ovat logistisia, turvallisuuteen liittyviä ja päästöjen vähentämiseen liittyviä. Turvallisuuden odotetaan paranevan ennen kaikkea siksi, että jäteautot pystyvät hoitamaan kuormauksen entistä enemmän ennen kuin työmatkaliikenne sekä koulujen ja päiväkotien saattoliikenne alkaa. Tällöin jätekuljetusten aiheuttamat ilma- ja melupäästöt häiritsevät myös vähemmän jäteastioiden lähistöllä liikkuvia.

Päästövähennyspotentiaali liittyy logistiikan tehostumiseen kahdella tavalla. Ensinnäkin ruuhkien välttäminen vähentää ruuhkissa seisomisen ja nykivän ajon aiheuttamia päästöjä. Toiseksi pidemmät kuormausajat mahdollistavat reittisuunnittelun entistä paremman optimoinnin, jolloin pystytään säästämään turhia kilometrejä ja päästöjä. Ilmasto- ja muiden haitallisten päästöjen vähentäminen on myös Helsingin kaupungin strateginen tavoite.

Jätekuormauksen aikaistamisen haasteena on taloyhtiöiden jätteenkeräyksen yhteydessä mahdollisesti lisääntyvät meluhaitat. Tätä tulee ilmi myös HSY:n toteuttaman varhennetun tyhjennyksen kokeiluhankkeen yhteydessä, jonka piirissä oli 220 000 asukasta. Kokeilun aikana asukkailta pyydettiin palautetta, jota saapui kuitenkin vain 114 kiinteistöltä. Palauteen joukossa oli niitä, jotka kokivat melun häiritseväsi. HSY toteaa kuitenkin, että meluhaittaa voidaan vähentää muuttamalla työtapoja ja lisäämällä kalustoon esimerkiksi peruutustutkia ja käyntiäänisiä vähentäviä kytkimiä.

Kaupunkiympäristölautakunnan mielestä meluhaitan lisääntyminen aamuyöllä on merkittävä haaste, minkä vuoksi lautakunta esittää, että jätekuormauksen aikaistaminen astuu voimaan vasta vuoden siirtymäajan jälkeen, jotta tarvittavat melua vaimentavat kalustomuutokset saadaan tehtyä ajoissa. Lisäksi HSY:n tulisi edellyttää jätteiden kuljetusta tekeviltä urakoitsijoilta hankintasopimuksissa, että ne sitoutuvat melua vaimentavan kaluston käyttöönottoon.



Kommentit muihin kohtiin

Ehdotuksen 3§:n lisäys jätteiden etusijajärjestyksen noudattamisesta kaikessa toiminnassa on hyvä ja viestinnällisesti tärkeä osa määräyksiä.

9§:n määräykset putkikeräysjärjestelmästä ovat hyviä ja tervetulleita. Erityisesti määräys putkikeräykseen sopimattomien jätteiden vastaanotto paikasta on tarpeen, sillä putkikeräysjärjestelmän ulkopuolelle jää helposti jätettä, jota asukkaat muiden tähän tarkoitukseen tehtyjen tilojen puuttuessa hajasijoittavat yleisille alueille, jolloin sen poiskuljettaminen jää kaupungin vastuulle.

19§:ssä esitetään keräysastioiden suositusvärit. Huomattavaa on, että sekä kartonkipakkausten että lasipakkausten keräysastioiden suositusväri on sininen. Kaupunkiympäristölautakunnan mielestä väripaletista voisi löytyä vielä muita värejä, jottei kahteen jätelajin tarvitsisi käyttää (ainakaan) samaa sinistä.

22§:ssä esitetään keräysvälineiden minimityhjennysväli. Kaupunkiympäristön toimialan kokemusten mukaan seka- ja biojätteen minimityhjennysvälien pidennykset ovat hyvä uudistus, sillä aiemmasta käytännöstä on seurannut se, että jäteasioita on tyhjennetty usein puolityhjinä. Kiinteistön haltijan vastuulla on luonnollisesti seurata, ettei tyhjennysväli ole liian pitkä. Tämä jätelogistiikan paraneminen tuo mukanaan potentiaalia sekä kustannusten että ilmasto- ja muiden päästöjen vähentämiseen, mikä on myös kaupungin strategian mukaista.

28§:ssä esitetään keräysvälineiden mahdolliseen lukitukseen liittyvät käytännöt ja määräykset. Kaupunkiympäristölautakunnan mukaan kirjallinen lupahakemuskäytäntö on turhaa byrokratiaa ainakin suurasiakkaan (Helsingin kaupunki) näkökulmasta. Sujuvampi ja toimivampi käytäntö olisi, mikäli HSY antaisi selkeät ohjeet, miten mahdolliset avainsäiliöt asennetaan ja mitkä ovat muut niihin liittyvät käyttöehdot.

30§:n määräykset alueellisista vastaanottopisteistä ovat tervetulleita, etenkin niiden ylläpidon vastuiden selkeyttäminen siten, että vastuu on vastaanottopisteestä vastaavalla tuottajayhteisöllä. Sen sijaan kaupunkiympäristölautakunta näkee, että määräyksissä myös todettaisiin selkeästi, että vastuu myös vastaanottopisteiden perustamisesta on tuottajayhteisöllä. Helsingissä pisteet sijaitsevat rakennetun kaupungin alueella, eikä niitä voida perustaa samalla konseptilla kuin muualla, jossa ne voivat sijaita esimerkiksi raskaan kaluston pysäköintialueiden laidoilla. Tästä huolimatta jätelaki edellyttää aluekeräystä ja kun tuottajayhteisöjen on niitä myös Helsinkiin perustettava, tulisi perustamisvastuu näissä määräyksissä yksiselitteisesti määritellä tuottajayhteisöjen vastuulle.



37§:n määräykset yleisötilaisuuksien jätehuollosta ovat selkiintyneet nykyiseen verrattuna. Erilliskeräykseen velvoittavan minimijätemäärän pienentäminen 50 kg:sta 25 kg:hen tehostaa tapahtumien jätteiden lajittelua ja on linjassa Helsingin ympäristöpolitiikan kanssa.

Yli 500 osallistujan tapahtumien järjestäjille tuleva velvoite jätehuolto-suunnitelman laatimisesta on myös kannatettava ja linjassa pääkaupunkiseudun tapahtumien ympäristökriteerien kanssa. Ennakoon suunniteltu jätehuolto vähentää paitsi jätteen kokonaismäärää myös loppusiivouksen tarvetta ja näin ollen myös jätehuollon kustannuksia.

Kaupungin kannalta hyvä lisäys on myös tapahtuman kokoonkutsujan rinnastaminen tapahtumanjärjestäjään siivousvastuun osalta. Sosiaalisessa mediassa koolle kutsutulla pop-up tilaisuudella on tämän ansiosta jatkossa siivousvastuullinen taho. Näiden tapahtumien osallistujamääriä voi olla vaikea arvioida, minkä takia tästä velvollisuudesta tiedottamiseen tulisikin panostaa yhteistyössä HSY:n ja kaupunkien kesken.

Monet jätehuoltomääräysten muutokset tarkoittavat käytännön järjestelyitä ja sopimusjärjestelyitä myös Helsingin kaupungin kiinteistöissä, joita on noin 3000. Kaupunki on tässä mielessä HSY:n suurasiakas. Asiakkuuden sujuvan hoitamisen kannalta olisi hyödyllistä, jos HSY nimeäisi kaupungin kiinteistöjen sopimusasioihin asiakkuusvastaavan. Lisäksi kaupunkiympäristön toimiala on jatkossakin valmis tekemään HSY:n kanssa yhteistyötä jätemäärien mittaroinnin kehittämiseksi.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 20 kokouksen asiana nro 6.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Markus Lukin, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31606
markus.lukin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- 2 Lausuntopyyntö liite, Ehdotus Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen yleisten jätehuoltomääräysten tarkistamiseksi
- 3 Lausuntopyyntö liite, Perustelumuistio
- 4 Lausuntopyyntö liite, HSY:n hallitus, ote pöytäkirjasta 14.9.2018

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
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY hoitaa Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan sekä sopimuksen nojalla Kirkkonummen puolesta kunnalliset jätehuollon tehtävät. Kunnalle kuuluvista jätehuollon tehtävistä säädetään jätelaissa (646/2011). Jätelakia on sen voimaantumisen jälkeen muutettu useita kertoja. Ehdotuksessa jätehuoltomääräysten päivittämiseksi on huomioitu jätelain muutokset 13.6.2018 vahvistettuun muutokseen (laki jätelain muuttamisesta 445/2018) saakka.

Voimassa olevien jätehuoltomääräysten erilliskeräysvelvoitteita ehdotetaan laajennettaviksi. Lisäksi määräyksiin lisätään uusi erilliskeräysvelvoite muovipakkauksille. Muutoksia perustellaan ensisijaisesti valtakunnallisen jätesuunnitelman sekä EU:n jätedirektiivikonaisuuden uusilla kierrätystavoitteilla.

Lisäksi määräyksiä ehdotetaan useilta kohdilta täsmennettäväksi määräysten käytännön soveltamisessa saadun kokemuksen ja palautteen perusteella. Määräyksiin ehdotetaan lisättäväksi uudet selkiyttävät säännökset liittymisestä HSY:n järjestämään jätehuoltoon. Sako- ja umpikaivolietteen tyhjennysvälejä ehdotetaan lyhennettäväksi ja biojätteen tyhjennysväliä harvennettavaksi. Useita kiinteistöjen jätehuoltopalveluita koskevia määräyksiä täsmennetään saatujen kokemusten perusteella. Määräyksissä ehdotetaan lisäksi jätteen kuormaamisen sallittua aikaväliä laajennettavaksi nykyisestä siten, että kuormaaminen olisi sallittua maanantaista perjantaihin kello 5-22 ja lauantaista sunnuntaihin klo 7-21.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon jätehuoltomääräysten tarkistamisesta kaupunginhallitukselle 26.10.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Markus Lukin, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31606
markus.lukin(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- 2 Lausuntopyyntöön liite, Ehdotus Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen yleisten jätehuoltomääräysten tarkistamiseksi
- 3 Lausuntopyyntöön liite, Perustelumuuisto
- 4 Lausuntopyyntöön liite, HSY:n hallitus, ote pöytäkirjasta 14.9.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Timo Linden



§ 496

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hattemalantie 2 ympäristöineen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12488)

HEL 2016-003681 T 10 03 03

Hankennumero 0593_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.3.2018 päivätyn ja 23.10.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) katualuetta ja 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajisto) korttelin 38313 tonttia 4.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoon ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 kartta, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 selostus, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018, päivitetty Kylk:n 23.10.2018 päätök-



5	sen mukaiseksi Havainnekuva, 27.3.2018
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 27.3.2018, täydennetty 23.10.2018 ja asukastilaisuuden muistio (laadittu 19.6.2017)
9	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee rakentamatonta asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta Pihlajiston keskustassa nykyisen runkobussilinjan 550:n eli tulevan Raidejokeri -pikaraitiolinjan ja pyöräliikenteen nopean runkoverkon – baanauyhteydessä. Mukana on myös Raidejokerin aluetta kadun nimen muuttamiseksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamista: kahden asuinkerrostalon rakentamisen, päivittäistavarakaupan rakentamisen sekä palvelu- ja toimitilaa.

Tavoitteena on mahdollistaa uusia asuntoja ja päivittäistavarakaupan palveluita Raidejokerin pysäkin yhteyteen. Täydennysrakentamisella pyritään tiiviiseen, monipuoliseen ja lähiympäristöltään viihtyisään paikalliseen keskustaan. Alueen imagoa, liikennejärjestelyjä, pysäköintiratkaisuja sekä palvelujen sijoittumista parannetaan. Jalankulkuympäristöä kehitetään. Vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa mainittu Pihlajiston ostoskeskus ei ole mukana kaavamuutosalueessa.



Korttelin kokonaiskerrosala on 5 700 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 2 200 k-m² ja uutta liike- tai toimitilakerrosalaa on 600 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50–100 asukasta. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,2.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että palvelut paranevat ja kerrostalojen täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle mahdollistuvat.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuuotosalueen. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1997. Kaavan mukainen tontti on asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Suurin sallittu kerrosalaluokka on neljä ja kokonaiskerrosala on 2 900 k-m². Myymälätilaksi sallittavaksi kerrosalaksi on merkitty 600 k-m². Muutoin alue on katualuetta nimeltään Kuninkaankartanontie. Kaava-alueella on maanalaisten tilojen merkintöjä

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuuotosalueen. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Tontin käyttöhistoriasta johtuen tulee toteutuksessa varautua kustannuksiin maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisesta. Puhdistustarve ja mahdollisten kustannusten suuruus arvioidaan tarkemmassa suunnittelussa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille muita kustannuksia.

Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta. Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden arvo on noin 3 miljoonaa euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.5.–13.6.2018



Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 27.3.2018 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat osittain aikaisemmissa mielipiteissäkin esitettyihin toivomuksiin rakennusten mataloittamiseksi. Muistutuksessa toivottiin myös edelleen suunnittelun ulottamista esitettyä laajemmalle alueelle Pihlajiston nykyisen ostoskeskuksen ja rakentamattoman yleisen tontin kattavaksi sekä toivottiin kattavampaa paneutumista alueen imagon kehittämiseen monialaisesti yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin kanssa. Asukasyhdistyksen muistutuksessa toivotaan kaavaprosessin aikana esitettyjen mielipiteiden ja muistutuksen parempaa huomioimista, jotta toteuttamiskelpoisen lähtökohtaisen viitesuunnitelman muuttaminen olisi mahdollista ja talojen korkeutta madallettaisiin.

Kirjeissä, joista kaksi oli asukasyhdistyksen laatimia, esitetyt huomautukset kohdistuivat asukasyhdistyksen osalta varsin samoihin teemoihin yhdistykseltä saadun muistutukseen kanssa. Suunnittelualueen naapurissa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön kirjeessä pyydettiin myöskin madaltamaan rakennuskorkeuksia ja muuttamaan sijoittelua niin, että nykyisten asukkaiden näkymät eivät heikkenisi liikaa. Toivottiin hallintamuotojakauman monipuolisuutta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen tunneleiden huomioimiseen.

Lausunto saatiin seuraavalta taholta:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL):llä ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta, kirjeistä ja viranomaisen lausunnosta sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitetyn huomautuksen johdosta.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 kartta, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 selostus, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018
- 5 Havainnekuva, 27.3.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.3.2018, täydennetty 23.10.2018 ja asukastilaisuuden muistio (laadittu 19.6.2017)
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Muistutus
- 2 Kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.10.2018

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén



§ 497

Unioninkatu 14:n asemakaavan muuttaminen (nro 12514)

HEL 2017-011396 T 10 03 03

Hankenumbero 2461_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 23.10.2018 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12514 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 53 tonttia 4
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Unioninkatu 14: 5 000 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

Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334
crista.toivola(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12514 kartta, päivätty 23.10.2018



23.10.2018

4	Asemakaavan muutoksen nro 12514 selostus, päivätty 23.10.2018
5	Tilastotiedot
6	Vuorovaikutusraportti 23.3.2018, täydennetty 23.10.2018
7	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin Satama Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Kaartinkaupungin kaupunginosassa Unioninkadun ja Eteläisen Makaasiinikadun kulmauksessa osoitteessa Unioninkatu 14. Kaavaratkaisu mahdollistaa hotellin sijoittumisen tontilla olevaan vuonna 1969 valmistuneeseen toimistorakennukseen.

Tontille on osoitettu kerrosalaa liike- ja toimistorakennukselle 6 050 k-m², josta noin 1 800 k-m² on uutta kerrosalaa. Kerrosalan lisäys olemassa olevassa rakennuksessa syntyy maantasokerroksen rakentamisesta, kellarikerroksen osan muuttamisesta käyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi sekä 7. kerroksen laajentamisesta. Nykyisin 7. kerroksessa sijaitseva konehuone sijoitetaan katolle. Tontin tehokkuusluku $e = 5,7$.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alue kehittyy toiminnallisesti sekoittuneena alueena yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Alue kuuluu uudessa yleiskaavassa keskusta-alueeseen C1, joka on palvelu-, liike- ja toimitilapainotettujen keskusta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Unioninkadun varrella Kaartinkaupungin kaupunginosassa, Eteläsataman läheisyydessä.

Tontilla sijaitsee 7-kerroksinen vuonna 1969 valmistunut ja arkkitehti Kurt Simbergin suunnittelema toimistorakennus, jonka maantasokerros on pääasiallisesti ulkotilaa ja toimii pysäköintialueena. Pieni aulatila hissiineen toimii sisäänkäyntinä rakennukseen. Rakennuksen 7. kerros on sisäänvedetty julkisivun räystääslinjasta.

Kohteen ympäristössä korostuvat ajalliset kerrostumat. Kasarmitorin laidalla sijaitsee Kaartin Kasarmi 1800-luvun rakennuksineen ja Kasarmikadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmaan on tullut 2017 uusi toimistorakennus. Korttelissa ja lähikortteleissa on 1900-luvun rakennuksia vuosisadan alusta 60-luvulle asti.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia kaupungille.



Asemakaavamuutos korottaa tontin arvoa ja tuottaa omistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttökorvauksista sovitaan erikseen maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaukolämpöjohtoon. Helen Oy huomauttaa kannanotossaan, että tontin läpi kulkee kaukolämpöjohto, joka on huomioitava suunnittelussa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa. Kannanotossa esitetty asia on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaukolämpöjohdon huomioimisesta on määrätty kaavaratkaisussa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat viitesuunnitelmassa esitettyyn valokylttiin Eteläisellä Makasiinikadulla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.4.–7.5.2018

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat laivameluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäytösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäytösopimus on allekirjoitettu 13.9.2018 (tonttipäällikön päätös 28.8.2018, § 47).

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

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

Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334
crista.toivola(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



23.10.2018

- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12514 kartta, päivätty 23.10.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12514 selostus, päivätty 23.10.2018
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 23.3.2018, täydennetty 23.10.2018
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin Satama Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6



23.10.2018

Asia/13

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.4.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 7.12.2017



§ 498

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2018-008933 T 10 01 01 02

Kanariankatu 3, 5, 7, Atlantinkatu, Madeiranaukio, Azorienkuja 3, Länsisatamankatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12270 ja 12331 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1-3, 20829/1 ja 2 sekä 20830/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttitietoja
- 3 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren aluerakentamisprojektiluonnetun rakentamisen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Nyt esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet yleisillä tontinvarauskierroksilla varatuille tonteille 20075/1-3, 20829/1 ja 2 sekä 20830/2. Tämän hetken arvion mukaan näiden tonttien on tarkoitus lähteä rakentumaan loppuvuoden 2018 tai viimeistään alkuvuoden 2019 aikana. Vuokra-



ajaksi esitetään Jätkäsaaren alueella noin 60:tä vuotta, jolloin vuokra-aika edellä mainituilla tonteilla päättyisi vuonna 2080.

Asuntotonttien vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet (nyk. vuokrausperiaatteet, kaupunginvaltuusto 25.4.2018, 88 § ja kaupunginvaltuusto 17.1.2018, 10 §) ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonttien laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (08/2018, ind. 19,51) olisi esitetyn mukaisesti Hitas-tonteilla noin 780 - 819 euroa, valtion korkotukemien kohteiden osalta vastaava hinta olisi 20 % korkotukialennus huomioon ottaen noin 624 euroa. Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa Hitas-tonteilla noin 3,12 – 3,28 euroa/as-m²/kk, valtion korkotukemisissa kohteissa 20 % matalampi ollen noin 2,50 euroa/as-m²/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka esitetään olevan voimassa 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus annetaan alueen keskeneräisyyden johdosta ja se alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua hintaa Hitas-kohteiden osalta 20 %:lla ja valtion korkotukemien kohteiden osalta edelleen noin 10 %:lla 31.12.2023 saakka.

Esittelijän perustelut

Varaus- ja vuokrauspäätökset

Tontit korttelissa 20075

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 23.11.2015 (1141 §) varata asuntotontit (AK) 20075/1-3 Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja välimuodon asuntotuotantoa varten 31.12.2017 saakka.

Kaikki korttelin 20075 tontit on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotuotantopalvelulle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.3.2018 – 15.3.2019 seuraavasti:

- Tontti 20075/1: tontille on tarkoitus toteuttaa valtion tukemia asuminsoikeusasuntoja ja vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tulee Helsingin asumisoikeus Oy
- Tontti 20075/2: tontille on tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja ja vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tulee asuntotuotantopalvelun perustama asunto-osakeyhtiö nimeltään Asunto Oy Helsingin Havanna



- Tontti 20075/3: tontille on tarkoitus toteuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja ja vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tulee Helsingin kaupungin asunnot Oy

Tontit korttelissa 20829

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 (1081 §) varata asuntotontit (AK) 20829/1 ja 2 seuraavasti 31.12.2018 saakka:

- Tontti 20829/1 Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:lle vapaarahoitteisten Hitas I –omistusasuntojen toteuttamista varten.
- Tontti 20829/2 asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten. Sitten tontti on vuokrattu asuntotuotantopalvelulle ajalle 16.5.2018 – 15.5.2019 rakennusluvan hakemista varten ehdolla, että tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I –ehdoin. Pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen vuokralaiseksi on tulossa perustettava yhtiö nimeltään Asunto Oy Helsingin Azorienkuja.

Tontti 20830/2

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.1.2013 (139 §) varata Atlantinkaaren itäosan alueen (myöhemmin asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen tontin 20830/1) asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) 31.12.2014 saakka välimuodon asuntotuotantoa varten siten, että alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas I –ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Tämän jälkeen varausaika on usealla päätöksellä jatkettu, viimeisimmän kerran tonttipäällikön päätöksellä 7.7.2017 (23 §) 31.12.2018 saakka.

Asuntotuotantopalvelun ilmoituksen mukaan tontti 20830/2 on tarkoitus toteuttaa valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava- ja tonttitiedot löytyvät kootusti liitteenä 2 olevasta taulukosta.

Tontit 20075/1-3



Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12270 (Saukonlaituri, Länsi) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 132 000 k-m² sekä 5 kpl autopaikkatontteja. Lisäksi kaava-alueelle rakennetaan toimitila- ja palvelutoimintaa palvelevia rakennuksia yhteensä 910 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 6.2.2018 (70 §) hyväksynyt korttelin 20075 tontteja 1, 2 ja 3 koskevat poikkeamishakemukset. Asemakaavapoikkeamista koskevan päätöksen perusteella asemakaavan nro 12270 osoittama kerrosala voidaan ylittää jokaisella em. tontilla.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20075/1 poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus on 4 740 k-m², pinta-ala 1 490 m² ja osoite Kanariankatu 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.6.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20075/2 poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus on 5 220 k-m², pinta-ala 1 993 m² ja osoite Kanariankatu 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.6.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20075/3 poikkeamispäätöksen mukainen rakennusoikeus on 4 720 k-m², pinta-ala 1 489 m² ja osoite Kanariankatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.6.2017.

Tontit 20829/1 ja 2 sekä 20830/2

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12331 (Jätkäsaari, Atlantinkaari) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 118 000 k-m² sekä 1 autopaikkatontti.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20829/1 asuinrakennusoikeus on 6 140 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus 260 k-m², pinta-ala 2 196 m² ja osoite Atlantinkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.9.2018.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20829/2 rakennusoikeus on 4 500 k-m², pinta-ala 2 252 m² ja osoite Azorienkuja 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.4.2017.

Asuinkerrostalotontin (AK) 20830/2 asuinrakennusoikeus on 18 295 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus 55 k-m², pinta-ala 5 113 m² ja osoite Länsisatamankatu. Tontti on 20.8.2018 hyväksytyn tonttijaon nro 13169 mukainen suunniteltu tontti, eikä sitä ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrausperiaatteet

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
Alv.nro
FI02012566



Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet (nyk. vuokrausperiaatteet) ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutietona todetaan ensinnäkin, että kaupunginvaltuusto päätti 25.4.2018 (88 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asema-kaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 38 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Vertailutietona todetaan toiseksi, että kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asema-kaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti:

Tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas- asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.



Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely- tai muista vastaavista tiloista sekä mahdollisista toimisto- ja muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.

Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevat korttelin 20075 tontit 1-3 sijoittuvat asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle vertailun kohteena olevien tonttien 20076/1-3 välittömään läheisyyteen niiden länsipuolelle. Esityksen kohteena olevien tonttien sijainti ei siten olennaisesti eroa vertailun kohteena olevien tonttien sijainnista lukuun ottamatta sitä, ettei kortteli 20075 rajoitu paikalliseen kokoojakatuun.

Suunniteltu tontti 20830/2 rajoittuu Hyväntoivonpuistoon, mutta on muuten ominaisuuksiltaan verrattavissa niihin tontteihin, joille on jo vahvistettu vuokrausperiaatteet (ent. vuokrausperusteet).

Korttelin 20829 tontit sijoittuvat aivan merenrannan tuntumaan ja osa tonteista rajoittuu Hyväntoivonpuistoon. Sijainniltaan yhtä arvokasta korttelia ei ole aiemmin ollut vuokrattavana Jätkäsaarella.

Alueen yleistä hintatasoa koskevan päivitystarpeen huomioimisen lisäksi Jätkäsaaren yleisessä kehittämisessä ja alueen rakentumisessa ei ole vajaassa vuodessa tapahtunut mitään sellaista erityistä, jonka perusteella olisi aiheellista esitettyä enempää tarkistaa kaupungin valtuuston päätösten 25.4.2018 (88 §) ja 17.1.2018 (10 §) mukaisia vuokrausperustehtintoja (nyk. vuokrausperiaatehintoja). Näin ollen esityksen kohteena olevien tonttien asuinrakennusoikeuden vuokraushintaa voitaneen hieman nostaa verrattuna edellä mainittujen valtuuston päätösten tarkoittamien tonttien hintoihin. Tämän lisäksi vuokrausperiaatehintaa on aiheellista tarkistaa enemmän ylöspäin merenrantakorttelin 20829 tonttien osalta.

Vahvistetuista vuokrausperiaatteista (ent. vuokrausperusteet) poiketen alueen rakentamisen keskeneräisyyden vuoksi myönnettävä alkuvuosialennus esitetään esityksen mukaisten tonttien osalta päättymään vasta vuoden 2023 lopussa.



Edellä olevan perusteella po. tonttien vuokrien esitetään määräytyvän seuraavasti:

Asuinkerrostalotonttien (AK) 20075/1-3 ja 20830/2 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon ja valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon sekä vuokra-asuntotuotannon osalta 40.

Asuinkerrostalotonttien (AK) 20829/1 ja 2 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotannon osalta 42 euroa.

Ensi vaiheessa Hitas-tonteille esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 20 % alkuvuosialennus 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskenäisyyden perusteella. Tämän johdosta Hitas-tonttien maanvuokrasta perittäisiin 80 % 31.12.2023 saakka.

Valtion tukemien kohteiden osalta esitetään myönnettäväksi 30 % alkuvuosialennus vastaavin perustein. Tämän johdosta valtion tukemien kohteiden maanvuokrasta perittäisiin 70 % 31.12.2023 saakka. Kun alkuvuosialennus päättyy, vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden vastaavien tilojen osalta (nk. kivijalkaliiketilat) sekä mahdollisesti toteutettavien toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta keskimäärin perittyä vuokratasoa, joka on noin puolet vastaavasta asuntotontista peritystä vuokrasta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

Yleistä



Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu Jätkäsaaren alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet (ent. vuokrausperusteet) ja tonttien sijainti. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vaparaohoitteisten, Hitas I -ehdoin vuokrattavien, tonttien laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (08/2018, ind. 19,51) olisi esitetyn mukaisesti noin 780 – 819 euroa. Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 3,12 – 3,28 euroa/as-m²/kk.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua Hitas-tonttien hintaa 20 %:lla 31.12.2023 saakka.

Valtion korkotukemaan asuntotuotantoon vuokrattavien tonttien laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (08/2018, ind. 19,51) olisi esitetyn mukaisesti noin 624 euroa. Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,50 euroa/as-m²/kk ARA-alennus huomioon ottaen.

Mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille edellä esitettyä ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittua valtion tueman asuntotuotantoon vuokrattavan tontin hintaa edelleen noin 10 %:lla 31.12.2023 saakka.

Vuokra-aika

Kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti 25.4.2018 (88 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvat asuntotontit (AK) 20828/4-6 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat



23.10.2018

tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

Jätkäsaaren alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämän vuoksi vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2080.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttitietoja
- 3 Kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 499

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Pasila)

HEL 2018-008124 T 10 01 01 02

Postipuisto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Pasilassa sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen asuin-kerrostalotonttien (AK) ja autopaikkatontin (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaavan muutos nro 12475
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postipuiston alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12475. Postipuistoon, Pasilan pohjoisosaan tulee asuinalue noin 5 700 uudelle asukkaalle. Alueen rakentamisen on tarkoitus alkaa vuonna 2019 ja sen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on alkamassa syksyllä 2019, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.



Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueella aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien rakennusoikeudesta. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Postipuiston asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1951) noin 605 euroa/k-m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 484 euroa). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,42 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,94 e/kk/m²).

Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan Hitas-asuntotuotantona, esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1951) noin 722 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,89 e/kk/m².

Myymlä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola ja työtilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta. Autopaikkatontin (LPA) kerrosneliömetri- tai neliömetrihinnan esitetään olevan noin 20 euroa edellä mainitussa hintatasossa.

Edellä olevassa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus alentaa ensi vaiheessa edellä mainittuja hintoja valtion tukemien tonttien osalta 30 % ja vapaarahoitteisten tonttien osalta 20 % 31.12.2023 saakka.

Esittelijän perustelut

Alueen rakentaminen

Postipuiston alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12475. Postipuistoon, Pasilan pohjoisosaan tulee asuinalue noin 5 700 uudelle asukkaalle. Alueen rakentamisen on tarkoitus alkaa vuonna 2019 ja sen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on alkamassa syksyllä 2019, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Varauspäätökset



Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus varataan Asuntotuotantotoimistolle.
- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Sääntelemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata muun muassa Pasilan, Maaliikennekeskuksen alueen asuinkeuhkotalokorttelit 17126, 17127 ja 17128 Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Kortteleiden asuinrakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään 50 % välimuodon asuntotuotantona.
- Kaupunginhallitus on 25.8.2014 (836 §) varannut Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavan asuinrakennusoikeuden (noin 30 000 k-m²). Nyt tehtävällä varauksella varataan asuntotuotantotoimistolle lisää 36 500 k-m² toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona.

Kortteli 17128 varattiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja korttelit 17126 sekä 17127 välimuodon asuntotuotantoon.

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa muun muassa tonttien 17126/1-2, 17127/1-2 ja 17128/1-2 varauksia 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.



Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 28.8.2018 (243 §) muuttaa tonttien 17126/1 ja 17128/2 varausehtoja siten, että:

- Tontin 17126/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimuodon asuntotuotannosta valtion tukemaksi vuokra-asuntotuotannoksi. Muilta osin noudatetaan entisiä varausehtoja.
- Tontin 17128/2 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta asumisoikeusasuntotuotannoksi. Muilta osin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Helsingin kaupungin asuntotuotannon ilmoituksen mukaan tontti 17126/1 toteutetaan valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona, tontit 17126/2, 17127/2 ja 17128/1-2 välimuodon (asumisoikeus) asuntotuotantona ja tontti 17127/1 välimuodon (Hitas) asuntotuotantona.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita muun muassa suunniteltujen tonttien 17115/1 ja 8, 17120/2, 17121/1 sekä 17122/1 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi seuraavat toimijat ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tontin osalta toteutussopimuksen ja että varauksensaaja/toteuttaja sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja:

- Y-Säätiö sr:n tulee toteuttaa tontti 17115/1 valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti.
- TA-Rakennuttaja Oy:n tulee toteuttaa tontti 17115/8 välimuodon (asumisoikeus) asuntotuotantona. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti.
- Bonava Suomi Oy:n tulee toteuttaa tontti 17120/2 välimuodon (Hitas I) asuntotuotantona ja tontille 17121/1 pysäköintilaitos, johon sijoitetaan kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Tontit 17120/2 ja 17121/1 on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti.
- Fira Oy:n tulee toteuttaa tontti 17122/1 valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja tontti 17122/4 välimuodon (Hitas II, ryhmärakennuttamishanke) asuntotuotantona. Tontit 17122/1 ja 4 on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemään muun muassa suunniteltujen tonttien 17115/1 ja 8, 17120/2, 17121/1 ja 17122/1 ja 4 toteutussopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin muutoksia ja tarkistuksia.



Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 65 150 k-m², josta välimuodon (Hitas, asuinsoikeus) asuntotuotannon osuus on yhteensä 41 270 k-m² ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osuus yhteensä 23 880 k-m². Lisäksi tonttien yhteenlaskettu myymälä- ja monikäyttötilojen rakennusoikeus on 850 k-m².

Asemakaava

Postipuiston asemakaavan muutos nro 12475 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2018 ja se on tullut voimaan 6.7.2018. Asemakaava-alueelle tulee uusia asuntoja yhteensä noin 5 700 asukkaalle. Asemakaavan muutos sisältää kerrosalaa kaikkiaan 251 095 k-m², josta on asumista 237 400 k-m², liike- ja toimitilaa 4 310 k-m², julkisia palveluja 8 200 k-m² ja yhteiskäyttötilaa 1 185 k-m².

Asemakaava-alueella on yhteensä 14 asuinkerrostalokorttelia (AK), joista osalle saa sijoittaa asuin-, vapaa-ajan ja yhteistilojen lisäksi myymälä-, monikäyttö- ja päiväkotitiloja. Lisäksi alueella on kaksi yleisten rakennusten korttelia (Y), joille saa rakentaa koulun ja/tai päiväkodin, ja yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kortteli (AH), johon saa sijoittaa asukkaiden käyttöön vapaa-ajan tilaa ja pienimuotoista liiketoimintaa, kuten kahvilan. Asemakaavaan on merkitty lisäksi kolme autopaikkojen korttelia (LPA), joille saa rakentaa pysäköintitalon ja yhteistiloja maatasokerrokseen.

Asemakaavakartta on liitteenä 3.

Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavatiedot ilmenevät liitteestä 2. Tontteja ei ole vielä lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Maaperä

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella asemakaavan muutoksen nro 12475 ja vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevien tonttien alueella on toiminut maaliikennekeskus ja polttonesteiden jakeluasema. Lisäksi siellä on harjoitettu ajoneuvojen pesua. Alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään, jonka mukaan siihen kohdistuu maa-ainesten käyttörajoite.

Tehdyissä tutkimuksissa maaperässä on todettu muun muassa öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja metalleja. Alueella on tehty pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteitä, joista on laadittu loppuraportit. Ympäristöviranomaisien antamien lausuntojen mukaan alueen suunnitellun mu-



kaiselle käytölle ei ole estettä. Vuokralaisen tulee liittää vuokra-alueet-
taan koskevat kunnostuksen loppuraportit ja ympäristöviranomaisen
tarkastuskirjeet alueelle rakennettavien rakennusten huoltokirjoihin.

Kunnostustoimenpiteiden jälkeen alueelle on jäänyt kynnsarvon ylittä-
viä haitta-ainepitoisuuksia, jotka rakentajan on otettava huomioon kai-
kessa maarakentamisessa.

Postipuiston kaava-alueella on todettu vedessä kloorattuja hiilivetyjä.
Kaupunki teettää alueella pohjaveden tarkkailua, jonka tulosten perus-
teella arvioidaan haitta-aineista mahdollisesti aiheutuvat riskit ja toi-
menpidetarve.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta lisäkunnostustoimenpiteisiin, to-
teutetaan ne rakentamisen yhteydessä. Kaupunki korvaa tästä aiheutu-
neet ylimääräiset kustannukset vuokralaiselle. Korvaamisen ehdot
määritellään tarkemmin vuokrasopimuksessa.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaa-
valle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, tonttien sijainti ja
alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio
tonttien rakennusoikeuksien markkina-arvosta pyrkien yhdenmukai-
seen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitus-
muoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritet-
täessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten
perustamisesta syntyvät kustannukset.

Vertailutiedot

Kvsto päätti 4.11.2015 (282 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraa-
maan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontit (AK)
28131/4 ja 5 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”loka-
kuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana val-
tion korkotukemien asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen osalta 29 euroa.

Kvsto päätti 9.12.2015 (340 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraa-
maan 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotontit (AK)
23126/11 - 13 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena viralli-
sen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaa-
vana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen
osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 eu-
roa. Purettavat rakennukset ovat vaikuttaneet vuokraushintaan alenta-
vasti.



Kvsto päätti 11.5.2016 (129 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalotontit (AK) 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 10635/1 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuk- sen tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Kvsto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalotontit (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustan- nusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosne- liömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämis- keskuksen tukemien asuntojen osalta 42 euroa.

Kvsto päätti 15.2.2017 (96 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraa- maan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28327/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

Kvsto päätti 30.8.2017 (303 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraa- maan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalotontit (AK) 10627/3 ja 4, 10628/1 - 5 sekä 10629/4 - 7 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas- asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Kvsto päätti 17.1.2018 (9 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraa- maan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan muutoksen nro 12358 mukaisen asuinkerrostalotontin (AK) 10250/2 lisärakennusoikeu- den pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana säänte- lemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 49 eu- roa.

Kvsto päätti 16.5.2018 (103 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraa- maan 22. kaupunginosan (Vallila) suunnitellun tontin (AKS) 22585/17 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotuke- man opiskelija-asuntotuotannon osalta 34 euroa.

Asunto- ja autopaikkatonttien vuokra



Edellä olevan perusteella esitetään, että asuinkerrostalotonttien (AK) 17115/1 ja 8, 17120/2, 17122/1 ja 4, 17126/1-2, 17127/1-2 ja 17128/1-2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (8/2018, ind. 1951) noin 605 euron kerrosneliömetrihintaa (ns. ARA-alennuksen aikana noin 484 euroa), ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 37 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (8/2018, ind. 1951) noin 722 euron kerrosneliömetrihintaa.

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,42 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,94 e/kk/m²) ja Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta noin 2,89 e/kk/m².

Edellä mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille jäljempänä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

Asuntoihin rakennettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan vaatimukset täyttävien parvien osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa. Parvien vaikutus tontin maanvuokraan tarkistettaisiin vuosittain 31.12. mennessä haettujen rakennuslupien perusteella. Asuinkerrosneliömetrihintana tultaisiin 31.12.2029 saakka käyttämään jälkikäteen toteutettavien parvien osalta edellä mainittua asuinkerrosneliömetrihintaa. 1.1.2030 jälkeen toteutettavien parvien osalta vuokranantajalla olisi oikeus tarkistaa asuinkerrosneliömetrihintaa 1.1.2031 lähtien.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai muiden vastavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Autopaikkatontin (LPA) 17121/1 autopaikoitusta palvelevien tilojen ja mahdollisesti toteutettavien yhteistilojen vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.



Ensi vaiheessa valtion tukemaan tuotantoon toteutettaville asuntontonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asuntorakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 30 % alkuvuosialennus ja vapaarahoitteisille tonteille 20 % alkuvuosialennus 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2023 saakka.

Tämän jälkeen valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntontonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa. ARA pitää edellä esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä.

Lisäksi esitetään, että tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätöksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta käytetään vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Postipuiston alueen tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2080.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Asemakaavan muutos nro 12475
- 4 Sijaintikartta



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Maria Nelskylä, Timo Linden ja Anna Villeneuve



§ 500

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnosta koskien kas- vavien turistivirtojen vastaanottamista

HEL 2018-007303 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupungin strategisena tavoitteena on olla kansainvälinen, kiehtova ja elävä kaupunki, joka houkuttelee yrityksiä, investointeja ja matkailijoita. Kaupunkiympäristön toimiala osallistuu matkailun kehittämiseen muun muassa suunnittelemalla, toteuttamalla ja hoitamalla julkisia alueita ja kulttuuriympäristöjä, virkistysverkostoa ja sen palveluita, liikkumista ja opastamista sekä kaavoituksen keinoin.

Matkailun kehittämiseen liittyy majoittumisen, viihtyisyyden, liikkumisen, palveluiden, nähtävyyksien ja tapahtumien näkökulmia. Meren ja kaupunkiluonnon läheisyys ovat Helsingin kohokohtia ja erottavat Helsingin muista kaupungeista. Kehittämällä kaupungin sisäisten toimijoiden välistä sekä yritysten kanssa tehtävää yhteistyötä voidaan löytää tuoreita ratkaisuja palvelutarjonnan parantamiseen.

Kaupunkitilan käytössä tulee sovittaa yhteen eri käyttäjäryhmien tarpeet. Matkailua palvelevat toimenpiteet – esimerkiksi julkisten alueiden hoitotason nostaminen ja palveluverkon parantaminen – edistävät samanaikaisesti asukkaiden viihtyvyyttä. Mikäli yleisten alueiden palvelut, rakenteet ja ylläpidon taso halutaan pitää lisääntyvää käyttöä vastaavalla tasolla, tähän tulee panostaa.

Matkailun kehitys Helsingissä

Vuosi 2017 oli Helsingissä ennätysellinen matkailuvuosi. Yöpymisiä rekisteröitiin yhteensä 4,2 miljoonaa. Kasvua edellisvuoteen oli noin 17 %. Ulkomaisten yöpymisten osuus oli yli puolet kaikista Helsingissä tapahtuneista yöpymisistä vuonna 2017.

Helsingin matkailusäätiön mukaan matkailun olisi mahdollista kaksinkertaistua nykyisestä tasosta. Helsingillä on hyvä maine, mutta kriittisissä puheenvuoroissa nousevat esiin palveluiden ja majoituksen rajallinen saatavuus.

Matkailun tiekartan mukaan Helsingin hotellien käyttöaste on korkea verrattuna muihin eurooppalaisiin kaupunkeihin. Kapasiteetista on käy-



tössä keskimäärin 73 %, heinäkuussa jopa 85 %. AirBnb-majoitus täydentää majoituskapasiteettia: yöpymisiä oli vuonna 2017 noin miljoona.

Kestävä matkailu ja majoittumispalvelut

Helsingin kaupunkistrategiassa 2017–2021 nostetaan esiin sekä matkailun edistäminen että kaupungin kokonaisvaltaisen kestävyuden varmistaminen. Kaupungin kehittämistä ei voida tehdä ainoastaan matkailun näkökulmasta, vaikka turismin taloudellinen merkitys tunnistetaan. Kaupunkitilan käytössä tulee sovittaa tasapainoisesti yhteen eri toimijoiden tarpeet niin katutilassa, puistoissa kuin korttelirakenteessakin. Hyvä saavutettavuus, toimiva julkinen liikenne ja esimerkiksi kaupunkiyörät edistävät kestävä matkailua.

Helsingissä on suunnitteilla lähivuosille noin 30 uutta hotellihanketta ja noin 4000–5000 huonetta. Lisäksi kysyntää on yksilöllisellä räätälöidylle majoituspalveluille sekä hostellitason majoitukselle. Majoituskapasiteettia on tulossa lisää sekä uudisrakennushankkeiden myötä että muokkaamalla olemassa olevia rakennuksia. Helsingin kaupunginkanslia on parhaillaan laatimassa AirBnb-majoitusta koskevaa ohjeistusta.

Turistit haluavat kokea kaupunkielämää, joka mahdollistaa vuorovaikutuksen paikallisten kanssa. Kaupungin edun mukaista ei ole esimerkiksi muuttaa kaikkia toimitiloja hotelleiksi tai sallia laajasti AirBnb:n kaltaista kaupallista toimintaa asuinrakennuksissa. Tavoitteena on, ettei majoituspalveluiden lisääntyminen suosituilla alueilla nosta asumisen hintoja asukkaiden ulottumattomiin.

Vihreä ja merellinen Helsinki

Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämisen periaatteet (VISTRA II) hyväksyttiin 8.11.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Periaatteiden mukaisesti viher- ja virkistysverkoston osia, sinikämmentä ja vihersormia, voidaan kehittää palvelemaan myös kasvavaa matkailua. Helsingin erityispiirteenä on luonnonmaiseman ja korkealaatuisen arkkitehtuurin sekä kaupunkielämän yhdistelmä, jonka kiinnostavuutta voidaan edelleen lisätä uudella arkkitehtuurilla ja maisema-arkkitehtuurilla. Metsän ja meren läheisyys tarjoaa Helsingissä mahdollisuuksia luontokokemuksista nauttimiseen. Palvelutarjonnan ja luontoalueiden saavutettavuuden kehittäminen ovat merkittäviä vetovoimatekijöitä. Metsäalueista etenkin Keskuspuisto on helposti saavutettavissa kantakaupungista käsin, mutta tällä hetkellä sen palvelut turisteille ja asukkaille ovat riittämättömät. Työ palveluiden parantamiseksi on jo käynnissä. Vuonna 2017 luotiin EU avustuksen avulla Citynature Helsinki -verkkosivusto, jolla jaetaan turisteille tietoa Helsingin luontokohteista.



Merellisyys on Helsingille matkailuvaltti, jota ei ole vielä hyödynnetty riittävästi. Merellisten alueiden kehittämisen tavoitteena on helpompi pääsy rannoille ja saarille sekä niiden virkistyskäyttömahdollisuuksien, palveluiden, huollon ja vesiliikenneyhteyksien parantaminen. Saaristoon ja rannoille luodaan mahdollisuuksia myös ympärivuotiselle matkailulle.

Matkailupotentiaali muodostuu sekä kaupunkilaisten lähimatkailusta että kansainvälisesti kiinnostavista vierailukohteista. Helsingin kaupungin merellisessä strategiassa kehitetään muun muassa palveluiden digitalisaatiota, vesiliikennettä, merellisiä palveluja sekä esteettömyyttä. Näiden edistämisestä hyötyvät sekä paikalliset että matkailijat. Paikallinen kysyntä takaa jatkuvan käytön rantojen palveluille.

Saaristo ja ranta-alueet tarjoavat mahdollisuuksia merellisten tapahtumien järjestämiseen. Kesällä 2020 ensimmäisen kerran järjestettävä Helsinki Biennaali on kansainvälinen nykytaiteen tapahtuma saaristossa ja rannoilla. Toistuva tapahtuma nostaa saariston ja ranta-alueiden kansainvälistä profiilia ja kiinnostavuutta.

Julkinen kaupunkitila

Tekeillä olevassa Helsingin Keskustavisio -työssä käsitellään vetovoimaista kaupunkiympäristöä myös matkailun, kaupunkikulttuurin ja tapahtumien näkökulmista. Helsingin brändin mukainen luova ilmapiiri ja vahva kokeilukulttuuri tekevät kaupungista erottuvan ja omaperäisen. Erityisinä kohteita Helsingin Matkailun tiekartta nostaa esiin Teurastamon alueen, Kauppatorin, ranta-alueet, Töölönlahden ja Suvilahden. Uudet kohteet, kuten keskustakirjasto Oodi sekä Amos Rex -taidemu- seo, lisäävät kaupungin vetovoimaa.

Arkkitehtuuri on yksi Helsingin vetovoimatekijöistä. Rakennukset ja julkiset tilat sekä maisema ovat läsnä jokaiselle kaupunkilaiselle ja turistille. Kaupunkistrategian mukaan "arkkitehtuuri on mielenkiintoista, monipuolista ja korkeatasoista, ja rakentamisen korkea laatu luo kaupungille vahvan identiteetin ja imagon".

Helsingin arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2020 toimenpideohjelmiseen on parhaillaan valmisteilla. Ohjelman tavoitteena on tehdä Helsingistä entistä tunnistettavampi kaupunki ja sen arkkitehtuurista voimavara kansainvälisessä kilpailussa. Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma vie kohti kaupunkistrategian kontrastien Helsinkiä: kehitetään historiallisia paikkoja niiden ominaisuuksista käsin sekä luodaan Helsinkiin uusia, yllättäviä paikkoja arkkitehtuurin keinoin. Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tulee näkyä myös muissa kaupunkiympäristön strategiaohjelmissa, kuten kiinteistöstrategiassa, maapolitiikassa ja kaupunkitilaohjeessa.



Helsingin identiteettiä voidaan korostaa edelleen kehittämällä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä, kuten kartanoita, huviloita sekä niitä ympäröiviä puutarhoja, kaupungin turismia palveleviksi kohokohdiksi. Maisemakulttuurin ja historian esiin nostaminen tekevät osaltaan Helsingistä omaleimaisen ja kiinnostavan matkustuskohteen, jolla on tarina kerrottavanaan. Kirsikkapuisto ja japanilaistyylinen puutarha Roihuvuoressa sekä Alppiruusuupuisto Haagassa ovat jo nyt matkailukohteita. Helsingistä löytyy myös kolme arboretumia ja kaksi kasvitieteellistä puutarhaa sekä Talvipuutarha Töölönlahden pohjoisrannalta. Käytännössä viheralueiden ja kulttuuriympäristöjen kehitys voi vastaisuudessa tarkoittaa esimerkiksi sopivien toimijaverkostojen löytämistä ja yritysyhteistyötä.

Kaupunkitilaan sijoittuvat avoimet palvelut edistävät niin turistien kuin kaupungin asukkaidenkin viihtyvyyttä. Kantakaupungissa julkinen tila ja sen laatu ovat merkittävässä roolissa Helsinki-kuvan välittäjinä. Viheralueet, kadut ja aukiot toimivat arjen näyttämönä ja tapahtumapaikkana. Kahviloiden, ravintoloiden ja palvelu- tai opastuspisteiden lisäksi turistien kaipaamien palveluiden kärkeen sijoittuvat julkiset käymälät. Käymälöiden määrä suosittujen turistikohteiden lähistöllä on nykyisin pieni suhteessa turistien määrään. Käymäläverkostoa on kehitetty Helsingissä pitkään, mutta julkisilla käymälöillä ei pystytä täysin vastaamaan tarpeeseen. Yksinkertainen ratkaisu käymäläverkoston laajentamiseen olisi maksaa sopivaa tukea palveluyrityksille, jotka avaavat wc-tilansa kaupunkilaisten käyttöön. Helsingin suosituimmille luontoalueille kehitetään parhaillaan kuivakäymäläverkostoa.

Turismin kasvu ja tapahtumat lisäävät roskaantumista ja puhtaanapitotarvetta. Näihin kustannuksiin tulee varautua nykyistä paremmin. Tälläkin hetkellä puhtaanapidon taso on turistialueilla kaupungin korkein.

Keskeisimmillä turistialueilla, kuten kantakaupungissa, katujen puhtaanapitovastuu on kiinteistöillä. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöt vastaavat esimerkiksi roska-astioiden tyhjentämisestä. Kaupunki pyrkii saamaan myös kantakaupungin tulevaisuudessa kokonaisvastuuhoidon piiriin, jolloin kaikki yleisten alueiden ylläpitoon liittyvät työt kuuluisivat kaupungille.

Opastus ja informaatio

Opastaminen on keskeinen osa viihtyisää kaupunkiympäristöä. Palveluyritysten, kulttuurilaitosten tarjonnan ja kaupunkiympäristön kohteiden näkyvyyttä ja saavutettavuutta parantaa tehokkaampi opastaminen ja ohjaaminen, joka on rakennettu käyttäjäprofiilien perusteella. Keskustan opastamisen kehittämisestä on opastuskonsepti sekä hankeohjelma, jonka kaupunginjohtaja antoi kaupunkiympäristön toimialan toteuttavaksi vuonna 2016.



Opastuksen kehittäminen on alkanut digitaalisten opastuspalveluiden kokeilulla ja opastamisen tietojärjestelmien kehittämisellä. Opastamisen mobiilipalveluita kokeillaan Kauppatorin ympäristössä ja saariston vesiliikennereiteillä kesällä 2019. Kokeilut toteutetaan kaksivuotisella 6Aika-rahoituksella. Laadukkaana ja onnistuneena opastusjärjestelmän ylläpitoon tarvittavan liikenneohjauslaitteiden omaisuudenhallintarekisterin kehittäminen on myös tekeillä.

Yritys yhteistyön lisääminen

Lisääntyvä matkailu on elinehto monien palvelu- ja majoitusyritysten toiminnalle. Helsingin seudun kauppakamarilta pyydytyissä kommentteissa nostettiin esiin erityisesti liikkumisen sujuvoittaminen, majoituskapasiteetti sekä lupabyrokratian keventäminen esimerkiksi tapahtumien, kävelykatujen viihtyisyyden ja terassien osalta. Myös Helsingissä pysähtyvien matkustajien houkuttelemisen nähtiin tärkeänä, sillä Stopover-lentomatrustajat tai risteilymatkustajat toisivat lisää asiakkaita Helsingin majoitus- ja ravintolapalveluille. Yhteydet Helsingin risteilysatamiin ja satamaympäristöjen kohentaminen ympäristörakentamisen ja palveluiden suhteen lisäisivät matkustajien viihtyvyyttä. Näiden alueiden palveluita tulee kehittää yhdessä kaupallisten yritysten kanssa.

Kauppakamari yrityssektorin edustajana piti suosittujen turistikohteiden saavutettavuutta tärkeänä. Tähän liittyy muun muassa kysymys turistibussien pysäköinnistä kohteiden lähistöllä. Asiassa tasapainoillaan kohteiden saavutettavuuden ja niiden näytävyyden välillä. Ei ole tarkoituksenmukaista, että turistibussien pysäköinti peittää kaupunkitilassa tärkeiden maamerkkikohteiden näkyvyyttä.

Helsinki on palkannut kolme yritysluotsia vuonna 2018. Vuorovaikutuksen lisääminen yksityisten palveluntarjoajien kanssa, ideoiden ja ehdotusten kartoittaminen ja avoin suhtautuminen lennokkaisuinkin ideoihin auttaa kaupunkia kehittymään. Kaupungin tarjoama avoin data antaa palveluiden tarjoajille ja kehittäjille paremmat mahdollisuudet luoda uusia palveluita.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Riikka Äärelä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21234
riikka.aarela(a)hel.fi
Maria Hyövälti, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37494
maria.hyovalti(a)hel.fi
Katriina Arrakoski, tiimipäällikkö, puhelin: 310 64382
katriina.arrakoski(a)hel.fi
Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi



23.10.2018

Meri Louekari, arkkitehti, puhelin: 310 37375
meri.louekari(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Elina Nummi, projektipäällikkö, puhelin: 310 38475
elina.nummi(a)hel.fi
Henna Helander, johtava asiantuntija, puhelin: 310 26448
henna.helander(a)hel.fi

Liitteet

1 Asko-Seljavaara Sirpa, toivomusponsi, Kvsto 20.6.2018 asia 4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Hyväksyessään 20.6.2018 Helsingin vuoden 2017 tilinpäätöksen kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan kaupunginvaltuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnen:

Valtuusto esittää toivomuksena, että kaupunkiympäristötoimiala, yhdessä kaupungin yritysalamän kanssa, valmistautuu paremmin vastanottamaan kasvavat turistivirrat.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan aiheesta kaupunginhallitukselle lausunnon 30.10.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Riikka Äärelä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21234
riikka.aarela(a)hel.fi
Maria Hyövälti, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37494
maria.hyovalti(a)hel.fi
Katriina Arrakoski, tiimipäällikkö, puhelin: 310 64382
katriina.arrakoski(a)hel.fi
Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Meri Louekari, arkkitehti, puhelin: 310 37375



23.10.2018

meri.louekari(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Elina Nummi, projektipäällikkö, puhelin: 310 38475
elina.nummi(a)hel.fi
Henna Helander, johtava asiantuntija, puhelin: 310 26448
henna.helander(a)hel.fi

Liitteet

1 Asko-Seljavaara Sirpa, toivomusponsi, Kvsto 20.6.2018 asia 4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 501

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mai Kivelän ym. aloitteesta retkeilyreittien merkintöjen parantamiseksi

HEL 2018-004199 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki edistää monipuolisten luonto- ja virkistyskokemusten kehittämistä ja ylläpitämistä virkistyspalveluita tarjoamalla. Luontopolut ovat erittäin suosittuja ja niitä on toteutettu tasaisesti koko Helsinkiin. Suurin osa laajoista viheralueista on helposti saavutettavissa ja niistä löytyy tietoa. Helsingin luonnosta on tehty muun muassa esite-sarja kolmella eri kielellä. Helsingin kaupungin nettisivuilta löytyy tietoa eri kohteista. Vihreät sylit- sivustolta saa tietoa puistoista ja luontoa-alueista sekä niiden palveluista. Uusi nettisovellus Citynature tarjoaa myös monipuolista tietoa.

Useimmalla Helsingin luonnonsuojelualueella on infotauluja, kohdetauluja ja merkittyjä reittejä suojelualueen sisällä. Tietoa luonnonsuojelu-alueista saa myös kaupungin nettisivuilta ja karttapalvelusta.

Helsingin kaupungin ympäristöpalveluissa on viime vuosina panostettu retkeilyinfrastruktuurin kehittämiseen Urban Outdoors -hankkeessa sekä Helsingin ja Tallinnan yhteisessä kaupunkiluontokohteiden tunnetavuutta ja saavutettavuutta edistävässä, EU-rahoitteisessa Nattours -hankkeessa. Nattours -hankkeen aikana on muun muassa parannettu Vanhankaupunginlahden opasteita, luontopolkurakenteita sekä luotu kymmeneen kaupunkiluontokohteeseen mobiilisti toimivat nettisivut luontopolkureittiehtotuksineen.

Östersundomin yhteisessä yleiskaavaehdotuksessa Ultunaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolle voidaan sijoittaa muun muassa Sipoonkorven kansallispuistoon liittyviä toimintoja, palveluita, rakennuksia ja rakenteita. Sipoonkorven saavutettavuus julkista liikennettä käyttäen on otettu huomioon yleiskaavaehdotuksessa.

Östersundomin yhteisen yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu alueelle tavoitteellinen viher- ja virkistysverkkosuunnitelma. Suunnitelmassa on osoitettu Östersundomin alueen keskeinen virkistysreitistö. Tavoite on luoda yhtenäiset ja laadukkaat yhteydet muun muassa Vuosaaren ulkoilupuiston ja Sipoonkorven kansallispuiston välillä.



Sipoonkorven kansallispuiston saavutettavuutta tulee edistää. Kasvavien kävijämäärien myötä myös käyttöaste nousee. Esimerkiksi pysäköinnin tarpeet tulee ottaa huomioon. Helsingin alueella sijaitsee Knuutersin lähtöpiste noin kilometrin päässä Landbon asuinalueesta. Itäkeskuksesta Landbohon kulkevalla bussilla 93(K) pääsee lähelle tämän reitin lähtöpaikkaa. Alueella on myös pysäköintialue. Kaupunkiympäristön toimiala tekee yhteistyötä metsähallituksen kanssa Sipoonkorven kehittämiseksi paremmin helsinkiläisiä palvelevaksi luontokohteeksi. Tällä hetkellä tutkitaan, onko Sipoonkorven kansallispuistoa palvelevaa pysäköintiä mahdollista järjestää Ultunan alueella. Myös Vantaan kaupunki kehittää Sipoonkorven kansallispuiston saavutettavuutta. Vantaa on valinnut Kuusijärven alueen keskeiseksi yhteyskohdaksi Sipoonkorven kansallispuistoon.

Sipoonkorven kansallispuistoon pyöräilee Vuosaaren metroasemalta noin 40 minuutissa Mustavuoren, Salmenkallion ja Länsi-Salmen kautta. Tällä hetkellä reittiä ei ole merkitty maastoon ohjeistettuna vaelus/kevyenliikenteen yhteytenä. Valtuustoaloitteessa esitetty, varsinkin pyöräilijöitä palvelevien opastekylttimerkintöjen toteuttaminen kyseiselle välille on kannatettavaa sekä teknisesti ja taloudellisesti verrattain yksikertainen toteuttaa. Tämän tyyppisen opastekokonaisuuden kehittäminen edellyttää tiivistä sidosryhmätyötä ja resursointia, koska reitti kulkisi myös yksityisten maanomistajien maa-alueiden läpi. Kaupunkiympäristö toimialalla on valmius edistää opastamista yhteistyössä muiden tahojen kanssa.

Mahdollisten uusien reittien suunnittelussa ja merkitsemisessä on huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä alueen suojelu- ja Natura-arvoja tai poiketa Östersundomin yleiskaavaehdotuksen mukaisista tavoitteista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Heidi Koponen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 43952
heidi.s.koponen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kivelä Mai Aloite Kvsto 11042018 4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Mia Kivelä ja 19 muuta ovat tehneet 11.4.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Helsingin yksi parhaista puolista on kaupungin upea luonto. Kaupungin luontoon tutustumista, luonnossa retkeilyä ja luontoharrastamista on tärkeä edistää.

Kaupungin luonnossa on hienoja reittejä, joiden käyttöä merkitseminen parantaisi. Retkeilyreittien merkitseminen on edullinen tapa edistää kaupunkilaisten sekä turistien luontoon pääsyä, ja näin tukea kestäväää lähi- ja luontomatkailua sekä virkistysarvoja.

Erityisesti merkittyä reittiä tarvittaisiin Sipoonkorven kansallispuistoon. Merkitty reitti voisi kulkea esimerkiksi Vuosaaren metroasemalta kansallispuistoon. Reitti yhdistäisi Sipoonkorven metroasemaan sekä merelle ja saaristoon.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki selvittää retkeilyreittien parempaa merkitsemistä ja konkreettisena toimena suunnittelee uuden merkityn patikointireitin Sipoonkorven kansallispuistoon."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 28.10.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Heidi Koponen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 43952
heidi.s.koponen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kivelä Mai Aloite Kvsto 11042018 4

Muutoksenhaku



23.10.2018

Asia/19

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.10.2018

Asia/21

§ 502

Kiinteistötoimitusmaksutaksan vahvistaminen 1.1.2019 alkaen

HEL 2018-010335 T 02 05 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 1 olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan voimaantulevaksi 1.1.2019 alkaen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi

Liitteet

1 Esitys_kiinteistötoimitusmaksutaksaksi_1_1_2019_alk

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kunnan kiinteistönmuodostusviranomaisen suorittamista asemakaava-alueen kiinteistötoimituksista ja toimenpiteistä perittävistä maksuista säädetään kiinteistötoimitusmaksulaissa (558/95). Lain 4 §:n mukaan maksut määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, josta päättää kunta. Helsingin kaupungin hallintosäännön (luku 10, 1 §) mukaan päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle. Taksa perustuu keskimääräisten kustannusten perusteella laskettuihin toimituskohtaisiin maksuihin, toimituskorvauksiin.

Voimassa oleva Helsingin kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.11.2015 280 § ja se on ollut voimassa 1.1.2016 lähtien. Taksan mukaisia tuloja kerättiin viime vuonna noin 440 000 euroa. Niillä katettiin noin 69 % taksan mukaisten kiinteistötoimitusten kustannuksista.



23.10.2018

Liitteenä 1 olevassa taksaehdotuksessa toimituksista ja toimenpiteistä perittäviin maksuihin on tehty kolmen vuoden kustannustason nousun huomioiva noin 2 %:n korotus.

Ehdotuksen mukaisen uuden kiinteistötoimitusmaksutaksan perusteella veloittavien maksujen hintataso on joidenkin maksujen osalta jonkin verran korkeammalla tasolla ja joidenkin osalta alemmalla tasolla kuin Vantaan vastaavat maksut 1.1.2018 ja Espoon vastaavat maksut 1.3.2016 alkaen.

Ehdotetun kiinteistötoimitusmaksutaksan rakennetta on yksinkertaistettu nykyisin voimassa olevaan taksaan nähden. Esimerkiksi tiettyjen hyvin harvoin tehtävien toimenpiteiden kiinteiden euromääräisten maksujen sijaan ehdotetaan perittäväksi näissä tapauksissa todelliset tapauskohtaiset kustannukset taksan 13 §:n mukaisin veloitusnoin laskettuna. Taksaehdotusta on myös muutettu tontin lohkomisten ja kiinteistön määritystoimituksena suoritettavan rajankäynnin osalta vastaamaan paremmin todellista työmenekkiä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jarno Mansner, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31945
jarno.mansner(a)hel.fi

Liitteet

1 Esitys_kiinteistötoimitusmaksutaksaksi_1_1_2019_alk

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



§ 503

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan vahingonkorvauspäätöksestä 4.1.2018 5 §

HEL 2017-010938 T 03 01 00

Eira, Kiinteistövaurio

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan päätöksestä 4.1.2018 5 § tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtaja on hylännyt hakijan vuosien 2014-2017 aikana hulevesien kiinteistölle aiheuttamiin vaurioihin liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vahingonkorvausvaatimuksensa Speranskintien ja Telakkakadun risteyksessä olevalle kiinteistölle tapahtuneeseen vesivahinkoon liittyen.

Kyseisellä risteysalueella tapahtuu rankkasateiden yhteydessä hulevesien lammikoitumista ja tulvimista, minkä seurauksena hulevedet valuvat asunto-osakeyhtiön katutasen liiketilaan osoitteessa Speranskintie 3 aiheuttaen merkittäviä kosteusvaurioita. Vesi pääsee liiketilaan risteuksen läheisyydessä sijaitsevan ulko-oven kautta. Voimakasta tulvimista on tapahtunut ainakin 19.8.2014, 6.8.2015, 30.8.2015 ja 14.-15.9.2017.

Hakijan oikaisuvaatimuksen mukaan vauriot ovat seurausta riittämättömästä hulevesien hallinnasta tai sadevesikaivojen tukkeutumisesta tai muusta kaivojen kunnossapidon laiminlyönnistä Helsingin kaupungin katu- ja risteysalueella. Hakijan mukaan Helsingin kaupunki ei ole riittäväällä tavalla ja riittävässä laajuudessa huolehtinut kunnossapitovelvollisuudestaan eikä velvollisuudestaan liittyen sadevesien hallintaan ja pintakuivatukseen.

Toisin kuin kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan hylkäävässä päätöksessä todetaan, hakijan mielestä Helsingin kaupunki ei ole tehnyt kaikkea voitavaansa pintavesien ohjaamiseen ja hulevesien hallintaan liittyen. Tulvivaa katualuetta ei ole vuonna 2011 toteutettu alueen suunnitelman mukaisesti, koska Speranskintien korotetun suojatien



eteen ei ole tehty uutta sadevesikaivoa eikä ehdotettuja tukimuurin muutoksia ole toteutettu.

Hakija on 30.8.2018 täydentänyt oikaisuvaatimustaan ilmoittaen, että 26.8.2018 on kovan sadekuuron aikana ollut jälleen riski tulvimiseen samaisella alueella. Tällöin Helsingin kaupungin kunnossapitovastuulle kuuluva ritiläviemäri on mennyt lehdistä tukkoon ja vesi on noussut jalkakäytävän tasolle. Asunto-osakeyhtiön asukas on havainnut tämän ja poistanut lehdet kaivon edestä, minkä johdosta viemäri alkoi vetää niin, ettei vesi tulvinut liiketiloihin saakka.

Hakija vaatii kaupungilta 14.-15.9.2017 tapahtuneen vesien tulvimisen aiheuttamia liiketilan kosteusvaurioiden korjauskuluja sekä vuokratulon menetystä yhteensä noin 17 000,00 euroa.

Päätöksen perustelut

Saadut selvitykset

Vahinkoa kärsinyt kiinteistö sijaitsee osoitteessa Speranskintie 3, joka on maantieteellisen sijaintinsa takia usean kadun valuma-alue. Valuma-alueen pintojen ollessa rakennettua ja vettä läpäisemätöntä materiaalia, on tulvariski rankkasateilla olemassa. Vaurioituneen kiinteistön ovi, josta vedet ovat tulleet sisätiloihin, sijaitsee selvästi katutasoa alempana.

Vahinkoalue on haastava hulevesien ohjauksen kannalta. Alueelle ei ole mahdollista muodostaa pintatulvareittiä täysin ilman lammikoitumista. Vaurioituneen kiinteistön edustalla on alueen pintakuivatuksen osalta keskeinen kitakantinen sadevesikaivo. Kantakaupungin alueella hulevesi ohjataan sekaviemäreissä, joiden kapasiteettia rasittavat hulevesien lisäksi jätevedet.

Vahinkoa kärsinyt kiinteistö on rakennettu vuonna 1906. Tämän jälkeen sekä ympäristöolosuhteet että voimassa olevat säännökset ovat muuttuneet paljon. Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin 1.9.2014 voimaan tullut 13 a luku, joka sisältää hulevesiä koskevat erityiset säännökset. Samaan aikaan tuli voimaan myös vesihuoltolain (119/2001) huleveden viemäröinnin järjestämistä ja hoitamista koskeva 3 a luku. Sen mukaan kaupunki voi päättää vesihuoltolaitoksen kanssa neuvoteltuaan, että laitos huolehtii alueen huleveden viemäröinnistä yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti. Helsingin kaupunginhallitus on syyskuussa 2018 hyväksynyt hulevesisopimuksen Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) ja sen jäsenkuntien kesken ehdolla, että HSY sekä muut jäsenkunnat, eli Espoo, Vantaa ja Kauniainen, tekevät vastavan sisältöiset päätökset. Sopimuksen mukaan HSY tulee vastaamaan huleveden viemäröintialueella sekä myös sekaviemäröintialueella hule-



vesiviemäreiden rakentamisesta, investoinneista, saneerauksesta ja yläpidosta. Hulevesien hallinnan sääntely on siis melko uutta ja sen toteuttaminen on jatkuvan kehityksen ja työn alla.

Vahingon tapahtuma-aikaan Helsingin kaupunki on vastannut huleveden hallinnan kokonaisuudesta sekä viemärien rakenteellisesta kunnosta vahinkoalueella.

Vahinkoalue on vuonna 2011 valmistunut vuonna 2009 tehdyn katusuunnitelman mukaiseksi. Tuon katutyön projektinjohtajan selvityksen mukaan kadun rakenne on tuolloin voimassa olleiden sääntöjen ja ohjeiden mukainen. Kyseistä katusuunnitelmaa hulevesien ohjaamisen osalta on tuolloin kommentoinut myös ulkopuolinen asiantuntija. Tämä on tehty siksi, että kyseisen alueen hulevesiohjauksen haastavuus on tunnistettu. Tuolloin katu on rakennettu niin, että hulevesien ohjaus toimi mahdollisimman hyvin. Hakijan esittämällä toteuttamatta jääneillä muutoksilla oltaisiin voitu saada aikaiseksi vain muutaman sentin muutos tulvakynnykseen vahinkopaikalla ja ongelmat olisivat voineet siirtyä samalla muualle. Telakkakatu tullaan uusimaan täysin lähitulevaisuudessa ja tässä yhteydessä hulevesien ohjaus tullaan toteuttamaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Kunnossapitopiiriltä saadun tiedon mukaan alueen kaivojen sakkapesät tyhjennetään säännöllisesti. Alueen kaivoissa ei ole myöskään havaittu minkäänlaista rakenteellista vikaa. Kaivot siis toimivat normaalisti rakenteensa puolesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun mukaan kiinteistön omistaja on vastuussa kiinteistöllä muodostuvan huleveden hallinnasta esimerkiksi viivyttämällä ja imeyttämällä sitä tontilla mahdollisuuksien mukaisesti. Kiinteistön vastuulla on siis huolehtia siitä, etteivät hulevedet valu haitallisesti katualueelle. Vahinkoa kärsineen kiinteistön omat kattovedet ohjataan suoraan jalkakäytävän kautta Speranskintien ja Telakkakadun risteysalueelle. Tämä kuormittaa samaa sadevesikaivoa, joka imee myös katuvedet. Toki tässäkin yhteydessä tulee huomioida kiinteistön ikä ja ympäristö. Se ei kuitenkaan tarkoita, ettei kiinteistön omistaja olisi myös omilla toimillaan voinut pyrkiä estämään samalla tavalla toistuvia vahinkoja.

Ilmastonmuutos on nostanut Suomen lämpötiloja ja lisännyt sademäärää ja rankkasateita. Esimerkiksi vuosi 2017 oli Etelä-Suomessa tavanomaista sateisempi ja paikoin jopa harvinaisen sateinen. Jo tiiviisti rakennetussa ympäristössä muuttuneisiin ilmasto-oloihin vastaaminen ei ole yksinkertaista.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta jakaa vastuun katujen puhtaanapidosta kaupungin ja yksityisten kiin-



teistöjen kesken. Valtaosa Helsingin kaupungista on ns. kokonaisvastuuhoidon piirissä, joka tarkoittaa sitä, että suurin osa puhtaanapitovastuusta on siirretty kaupungille. Vahinkopaikka on kuitenkin alueella, jossa noudatetaan vielä perinteistä vastuujakoa kaupungin ja kiinteistöjen kesken.

Perinteisen vastuujakoon mukaan kadun puhtaanapito kuuluu kiinteistöille. Kiinteistöjen vastuulla on pitää puhtaan kohdallaan oleva jalkakäytävä ja ajorata kadun keskiviivaan asti, kuitenkin enintään 15 metrin leveydeltä. Kadun puhtaanapitoon luetaan ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu siistinä ja terveydellisesti tyydyttävänä. Tällaisia tehtäviä ovat muun muassa lian, lehtien, roskien ja irtonaisten esineiden poistaminen kadulta, eli vastuu kadulle ja esimerkiksi vastuualueella olevan sadevesikaivon päälle pudonneiden puun tai pensaan lehtien poistosta kuuluu kiinteistölle.

Lisäksi pelastuslain (379/2011) mukaan rakennuksen omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan ehkäistävä vaaratilanteiden syntymistä ja varauduttava henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa eli esimerkiksi tulvavahingon uhatessa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2:1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–5 §, 9–10 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 13 a luku, 165 §

Vesihuoltolaki (119/2001) 17 a §

Pelastuslaki (379/2011) 14 §

Lopputulema

Asiassa saatujen selvitysten perusteella voidaan todeta, että Helsingin kaupunki ei ole laiminlyönyt kunnossapitolain mukaisia velvoitteitaan. Helsingin kaupunki on myös täyttänyt velvollisuutensa vastata huleveden hallinnan kokonaisuudesta alueellaan sekä yleisten alueiden hulevesien riittävästä ohjauksesta.

Vahinko on seurausta pääasiassa siitä, että kiinteistön edustalla oleva sadevesikaivo on tukkeutunut puista pudonneista lehdistä. Kyseisen kaivon puhtaanapitovastuu on vahinkoa kärsineellä kiinteistöllä.

Vahinkoa kärsinyt kiinteistö ei ole ryhtynyt minkäänlaisiin toimiin vähentääkseen itse vesivahinkojen riskiä, vaikka riski on ollut heidän tiedos-



saan jo pitkään. Tämän lisäksi kiinteistön omistaja tai haltija lähtökoh-
taisesti vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

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. Kau-
punkiympäristölautakunta katsoo, että hallintojohtajan päätöstä ei ole
syytä muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuuli Juntti, lakimies, puhelin: 310 21210
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-
sen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alai-
sen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain
138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa
päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kir-
jeitse 9.1.2018. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on
saapunut 30.1.2018 eli säädetyssä määräajassa.



23.10.2018

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuuli Juntti, lakimies, puhelin: 310 21210
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 30.1.2018
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 30.8.2018
- 3 Vahingonkorvausvaatimus 5.10.2017
- 4 HEL 2017-010938 Kunnossapidon selvitys
- 5 Kunnossapidon lausunto, Speranskintie
- 6 Katusuunnitelma 2008

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintojohtaja
04.01.2018 § 5



§ 504

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 14.2.2018 29 §

HEL 2017-013915 T 03 01 00

Taka-Töölö, autovaurio

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksestä 18.1.2018 9 § tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö on hylännyt hakijan Taka-Töölössä Dunckerinkadulla 15.12.2017 tapahtuneeseen auton vaurioitumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vahingonkorvausvaatimuksensa Taka-Töölössä tapahtuneeseen ajoneuvovahinkoon liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin kunnossapitotoimenpiteiden laiminlyönnistä.

Hakija on 15.12.2017 kello 11.00 kääntynyt Mannerheimintieltä Dunckerinkadulle ja siitä edelleen hotellin pihaan. Hotellin liittymässä Dunckerinkadulla oli sora- tai jääpaakku aurauksen jäljiltä, joka iskeytyi auton pohjaan niin, että sen pohjapanssari irtosi.

Hakijan oikaisuvaatimuksen mukaan hän hakee muutosta saamaansa lakipalvelut-yksikön päällikön hylkäävään päätökseen, koska vahinko on tapahtunut Dunckerinkadulla ajoradan puolella tonttiliittymän kohdalla, mutta ei vielä hotellin sisääntuloväylällä. Lisäksi hakija on oikaisuvaatimuksensa mukaan noudattanut tilanteessa olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja riittävän matalaa ajonopeutta. Hakijan mukaan ajoneuvoa ei voi pysäyttää keskelle ajoväylää tarkistaakseen aurauksen jälkeiset lumipaakut, vaikka tällaisen tiellä havaitsisikin. Vahinko on aiheutunut, koska kunnossapito, joka kuuluu vahinkopaikalla kaupungille, oli tehty huolimattomasti.

Hakija vaatii kaupungilta 104,25 euroa, joka koostuu ajoneuvon korjauskuluista ja vahingon hoitoon menneestä menetetyistä ajasta.

Päätöksen perustelut



Saadut selvitykset

Katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaan kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Lain mukaan kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito sekä puhtaanapito on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Tähän perustuen Helsingissä alueet on jaettu kunnossapitoluokkiin.

Dunckerinkatu kuuluu vähäliikenteisenä tonttikatuna hoitoluokkaan III. III luokan kaduilta poistetaan liikennettä haittaava lumi, sohjo ja jää niin, että riittävä kulkukelpoisuus säilyy ja niillä esimerkiksi sallitaan päällysteessä vaurioita kohtuullisin määrin.

Vahinkopaikka kuuluu kaupungin kokonaisvastuuhoitoalueelle eli alueelle, jolla kaupunki huolehtii sekä ajoratojen että jalkakäytävien talvihoidosta. Tästä huolimatta kiinteistön omistaja vastaa tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta eli kiinteistön tehtävänä on tonttien sisäänjokohtien avaaminen lumen aurauksen jälkeen.

Vahinkoalueen kunnossapidon vastaavalta työnjohtajalta saadun selvityksen mukaan Dunckerinkatu on aurattu vahinkopäivänä klo 6 ja 14.15 välillä. Hänen mukaansa aurauksen jälkeen ajoradalle ei jää minkäänlaisia paakkuja. Kunnossapitotyöhön kuuluu myös aurauksessa syntyvien väylien käyttöä haittaavien lumivallien ja kasojen siirtäminen niille osoitettuihin paikkoihin. Vahinkopäivän aikoihin sää on yleisesti ollut koko alkutalven ajan leuto, joten kovia jäisiä lumivalleja tai muita jääkokkareita ei ollut tuolloin vielä syntynyt edes ajoratojen reunoille. Vahinkoa edeltäneinä päivinä on satanut räntää ja vahinkoaluetta on suolattu 12.12.2018, 14.12.2018 ja vielä vahinkopäivänä klo 1-6 yöllä ja aamulla. Tonttiliittymän avaus aurauksen jälkeen kuuluu kiinteistölle ja heidän tehtävänsä on huolehtia, ettei tässä yhteydessä lunta tai paakkuja päädy ajoradalle tontin puolelta.

Vahinko on tapahtunut kello 11.00 eli oli mahdollista, että kunnossapitoluokkaan III kuuluvaa Dunckerinkatua ei ole vielä vahinkopäivänä ennen vahinkoa aurattu lainkaan, koska I- ja II-luokan kadut hoidetaan ensin ja muutoinkin III-luokan ajoratojen aurauksen toimenpideaika on kolme vuorokautta. Kyseinen katu on kuitenkin aurattu vahinkopäivänä klo 14.15 mennessä riittävällä huolellisuudella tien laatu ja liikennemäärä huomioon ottaen, niin että se on ollut tyydyttävässä kunnossa.

Vahinko on tapahtunut valoisaan aikaan, jolloin ajoradalla olevaa estettä ei ole mahdotonta huomata. Tämän lisäksi vähäliikenteisellä kadulla,



jolla nopeusrajoitus on 30 km/h, pitäisi voida tarvittaessa väistää tällaista estettä.

Hakija ei ole esittänyt valokuvaa vahingon aiheuttaneesta paakusta tai sen sijainnista vahinkohetkellä. Asiassa ei ole esitetty muutakaan sellaista näyttöä, jonka perusteella olisi osoitettavissa, että vahingon aiheuttanut paakku olisi päätenyt ajoradalle kaupungin kunnossapitotoimien johdosta. Kaupunki on suorittanut kunnossapitotoimet vahinkopäivän toimenpideaikojen puitteissa ja katu on aurauksen jälkeen ollut liikennettä tyydyttävässä kunnossa. Kaupungilla ei ole tietoa mistä vahingon aiheuttanut jää- tai sorapaakku on päätenyt ajoradalle. Kaupungille ei ole myöskään tullut muita ilmoituksia tällaisesta paakusta, joten kyseessä on ollut ennalta arvaamaton tapahtuma, johon ei ole voitu kunnossapitotoimenpiteillä paremmin varautua.

Edellä kerrotuilla perustella asiassa ei ole esitetty näyttöä siitä, että vahingon ja kaupungin kunnossapitotoimenpiteiden välillä olisi olemassa syy-yhteys. Tästä johtuen vahinko ei ole seurausta kaupungin laiminlyönnistä.

Sovellettu lainsäädäntö

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

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

Tieliikennelaki (267/1981) 3 §, 23 §

Lopputulema

Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että Helsingin kaupunki ei ole vastuussa ajoradalla olleen jää- tai sorapaakun aiheuttamasta hakijan ajoneuvon rikkoontumisesta. Syy-yhteys vahingon ja kaupungin kunnossapitotoimenpiteiden välillä on jäänyt näyttämättä.

Aiemmin tehdyn kaupunkiympäristön lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksen jälkeen ei ole esitetty sellaista uutta näyttöä, että tulisi katsoa kaupungin olevan vastuussa aiheutuneesta vahingosta. Näin ollen Helsingin kaupunki ei ole vastuussa aiheutuneesta vahingosta. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-yksikön päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuuli Juntti, lakimies, puhelin: 310 21210



23.10.2018

kymp.korvausasiat(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 16.2.2018. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 26.2.2018 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuuli Juntti, lakimies, puhelin: 310 21210
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Vahingonkorvausvaatimus
- 3 Kartta vahinkopaikasta



- 4 Kunnossapidon selvitys
5 Kunnossapidon päiväkirja

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 14.02.2018 § 29



§ 505

Oikaisuvaatimus lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvaus- päätöksestä 18.1.2018 § 5

HEL 2017-012673 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä toimialan lakipalvelut-
yksikön päällikön päätöksestä 18.1.2018 § 5 tehdyn oikaisuvaatimuk-
sen siten, että hakijalle maksetaan puolet haetusta korvaussummasta
eli 650,00 euroa.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö on hylännyt Veturitiellä 31.10.2017 ta-
pahtuneeseen pyöräilijän kaatumiseen liittyvän vahingonkorvaushake-
muksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingon-
korvauksesta Veturitien pyörätiellä tapahtuneeseen pyöräonnettomuu-
teen liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mu-
kaan vahinko on aiheutunut kaupungin kunnossapitotoimien laiminlyön-
nistä.



23.10.2018

Hakija on 31.10.2017 noin kello 7.10 pyöräillyt Veturitien pyörätietä Nordenskiöldinkadun suuntaan. Vähän ennen Nordenskiöldinkadun risteystä olevan raitiovaunupysäkin kohdalla hakija on kaatunut tiellä olevaan hiekoittamattomaan paannejäähän.

Hakijan esittämien säätietojen mukaan lämpötila on painunut pakkaselle noin kello 01.30. Kaisaniemen mittausasemalla on mitattu alimmillaan – 1,6 astetta pakkasta, mutta todennäköisesti vahinkopaikalla on ollut jopa hieman enemmän pakkasta, koska se on mittausasemaa kauempana merestä.

Keli on ollut kuiva, mutta läheiseltä kiinteistöltä on valunut vettä pyörätielle, ja vesi on jäänyt. Kyseistä paannejäätä ei ole ollut mahdollista huomata. Hakija on muutenkin noudattanut olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta.

Kaatumisen jälkeen paikalle sattuneen henkilön mukaan paannejäätä oli noin 50 metrin matkalla ja noin kahden metrin leveydeltä. Vettä valuu silloin tällöin samassa paikassa kallioilta. Pyörätietä ei ollut hiekoitettu. Vahingotapahtuman aikaan oli vielä hämärää, joka häikäisi näkyvyyttä.

Hakija vaatii kaupungilta vahingonkorvauksena ansionmenetyksestä, esinevahingoista, muista kuluista, kivusta ja särystä sekä muusta tilapäisestä haitasta yhteensä 1.300,00 euroa.

Päätöksen perustelut

Saadut selvitykset

Hakija on 31.10.2017 kaatunut ajaessaan polkupyörällä Veturitien pyörätielle olleeseen paannejäähän. Jäänyt vesi on ilmeisesti valunut läheiseltä kalliolta.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta velvoittaa kaupungin pitämään kadun liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapito on suorittanut samana aamuna suolausten tarkistuksia kello 6.00 alkaen. Kyseisessä kohdassa on ollut läheiseltä kalliolta valunutta vettä, joka on jäänyt.

Lämpötila on samaisena yönä laskenut hieman pakkaselle. Sateita tai lunta ei ole ollut ja keli on muutekin ollut yleisesti ottaen kuiva. Paannejään aiheuttanut kalliolta valunut vesi on ollut normaalista poikkeavaa.

Polkupyörää pidetään tieliikennelaisissa ajoneuvona. Ajoneuvon kuljettajan on lain mukaan ajaessaan noudatettava riittävää varovaisuutta ja huolellisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin näkyvyys ja erityisesti sää ja keli sallivat.



Nopeuden on lisäksi oltava sellainen, että kuljettaja säilyttää ajoneuvon hallinnan. Talvella pyöräillessä on noudatettava erityistä varovaisuutta.

Lokakuun lopussa saattaa olla varsinkin öisin jo kylmää. Kyseiseen vuodenaikaan on aamulla pyöräillessä yleisesti tunnettua, että silloin voi olla liukasta. Polkupyörässä olisi hyvä olla nastarenkaat talvikaudella pyöräillessä.

On oletettavaa, että hakija tuntee kyseisen työmatkareitin. Näin ollen myös olosuhteet työmatkareitillä ovat tiedossa.

Vahingonkorvauslain 6.1 §:n mukaan korvaussummaa voidaan alentaa, mikäli vahingonkärsijän katsotaan myötävaikuttaneen vahingon syntymiseen. Hakija olisi edellä kerrotun mukaisesti jossain määrin voinut vaikuttaa ennalta estävästi tapahtuneeseen vahinkoon. Lisäksi valumavesi on ollut poikkeuksellinen tilanne. Edellä kerotuilla perusteilla kaupunki katsoo kohtuulliseksi korvata puolet haetusta korvaussummasta eli 650,00 euroa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §, 6.1 §.

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

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

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen siten, että hakijalle maksetaan puolet haetusta korvaussummasta eli 650,00 euroa.

Asiassa saatujen selvitysten nojalla on katsottava, että hakija olisi voinut vaikuttaa ennalta estävästi esimerkiksi vauhtia hiljentämällä tai käyttämällä nastarenkaita tapahtuneeseen onnettomuuteen. Veden valuminen kallioilta on myös ollut poikkeuksellinen tapahtuma. Hakijan oman myötävaikutuksen ja tilanteen poikkeuksellisuuden vuoksi on päädytty korvaamaan puolet haetusta korvaussummasta.

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



23.10.2018

oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimitelimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimitelimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 24.1.2018. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 5.2.2018 eli säädettyssä 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 5.2.2018
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 3 Kartta
- 4 Valokuvia
- 5 Oikaisuvaatimuksen liite, Kaisaniemi daily observations 30.10 31.10 2017
- 6 Oikaisuvaatimuksen liite, Kaisaniemi momentary observations 30.10 - 31.10.2017
- 7 HEL2017-012673 SELVITYS.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



§ 506

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 11.10.–17.10.2018 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 11.10.–17.10.2018 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

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö maanhankinta

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö



23.10.2018

Asia/25

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

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](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö



23.10.2018

Asia/25

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 12.10.2018

[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



23.10.2018

Asia/6

§ 507

Honkasuo, Honkasuontie, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12540) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2014-002344 T 10 03 03

Hankennumero 0584_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 9.10.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Honkasuo) kortteleita 33428–33429 sekä katu- ja puistoalueita ja asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Honkasuo) kortteleita 33373–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueita 33373–33376, katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä asemakaavoittamatonta aluetta Honkasuon luoteisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa puukerrostalojen, niitä palvelevan pysäköintitalon, kaupan ja liiketilojen, katujen ja virkistysyhteyksien rakentamisen.

Osa Honkasuon länsiosaan jo kaavoitetuista mutta rakentamattomista asuinkortteleista sijaitsee tuoreen rakennettavuusselvityksen mukaan rakentamiseen huonosti soveltuvalla turvealueella. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa nykyiseen kaavaan verrattuna tiiviimpi rakentaminen toteuttamiskelpoisemmalla maaperällä. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on liittää uudet 3–7-kerroksiset puukerrostalokorttelit luontevaksi osaksi Honkasuon aluekokonaisuutta. Tavoitteena on uusien asuntojen sekä päivittäistavarakaupan sijoittuminen olemassa olevan joukkoliikenteen palvelualueelle. Tavoitteena on Malminkartanonhuipun ja Myyrmäen ulkoilupuiston välisen seudullisen viheryhteyden vahvistaminen. Tavoitteena on energiatehokas rakentaminen, muuttuviin ilmastolosuhteisiin sopeutuminen sekä omaleimainen ja elävä kaupunginosa.

Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 18 750 k-m². Yhteensä asuintonteilla on kerrosalaa 30 300 k-m², josta vähintään 200 k-m² tulee rakentaa liiketiloiksi. Liikerakennusten korttelialueella on liiketilaa 1000 k-m². Asukasmäärän lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna on noin



500, kokonaismäärä on noin 800 asukasta. Asuintonttien keskimääräinen tonttitehokkuusluku on $e = 1,41$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6878), jonka mukaan toteutettava Honkasuontie tulee yhdistämään Honkasuon asuinalueen Vantaan puolella kulkevaan Rajatorpantiehen ja edelleen Myyrmäkeen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on osa Honkasuon rakenteilla olevaa puurakentamisaluetta. Alue on pääosin rakentamatonta metsää. Alueen länsiosassa on rakentamiseen huonosti soveltuvaa turvealuetta.

Alue rajautuu Vantaan kaupunginrajaan. Vantaan puolella Raappavuorentielle sijaitsee Metropolia-ammattikorkeakoulun kampusalue, polttoaineen jakeluasema sekä runkolinjan 560 päätepysäkki noin 100 metrin päässä suunnittelualueen rajasta.

Osalla kaava-aluetta on voimassa asemakaava vuodelta 2015. Sen mukaan alue on asuinrakennusten (A) ja asuinpienalojen (AP) korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta (LPA), katualuetta, puistoa sekä lähivirkistysaluetta. Honkasuontie yhdistää Honkasuon alueen Vantaan puolella kulkevaan Rajatorpantiehen. Honkasuontien ja Vantaan kaupunginrajan välinen alue on asemakaavoittamatonta aluetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen	1,6 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	1,4 milj. euroa
Puistot ja virkistysalueet	0,4 milj. euroa
Yhteensä	3,4 milj. euroa



Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden investointikustannuksia aiheutuu noin 130 euroa. Asemakaavan toteuttamisesta kohdistuu kaupungille tuloja tonttien myymisen ja vuokraamisen kautta. Rakennusoikeuden arvoksi voidaan arvioida noin 14 miljoonaa euroa.

Lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista, jonka kustannuksista vastaa verkonhaltija. Vesihuoltoverkoston kustannuksiksi on arvioitu noin 400 000 euroa ja kaukolämpöverkoston noin 70 000 euroa.

Rakennusten perustamiskustannuksien on arvioitu olevan keskimäärin noin 200 €/k-m², vaihdellen noin 150 €/k-m² ja 270 €/k-m² välillä. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen erilliseen pysäköintilaitokseen mahdollistaa pysäköintipaikkojen kohtuulliset kustannukset. Asemakaava antaa hyvät edellytykset monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteuttamiselle.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Gasum Oy
- Vantaan kaupunki

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen lähellä kulkevan kaasuputkeen ja sen asettamiin rakentamisrajoituksiin, vesihuollon putkien ja laitteiden vaatimiin tilavarauksiin, vesihuollon yleissuunnitelman laatimiseen ja vesihuollon kapasiteetin riittävyyden tarkistamiseen. Lisäksi pyydettiin varaamaan tilan kierrätyspistettä varten kaupan yhteyteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että maakaasun siirtojohto rakentamisrajoituksineen on huomioitu, vesihuollon vaatimat tilavaraukset on huomioitu, vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen on laadittu ja vesihuollon kapasiteetti on tar-



23.10.2018

kistettu. Voimassa olevassa kaavassa on varattu katutilan osa kierrätyspistettä varten kaava-alueen ulkopuolella, kaupan tonttia vastapäätä.

Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueen luontoarvoihin. Mielipiteessä esitetyt selvitystarpeet on huomioitu. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Vantaan kaupunki
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 kartta, päivätty 9.10.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 selostus, päivätty 9.10.2018



23.10.2018

5	Havainnekuva, 9.10.2018
6	Alueen yleiskuvaus -kartta
7	Liikennesuunnitelma (piir.no 6878 / 9.10.2018)
8	Tilastotiedot
9	Vuorovaikutusraportti 9.10.2018
10	Päätöshistoria

Oheismateriaali

1	Mielipidekirje
---	----------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkansliila/ Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 476



§ 508

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Länsisataman Jätkäsaaresta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille päiväkodin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20820/1)

HEL 2018-009804 T 10 01 01 00

Livornonkatu 6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamista englanninkielisen päiväkodin suunnittelua varten Länsisataman Jätkäsaaresta seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (Y-tunnus: 2473582-9).

- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

- Varausalue on julkisten lähipalvelurakennusten tontti 20820/1 (YL, 3 385 m², 1 300 k-m²).

- Varausalue on suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä Touhula Varhaiskasvatus Oy:n (Y-tunnus: 2334458-6) ja Helsinki International Schools Group Oy:n (Y-tunnus: 2722710-9) kanssa varauksensaajan hakemuksen "HEI Schools Jätkäsaari" ja sen liitteiden mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tontin suunnittelussa ja toteutuksessa järjestettyä hakumenettelyä varten laaditusta ja



29.9.2017 päivätystä hakuohjeesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Hakuohje on liitteenä nro 1.

- Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia Helsingin kaupungin yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 3 olevia Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja sekä liitteenä nro 4 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjetta 25.5.2018 kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

- Tonttipäällikkö oikeutetaan jatkamaan varausta perustellusta syystä enintään yhdellä vuodella.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu järjesti yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön ja varhaiskasvatuksen toimialan kanssa 29.9.2017 - 5.1.2018 kilpailullisen hakumenettelyn, jonka tarkoituksena oli tontin 20820/1 varaaminen kaupungin strategian mukaisesti ensisijaisesti englanninkielisen päiväkotihankkeen suunnittelua varten.

Hakumenettelyssä saatiin yhteensä 4 kelpoisuusehdot täyttävää hakemusta. Suoritetun kokonaisarvioinnin perusteella parhaimman hakemuksen jätti Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy ja Helsinki International Schools Group Oy. Näin ollen kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle esitetään nyt tontin 20820/1 varaamista Länsisataman Jätkäsaaresta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille englanninkielisen päiväkodin suunnittelua varten.

Tontti 20820/1 oli alun perin tarkoitus toteuttaa kaupungin omana päiväkotihankkeena, mutta kaupunki teki kuitenkin vuoden 2016 lopulla kustannus- ja tarkoituksenmukaisuussyistä päätöksen luopua hankkeen toteuttamisesta.

Esittelijän perustelut

Asian tausta ja hakumenettelyn järjestäminen

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelle kortteliin 20820 sijoittuva julkisten lähipalvelurakennusten (YL) tontti 20820/1 (jäljempänä ja edellä: "tontti") oli alun perin tarkoitus toteuttaa kaupungin omana päiväkotihankkeena. Tontin toteutussuunnittelu oli edennyt jo varsin pitkälle, kun kaupunki teki vuoden 2016 lopulla kustannus- ja tarkoituksenmukaisuussyistä päätöksen luopua hankkeen toteuttamisesta. Luopumista perusteltiin sillä, että hankkeen toteutuskustannukset olivat käytyjen urakkakilpailujen perusteella muo-



dostumassa varsin kalliiksi ja po. hankkeelle ei toisaalta enää ollut kaupungin osalta välttämätöntä tarvetta Jätkäsaaren alueella tehtyjen varhaiskasvatukseen liittyvien erinäisten uudelleenjärjestelyjen johdosta.

Luopumispäätöksen jälkeen kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, asemakaavoituspalvelu ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikkö ovat yhdessä varhaiskasvatuksen toimialan kanssa kartoittaneet tontin luovuttamiseen liittyvät eri vaihtoehdot. Asiassa on yksimielisesti päädytty siihen, että tontti on perusteltua varata kilpailullisella hakumenettelyllä voimassa olevan asemakaavan mukaiseen ja alun perin suunniteltuun tarkoitukseen kuitenkin niin, että hakumenettelyssä painotetaan kaupungin strategian mukaisesti englanninkielisyyttä koskevaa vaatimusta varhaiskasvatuksessa.

Yleisesti järjestetystä hakumenettelystä

Edellä mainituin perustein maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit-yksikkö käynnisti 29.9.2017 hakumenettelyn, jonka tarkoituksena oli 29.9.2017 päivätyssä hakuohjeessa (jäljempänä: ”hakuohje”) tarkemmin kuvatulla tavalla löytää tontille varauksensaaja, jolla hakuohjeen mukaisten arviointikriteerien perusteella olisi parhaat edellytykset toteuttaa kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvalle tontille ensisijaisesti englanninkielinen päiväkotihanke.

Hakumenettelyssä etusijalla olivat siis englanninkieliset päiväkotihankkeet, mutta mikäli niiden toteuttamista koskevia hakemuksia ei lainkaan saataisi tai nämä olisivat suoritettujen arvioinnin perusteella laatutasoltaan heikkoja, voitaisiin tontin varauksensaajaksi mahdollisesti esittää myös suomen- tai ruotsinkielisen päiväkotihankkeen toteuttajaa. Haus-ta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kotisivuilla.

Hakumenettelyn eräänä lähtökohtana oli, että päiväkotihanke tulisi toteuttaa kokonaan yksityisellä rahoituksella. Näin ollen Helsingin kaupunki ei miltään osin osallistuisi hankkeen toteuttamiseen tai kustannuksiin, eikä tulisi päiväkotitiloihin huoneenvuokralaiseksi.

Edelleen hakumenettelyssä korostettiin sitä, että koska tonttia ympäröivät korttelin 20820 asuntohankkeet ovat jo valmistuneet, tontin onnistuneen suunnittelun ja toteuttamisen keskeisenä edellytyksenä olisi, että niiden osalta huomioidaan korttelissa jo olemassa olevat asuntoyhtiöt, asukkaat, rakenteet, rakennelmat ja tehdyt sopimusjärjestelyt. Tontin varauksensaaja olisi näin ollen velvollinen sopeuttamaan toteutettavan hankkeensa jo olemassa oleviin tehtyihin ratkaisuihin ja ottamaan vastatakseen tonttia koskevat sopimusjärjestelyt lähtökohtaisesti siinä muodossa kuin ne on tehty.



Hakumenettely päättyi 5.1.2018 klo 13.00. Menettelyssä saatiin yhteensä 4 hakemusta.

Ilmoittautuneiden hyväksyminen menettelyyn (osallistumisoikeus)

Hakumenettely suunnattiin yhteisöille ja yrityksille tai näiden muodostamille ryhmille. Hakijan tuli olla yritys/yhteisö, joka rakentaa tai rakennuttaa ko. hankkeen omistukseensa vastaten samalla päiväkotitoiminnan järjestämisestä (palvelun tarjonnasta). Edelleen vaihtoehtoisesti hakijan tuli olla konsortio, jossa mukana on yritys/yhteisö, joka rakentaa tai rakennuttaa ko. hankkeen omistukseensa ja erillinen päiväkotitoiminnan järjestämisestä vastaava yritys/yhteisö (palveluntarjoaja). Edelleen hakuohjeen mukaan oli mahdollista, että hakijana olisi konsortio, jossa edellä lueteltujen toimijoiden lisäksi olisi mukana yksi tai useampi sijoittajataho.

Edelleen hakuohjeen mukaan hakijan tuli pystyä toteuttamaan hakuohjeen ja lähettämänsä hakemuksen mukaisesti rakennusteknisesti vaativalle tontille päiväkotihanke. Näin ollen hakijalla tuli olla käytettävissä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan tontin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Hakijoilta edellytettiin lisäksi, että nämä ovat huolehtineet yhteiskunta-velvoitteistaan. Ilmoittautumisesta menettelyyn ei hakuohjeen mukaisesti makseta mitään korvausta.

Hakemusten toimittaminen

Hakuohjeen mukaisesti tontti varataan yhdelle hakijalle tai konsortiolle. Osallistuminen hakumenettelyyn tapahtui toimittamalla vapaamuotoinen kirjallinen tontin varaamista koskeva hakemus. Hakemusten tuli olla perillä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun asiakaspalvelussa 5.1.2018 klo 13.00 mennessä.

Hakuohjeen mukaan kaupunki pidätti itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut hakemukset. Menettelyn ehtojen mukaa kaupunki ei vastaa mistään hakijoille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden toimittamat hakemukset tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea hakijan pois hakumenettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Varauksensaajan valitseminen



Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin yhteensä 4 hakemusta, jotka täyttivät hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset.

Hakemukset avattiin 9.1.2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1. Hakemuksen jättivät Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy ja Helsinki International Schools Group Oy, Suomen Hoivatilat Oyj yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy, Titanium Rahastoyhtiö Oy yhteistyökumppaneinaan Pilke päiväkodit Oy ja Fun Academy Oy sekä OP Kiinteistösijoitus Oy yhteistyökumppaneinaan The International Childcare & Education Centre Play 'n' Learn Oy (ICEC). Kaikki hakijat esittivät hakemuksissaan englanninkielisen päiväkotihankkeen toteuttamista.

Hakemusten arvioinnin suorittivat menettelyn järjestäjänä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikkö (kiinteistölakimies Kristian Berlin) ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikkö (projektinjohtaja Outi Sääntti). Lisäksi menettelyn järjestäjä kuuli hakemusten arvioinnin osalta myös maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelua (tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan hallinto- ja tukipalvelujen tilapalveluita (erityissuunnittelija Carola Harju).

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina seuraavien hakuohjeessa mainittujen kriteerien perusteella:

- Hakijan referenssit ja erityisosaamisalueet tontille edellytetyn ja hakijan esittämän hankkeen toteuttamiseen liittyen.
- Tontille toteutettavan hankkeen toiminnallisen sisällön (esim. suunnitellun hankkeen sisältö ja sen kuvaaminen, mahdollisten mukana olevien sidosryhmien esittely, suunnitellut toteuttamiseen ja toiminnan sisältöön liittyvät innovatiiviset ratkaisut) määrittely.
- Tontille suunnitellun hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.
- Hankkeen arvioitu toteutusaikataulu sekä lyhyt kuvaus siitä, miten esitetystä aikataulusta tullaan pysymään.

Suoritetun kokonaisarvioinnin perusteella parhaimman hakemuksen jätti Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt (jäljempänä myös: "eQ") yhteistyökumppaneinaan Touhula Varhaiskasvatus Oy (jäljempänä myös: "Touhula") ja Helsinki International Schools Group Oy (jäljempänä myös: "HEI Schools").



Hakemusten arvioinnista laadittu muistio on esityslistan liitteenä nro 5.

Käydyt jatkoneuvottelut ja hakumenettelyn ratkaiseminen eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin osalta

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on yhdessä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa käynyt eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin kanssa tarvittavat jatkoneuvottelut kevään 2018 aikana. Neuvotteluissa on kertaalleen käyty läpi tontin toteuttamiseen ja suunnitteluun liittyviä keskeisiä hakuohjeen mukaisia varausehtoja sekä tontin luovutusmuotoon liittyviä kysymyksiä. Tämän jälkeen asiassa on saavutettu neuvottelutulos eli nyt ko. varauspäätösesitys.

eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin esittämä suunnitelma: "HEI Schools Jätkäsaari"

eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin hakemuksessa esitetään englanninkielisen päiväkodin toteuttamista Jätkäsaareen tontille 20820/1. Projektinimellä "HEI Schools Jätkäsaari" esitetyssä suunnitelmassa eQ on hankkeessa ns. rakennushankkeeseen ryhtyvä osapuoli. HEI Schools puolestaan tuottaa kansainvälisen päiväkodin pedagogisen sisällön ja ohjelman, täydennyskoulutuksen ja oppimateriaalin. Touhula tuottaa HEI Schoolsin konseptin mukaisen varhaiskasvatuspalvelun ja vastaa päiväkodin operatiivisesta toiminnasta.

Suoritettun arvioinnin perusteella voidaan todeta, että toteutettavan päiväkodin toimintaperiaatteet, vuorovaikutusyhteistyö korttelin muiden kiinteistöjen kanssa ja tilansuunnittelun toimintalähtöiset periaatteet on hakemuksessa kauttaaltaan esitetty tarkasti ja laadukkaasti. Edelleen tilojen monipuolinen käyttö myös iltaisin ja viikonloppuisin sekä osittainen ulosvuokraus parantavat hankkeen taloudellisia toimintaedellytyksiä ja elävöittävät kaupunkitilaa.

Edelleen hakemuksessa esitettyä rakennuksen elinkaarenaikaista hiilijalanjälkitarkastelua, korkeaa energiatehokkuusluokkaa ja sisäilman laadunhallintaa voidaan pitää hakemuksen ansioina. Myös hakemukseen sisältynyttä alustavaa suunnitteluratkaisua voidaan kokonaisuudessaan pitää laadukkaana ja asemakaavan mukaisena ja se vaatii ainoastaan vähäistä jatkosuunnittelua.

eQ:n, Touhulan ja HEI Schoolsin toimittamassa hakemuksessa on kysymys toteuttajien antamasta sitovasta laatulupauksesta. Näin ollen myös tontin varauspäätökseen sisällytetään ehto, jonka mukaan tontti on suunniteltava ja toteutettava varauksensaajan hakemuksen "HEI Schools Jätkäsaari" ja sen liitteiden mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Muita keskeisiä tontin varauspäätöksen ehtoja



Hakuohjeen ehtojen mukaisesti tontin toteuttaja (varauksensaaja) on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin kokonaan täysin valmiiksi. Tällöin varauksensaaja on muun ohella velvollinen noudattamaan hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä. Varauksensaaja vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta.

Edelleen hakuohjeen ehtojen mukaan tontin toteuttamisen edellyttämät rakennus- ja muut mahdolliset viranomaisluvut on haettava varauspäätöksen voimassa ollessa. Tontin toteutus tulee aloittaa mahdollisimman pikaisesti, kun kaikki rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Rakentamisen aloittamisen jälkeen tontin toteutuksen tulee tapahtua ilman merkittäviä katkoja, ja tontin on kokonaisuudessaan oltava valmis ja rakennettu kahden vuoden kuluttua tonttia koskevan lopullisen luovutus-sopimuksen allekirjoittamisesta.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan hakuohjeeseen ja sen liitteisiin sekä liitteenä 2 oleviin Helsingin kaupungin yleisiin varausehtoihin, liitteenä 3 oleviin Jätkäsaaren alueellisiin lisäehtoihin ja liitteenä 4 olevaan toimintaohjeeseen.

Tontin luovuttamisesta

Tontti tullaan luovuttamaan ensivaiheessa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella käypään hintaan hallintosäännön määräykset huomioon ottaen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti on voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa nro 11770 osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten tontiksi kaavamerkinnällä ”YL”. Tontille voidaan siten rakentaa päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia, kuten päiväkotia.

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 2. Tonttia palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoite- ja vss-paikat sijoitetaan Jätkäsaaren alueelliseen yhteispysäköintilaitokseen (nk. Rokkiparkki), joka on toteutettu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta.



23.10.2018

Tontin pinta-ala on 3 385 m² ja osoite Livornonkatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.1.2015.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakuohje, 29.9.2017
- 2 Helsingin kaupungin yleiset varausehdot
- 3 Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 4 Toimintaohje 25.5.2018
- 5 Muistio, hakemusten arviointi

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Varauksensaajan yhteistyökumppanit

Muut hakumenettelyyn osallistuneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.10.2018

Asia/7

Liite 5
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Säntti
Maka/Aska/Kaijansinkko
Maka/Make/Berlin

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 481



§ 509

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien home- ja sisäilmaongelmaisten kaupungin tilojen selvittämistä

HEL 2018-004200 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anna Saarinen, tiimipäällikkö: 310 33196
anna.saarinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Helsingin kaupungin tavoitteena on, että sen palvelurakennuksissa on hyvä sisäilma. Kaupungilla on ollut noin kymmenen vuoden ajan käytössään toimintamalli sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi. Siinä kuvataan sisäilmaongelman ratkaisuprosessin eteneminen sekä ongelmanratkaisuun osallistuvat tahot ja heidän tehtävänsä.

Toimintamallia ja siihen liittyvää viestintäohjetta uudistetaan parhailaan. Kehitystarpeet liittyvät muun muassa korjausprosessin vastuunjaon selkeyttämiseen, korjausten dokumentointiin sekä tilanteisiin, joissa sisäilmaongelman takia joudutaan siirtymään väistötiloihin. Sisäilmaongelmien ehkäisemiseen ja korjaamiseen tähtäävät myös valmis-teilla olevat kaupungin kiinteistöstrategia ja sisäilmaohjelma.

Kaupunki omistaa runsaat 2 000 rakennusta, joiden korjausvelka on mittava, noin 1,25 miljardia euroa. Talousarvion 2018 valmistelun yhteydessä 10-vuotisen talonrakennushankkeiden rakentamishjelman vuotuista investointimäärärahaa korotettiin noin 30–70 miljoonalla eurolla ja talousarvioehdotuksen 2019 raamissa vuotuista investointimää-



räraham korotettiin edelleen 5–15 miljoonalla eurolla. Kun kaupungin rakennusten vuosittainen kuluma on noin 160 miljoonaa euroa, vuosikymmenten aikana syntyneen korjausvelan umpeen kurominen pelkätään investointien avulla kestää arviolta 20 vuotta.

Kun kaupunki laatii investointiohjelmaa rakennushankkeista, lähtökohdiana on kaikkien toimitilojen ja varsinkin koulurakennusten ja päiväkotien käyttökelpoisuuden, terveellisyys ja turvallisuuden varmistaminen. Kaupungin strategian linjausten mukaisesti talousarvion 2019 talonrakennushankkeiden investointiohjelmaehdotuksessa 5-vuotiskaudella 2019–2023 on varauduttu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan korjaus- ja korvaaviin uudisrakennushankkeisiin yhteensä noin 780 miljoonalla eurolla. Kaudella toteutetaan noin 70 koulu- ja päiväkotirakennuksen perusparannukset tai korvaavat uudisrakennukset.

Kaupungilla on ollut 2000-luvun alkupuolelta käytössä tietojärjestelmä, johon tallennetaan muun muassa rakennusten tutkimukset, todetut vauriot, toimenpide-ehdotukset, huoltopyynnöt, tiedotteet ym. tiedot. Järjestelmä mahdollistaa esimerkiksi tilaston laatimisen eri tutkimustyypeistä tai rakennuksissa havaituista vaurioista. Vuosina 2008–2017 kaupunki on teettänyt yli 2 200 tutkimusta lähes 900 rakennuksessa. Tutkimuksista valtaosa (yli 60 %) on kohdistunut rakennuksen sisäilmastoon, kosteustekniseen kuntoon tai ilmanvaihtoon. Tutkimuksista noin puolet on ollut ongelmälähtöisiä ja loput perusparannushankkeita tai seurantaa varten tehtyjä. Tutkimuksissa on havaittu yli 6 600 vauriota, jotka voidaan jakaa eri vauriotyyppeihin. Yleisimpiä vauriotyyppejä olivat kosteus- tai mikrobivauriot (24 %), ilmanvaihto-ongelmat (16 %), epäpuhtauksien kulkeutuminen (9 %), vaurioriskit (9 %), ikääntyminen (8 %) ja rakenteelliset vauriot (6 %). Rakennusosien mukaan jaoteltuna yleisimmin vaurioituneita rakenteita olivat alapohjat ja muut maanvastaiset rakenteet (22 %), ilmanvaihtojärjestelmät (20 %), julkisivut (15 %) ja vesikatot/yläpohjat (10 %).

Rakennusten luokitteluksi sisäilmaongelmaksiin ja -ongelmattomiin ei ole olemassa yksiselitteisiä kriteerejä. Tiloissa ei välttämättä oireilla, vaikka siellä olisi sisäilman laatua heikentäviä vaurioita tai puutteita. Toisaalta rakennuksessa voidaan oireilla, vaikka tiloista ei löydetä teknistä tai rakenteellista syytä oireilulle. Lisäksi vauriot voivat olla laaja-alaisia tai paikallisia. Esimerkiksi 3 000 m²:n rakennuksessa vaurio voi kohdistua yhteen 50 m²:n tilaan. Tällöin koko rakennuksen luokittelu sisäilmaongelmaiseksi olisi kyseenalaista.

Osa todetuista vaurioista heikentää rakennusten sisäilman laatua ja osa ei. Vauriot pyritään korjaamaan mahdollisimman pian ja korjauksia priorisoidaan siten, että mahdollisesti terveyshaittaa aiheuttavat ongelmat hoidetaan kiireellisempinä kuin viihtyisyyshaittaa aiheuttavat ongel-



mat. Korjauksia hoidetaan ongelmien laajuudesta ja korjausten kustannuksista riippuen joko rakennuksen ylläpitoon kuuluvina kunnossapitokorjauksina tai investointimäärärahoilla toteutettavina korjaushankkeina.

Talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa on vuosittain varattu ns. kohdentamatonta korjausrahaa, jolla on voitu toteuttaa tutkimuksissa todettuja kiireellisiä sisäilmakorjauksia nopeasti. Osa sisäilmahaitoista voidaan korjata myös kiinteistönhuollon toimenpiteillä.

Kaupunki on ottanut käyttöön uusia toteutusmuotoja rakentamisen laadun kehittämiseksi. Käynnissä ovat muun muassa ensimmäiset allianssimallilla ja elinkaarimallilla toteutettavat rakennushankkeet. Kiinteistöstrategiassa ja sisäilmaohjelmassa nostetaan esiin useita toimenpiteitä, joilla rakentamisen ja rakennusten kunnossapidon laatua kehitetään.

Työterveys Helsingiltä saadun tiedon mukaan noin 500 henkilöä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilökunnasta ottaa vuosittain sisäilmaongelmaepäilyn esille työterveyshuollossa. Tähän mennessä vuoden 2018 aikana sisäilmaoire-epäilyn on tuonut työterveyshuollossa esille noin tuhat henkilöä kaupungin noin 40 000 työntekijästä. Koulu-terveydenhuollon tekemiä terveydellisten olojen valvontailmoituksia on kuluvan vuoden aikana tehty 72 kappaletta koskien 26 rakennusta. Yksittäiset ilmoitukset voivat koskea yhtä tai useampaa oppilasta.

Kaupunki kehittää jatkuvasti toimintaansa sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi. Helsinki toimii aktiivisesti valtakunnallisissa sisäilmaan liittyvissä tutkimus- ja kehityshankkeissa, kuten kansallisen sisäilma ja terveys -ohjelman 2018–2028 valmistelussa ja kuntien sisäilmaverkostossa. Kaupungin sisäilmaryhmän toiminta on käynnistynyt organisaatiouudistuksen jälkeen uudelleen kesällä 2018. Ryhmän tehtävänä on muun muassa kehittää sisäilmaongelmien ratkaisuprosesseja sekä linjata yhteisiä toimintatapoja ja työnjakoa.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Sami Muttilainen ja 49 valtuutettua ovat 11.4.2018 tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

"Kaupungissa on lukuisia sisäilma - ja homeongelmista kärsiviä kouluja, päiväkoteja, leikkipuistoja ja nuorisotaloja. Osa rakennuksista alkaa olla käyttöikänsä puolesta lopussa, mutta myös rakentamisen aikainen valvonta ja jälkiseuranta on pahasti puutteellista.



Rakennusten korjausten toteuttaminen on lottoarvontaa ja huutokauppaa, vaikka ongelmat tiedostetaan ja tunnustetaan. Tilanne tuntuu olevan sekava ja kaoottinen. Asian suhteen ei joko haluta tai tiedetä koko totuutta, mahdollisesti molempia. Poliittista tahtoa asiaan hoitamiseen tuntuu löytyvän monelta vain teoriassa. Vedotaan taloudelliseen tilanteeseen, vaikka kaupungin tulos on vuosi toisensa jälkeen ylijäämäinen ja kunnallisveroprosenttiakin on varaa laskea.

Rahallisesti mitattuna lasten ja nuorten, sekä henkilökunnan altistuminen, sairastuminen astmaan tai muihin hengitystieinfektioihin ja vanhempien sairauslomapäivät tulevat yhteiskunnalle kalliiksi. Mikäli ongelmiin ei puututa tarpeeksi ajoissa, loppulasku on vieläkin suurempi.

Rahaakin arvokkaampaa on ihmisten terveys ja hyvinvointi, kukaan ei tunnu ottavan asiasta todellista vastuuta.

Kaupungin valtuustostrategiassa on linjattu suunnitelma sisäilmaongelmista kärsivien koulujen, päiväkotien ja leikkipuistojen korjaamisesta.

Me allekirjoittaneet valtuutetut vaadimme, että meille laaditaan tarkka tutkimus, listaus, kustannusarvio ja kuntoluokitus niistä sisäilmaongelmisista kiinteistöistä joita tällä hetkellä on käytössä, sekä aikataulusta miten korjaukset on tarkoitus käytännössä toteuttaa. Tutkimuksessa on otettava huomioon terveydelliset ja taloudelliset vaikutukset tiloja käyttävien ihmisten osalta. Kaupunki kun maksaa henkilöstön palkat myös sairauslomien ajalta, sijaiset, työterveyden yms.

Tahdomme myös vertailutietoa kohteista, olisiko kiinteistöjen rakentaminen ja ylläpito ollut pitkällä aikavälillä kustannustehokkaampaa kun alun perin olisi rakennettu kiinteistöt kunnolla ja valvottu asiaa, kuin korjattu jälkikäteen rakennuksia, osin useampaan kertaan

Helsingin pitää olla maailman toimivin kaupunki myös käytännössä."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 19.10.2018 mennessä

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anna Saarinen, tiimipäällikkö: 310 33196
anna.saarinen(a)hel.fi

Liitteet



23.10.2018

Asia/8

1 Muttilainen Sami aloite Kvsto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 483



§ 510

Talousarvion toteutumisennusteet vuonna 2018 kaupunkiympäristön toimialalla

HEL 2018-004193 T 02 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2018 kolmannen talousarvion toteutumisennusteen.

Esittelijän perustelut

Talousarvion 2018 noudattamisohjeiden mukaan toimialojen on annettava lautakunnille talousarvion toteutumisennuste, joka laaditaan neljä kertaa vuodessa. Toteutumisennuste on laadittu talousarviokohdittain. Talousarvion toteutumisennusteen ensisijainen vertailuperusta on lautakunnan vuodeksi 2018 vahvistama toimintasuunnitelma ja tulosbudjetti.

Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalous jakautuu kolmeen osaan:

- 1) kaupunkirakenne TA- kohta 31001 (brutto)
- 2) rakennukset TA-kohta 31002 (netto)
- 3) asuntotuotanto TA-kohta 31003 (netto)

Talousarviokohdan 31001 lautakuntaan nähden sitovana on käyttötalouden menot. Talousarviokohdissa 31002 ja 31003 lautakuntaan nähden sitovana on toimintakate.



Kunta-alan työntekijä- ja työnantajajärjestöjen välillä saavutettu neuvottelutulos tulee kasvattamaan henkilöstökustannuksia 1,25% alkaen 1.5.2018. Vuositasolla korotuksen vaikutus on toimialalla 0,8 milj. euroa. 1.1.2019 maksettava kertaerä kirjataan vuoden 2018 kuluksi, kertaerän vaikutus toimialalla on noin 0,7 milj. euroa. Korotusta eikä kertaerää ollut tiedossa vuoden 2018 budjetin laadintavaiheessa

Käyttötalous

31001 Kaupunkirakenne

Kaupunkirakenteen kolmannen ennusteen mukaan käyttötalouden tulotavoitteen 457,4 milj. euroa ennustetaan ylittyvän 13 milj. euroa ennusteen ollessa näin ollen 470,4 milj. euroa. Ylitys johtuu ennakoitua suuremmista maanmyyntituloista ja rakennusvalvonnan tuloista.

Käyttötalouden menojen 184,1 milj. euroa ennustetaan alittavan tulosbudjetin 185,7 noin 1,6 milj. euroa. Säästöistä pääosan ennustetaan kertyvän henkilöstömenoista.

Kirjanpitokäytännön muutoksesta johtuen rakennusten myynneistä koituvat tappiot ja maaomaisuuden vastikkeettomista vaihtokaupoista korvauksena saadut maankäytösopimukset kirjataan ostoksi käyttömenopuolelle. Syyskuun loppuun mennessä yllämainittuja menoja on kirjattu noin 0,74 milj. euroa, mikä sisältää vastikkeettomasta vaihtokaupasta menoja 0,50 milj. euroa ja rakennuksen myynnistä menoja 0,24 milj. euroa. Kirjauksista aiheutuvat kulut anotaan vuoden lopussa ylitysoikeutena.

* 1000 EUROA	Tube 2018	Ennuste 3/2018
TULOT YHTEENSÄ	457 400	470 352
MENOT YHTEENSÄ	185 692	184 063
TOIMINTAKATE	271 708	286 289
POISTOT	92 000	93 312
TULOS	179 708	192 977
TUOTTOTAVOITE	0	0
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	179 708	192 977

31002 Rakennukset



Rakennukset talousarviokohdan kolmannen ennusteen mukaan tulosbudjetissa asetettu sitova toimintakatetavoite 236 milj. euroa saavutetaan.

* 1000 EUROA	Tabu 2018	Ennuste 3/2018
TULOT YHTEENSÄ	512 094	509 999
MENOT YHTEENSÄ	276 095	274 000
TOIMINTAKATE	235 999	235 999
POISTOT	160 000	160 000
TULOS	75 999	75 999
TUOTTOTAVOITE	0	0
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	75 999	75 999

31003 Asuntotuotanto

Asuntotuotannon talousarviokohdan kolmannen ennusteen mukaan tulosbudjetissa asetettu sitova toimintakate 3,7 milj. euroa saavutetaan

* 1000 EUROA	Tabu 2018	Ennuste 3/2018
TULOT YHTEENSÄ	23 200	23 200
MENOT YHTEENSÄ	19 466	19 466
TOIMINTAKATE	3 734	3 734
POISTOT	45	45
TULOS	3 689	3 689
TUOTTOTAVOITE	0	0
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	3 689	3 689

Kaupunkiympäristön käyttötalouden ennustetaulukot on esitetty liitteessä 1.

30101 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen

Avustuksiin käytettävissä oleva määräraha 1,8 milj. euroa ylitysoikeuksineen ennustetaan käytettävän kokonaan. Vuonna 2019 tulee ennusteen mukaan valmistumaan yli 60 hissiä. Lisäksi jälkiasennettavien hissien kokonaismäärää kasvattavat vuodelta 2017 siirtyvät hankkeet yhteensä 7 hissiä.



31004 HSL- ja HSY-kuntayhtymien maksuosuudet

Maksuosuuksien ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaan 198,05 milj. euroa.

31006 Tuki HKL liikelaitokselle

Tuen ennustetaan toteutuvan tulosbudjetin mukaan 21,58 milj. euroa.

Investoinnit, tulot

Talousarviossa on kiinteää omaisuutta arvioitu myytävän 100 milj. eurolla vuonna 2018. Syyskuun loppuun mennessä on tehty 45 kauppaa ja kauppojen kokonaisarvo on yhteensä noin 86 milj. euroa, vastaten noin 86 % tavoitteesta. Noin 80 % kauppojen arvosta muodostuu Jätkäsaaren ja Hietalahden Telakkarannan asuntotonttien myynneistä. Täähän sisältyy lisäksi yksi toimistotontti Jätkäsaarella ja keskustassa Kansakoulunkadulla 3 kauppa. Myös loppuvuonna toteutuviksi ennustetuista kaupoista pääosa ovat edellä mainittujen alueiden myynnissä johtuvaa. Myynneistä arvioidaan saatavan noin 130 milj. euroa.

Talousarviossa arvioidaan myytävän kaupungin ydintoiminnan kannalta tarpeettomia rakennuksia ja osaketiloja 20 milj. eurolla. Rakennusten ja osakkeiden myynnistä arvioidaan toteutuvan noin 10 milj. euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta palautti 21.8.2018 §379 esityksen ”Pienrakennusten myynti vuonna 2018” uudelleen valmisteltavaksi. Esityksessä ehdotettiin myytäväksi 18 pienrakennusta. Esitys valmistellaan uudelleen päätettäväksi 2019 kiinteistöstrategian linjausten mukaisesti.

Investoinnit, menot

Kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön osoitetusta investointimäärärahoista 391,3 milj. euroa ylitysoikeuksineen ennustetaan käytettävän noin 334,2 milj. euroa.

Kaupunkiympäristön investointien osavuositulos on esitetty liitteessä 2 ja investointien ennusteen yhteenvetotaulukko liitteessä 3.

Sitovien ja muiden toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen

30001 Kaupunkirakenne

Asuntotonttien luovutusta koskeva sitova tavoite on 380 000 k-m². Tavoitteen ei ennusteta toteutuvan. 30.9. mennessä on luovutettu asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 249 600 k-m², josta 193 800 k-m² vuokraamalla ja 55 800 k-m² myymällä. Sitovasta tavoitteesta on saavutettu noin 65 %. Asuntotuotantoon arvioidaan luovutettavan rakennusoikeutta noin 300 000 kerrosneliometriä.



23.10.2018

Muiden sitovien toiminnallisten tavoitteiden ennustetaan toteutuvan.

31002 Rakennukset

Sitovien toiminnallisten tavoitteiden ennustetaan toteutuvan.

31002 Asuntotuotanto

Sitovien toiminnallisten tavoitteiden ennustetaan toteutuvan.

Kaupunkiympäristön sitovat toiminnalliset tavoitteet sekä muut toiminnalliset tavoitteet on esitetty liitteessä 4.

Määrälliset tavoitteet

Määrällisten tavoitteiden toteutuminen on esitetty liitteissä 5, 6 ja 7.

Palvelujen osavuosisikatsaukset

Palvelujen osavuosisikatsaukset on esitetty liitteessä 8.

Kaupunkistrategian toimenpideohjelman toteutuminen

Strategiaohjelman tavoitteiden pohjalta laadittu toimenpideohjelma on toteutumassa hyvin. Toimenpideohjelma on liitteessä 9.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ennuste 3_2018_Palvelukokkonaisuuksien käyttömenotaulukot_1
- 2 Ennuste 3_2018_Investointien osavuosisikatsaus_2
- 3 Ennuste 3_2018_Investoinnit taulukko määrärahat_3
- 4 Ennuste 3_2018_Sitovat ja muut toiminnalliste tavoitteet 2018_4
- 5 Ennuste 3_2018_Määrä ja taloustavoitteet 31001 kaupunkirakenne_5
- 6 Ennuste 3_2018_Määrä ja taloustavoitteet 31002 Rakennukset_6
- 7 Ennuste 3_2018_Määrä ja taloustavoitteet 31003 Asuntotuotanto_7
- 8 Ennuste 3_2018_Kymp_palvelujen osavuosisikatsaukset_8
- 9 Ennuste 3_2018_Kaupunkistrategian toimenpideohjelma_9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville



23.10.2018

Asia/9

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.08.2018 § 380

Kaupunkiympäristölautakunta 24.04.2018 § 208



§ 511

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä toteuttamista varten tarvittavien maa-alueiden luovuttamisesta

HEL 2016-011649 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi
Dan Mollgren, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Päivi Ahlroos, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 23661
paivi.ahlroos(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle että

- Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajaksi valitaan YIT Rakennus Oy suunnitteluratkaisullaan Trigoni
- kaupunki myy YIT Rakennus Oy:lle kiinteistöstä 91-17-9903-5 noin 1 925 m² määräalan, kiinteistöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m² määräalan ja kiinteistöstä 91-17-9901-0 pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden noin 1 091 m²:n suuruiseen määräalaan ja allekirjoittaa sitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä 1 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupungin osuus tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta on vähintään 12 386 056 euroa
- kaupunki allekirjoittaa liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen
- kaupunki maksaa kilpailuun osallistuneelle kilpailijaryhmälle Skanska Talonrakennus Oy:lle, Skanska CDF Oy:lle ja Sato Oyj:lle yhteensä 50 000 euron kilpailupalkkion Etelä-Pasila –nimisen kilpailuehdotuksen jättämisestä



- tonttipäällikkö tai määräämänsä oikeutetaan allekirjoittamaan edellä sanottu toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä tekemään niihin vähäisiä muutoksia.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti yhteistyössä Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä myös ”Senaatti”) Pasilan sillan eteläpuolelle sijoittuvasta alueesta arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun. Kilpailun suunnittelualue koostui kolmesta osasta (länsialue, keskialue ja itäalue), joista käytetään yhteistä nimitystä Keski-Pasilan tornialue. Tornialueen rakentaminen käynnistyy Veturitien kiertoliittymän ja Pasilan kadun väliin sijoittuvalta aloitusalueelta. Aloitusalue on esitetty liitteessä 5.

Kilpailu käynnistyi 24.1.2017. Kilpailun tavoitteena oli löytää tornialueelle korkeatasoinen suunnitelma sekä ostaja ja toteuttaja tornialueen aloitusalueelle.

Kaksivaiheisena käydyin kilpailun toiseen vaiheeseen valittiin laatuarvioinnin perusteella neljä kilpailijaa, joista sitovan tarjouksen aloitusalueen ostamisesta ja toteuttamisesta jätti kaksi kilpailijaa. Kaupungin ja Senaatin edustajista koostunut arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi ja tornialueen aloitusalueen toteuttajaksi YIT Rakennus Oy:tä kilpailuehdotuksellaan Trigoni.

Aloitusalueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Toteutettavaksi esitettävän aloitusalueen kokonaiskerrosala on noin 67 000 k-m², josta enintään 60 % toteutetaan asuntotuotantona, muun osan koostuessa liike-, toimisto- ja hotellitiloista. Kilpailun voittajalla on toteutussopimuksen mukaan neuvottelumahdollisuus aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevaan länsialueen eteläosaan, jonka toteuttaminen voisi mahdollisesti tapahtua osin samanaikaisesti aloitusalueen kanssa. Kokonaisuudessaan Tornialueen länsialue sisältää voittajaehdokkaan suunnitteluratkaisun mukaisesti noin 120 000 k-m².

YIT Rakennus Oy maksaa tarjouksensa mukaan aloitusalueen toteuttamiseen luovutettavista tonteista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista kaupungille ja Senaatille vähintään 37 158 167 euroa, josta kaupungin osuus on 1/3 ja Senaatin 2/3. Näin ollen kaupungin osuus myyntitulosta on ainakin vähintään 12 386 056 euroa. Myyntitulojen jakautuminen perustuu kaupunginvaltuuston 17.5.2017 § 246 hyväksymään kaupungin ja valtion väliseen Keski-Pasilan osayleiskaava-alueita koskevaan yhteistyösopimukseen.

Keski-Pasilan tornialueen rakentaminen on merkittävä osa Keski-Pasilan kaupunkikuvallista ilmettä. Kilpailun voittajaksi esitettävä suunnitte-



luratkaisu täyttää kaupunkikuvalliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet, jotka kilpailulle asetettiin. Kilpailun toisessa vaiheessa käytyjen toteutusneuvottelujen yhteydessä on pyritty varmistamaan, että voittajaehdotus on toimiva ja toteutuskelpoinen esitetystä muodostaan.

Aloitusalueesta tulee muodostumaan urbaaninen sekoittunut asuin- ja toimitila-alue, josta on hyvät liikenneyhteydet niin seudullisesti kuin valtakunnallisestikin. Pasilan siltaan rajoittuva aloitusalue on merkittävä jatkumo Keski-Pasilan kasvamiselle etelän suuntaan.

Aloitusalueen tontteja sekä pysyviä käyttö- ja hallintaoikeuksia koskevat kiinteistökaupat on tarkoitus tehdä vuoden sisällä alueen asemakaavan lainvoimaistumisesta. Rakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuonna 2021. Tavoitteena on, että aloitusalue olisi valmis kokonaisuudessaan vuonna 2027. Valmistuessaan se tarjoaa noin 500 asuntoa, 300 hotellihuonetta sekä työpaikan noin 1 000 ihmiselle.

Esittelijän perustelut

Helsinki High-rise -kilpailu

Kaupunki ja Senaatti järjestivät yhteistyössä Pasilan sillan eteläpuolelle sijoittuvasta alueesta arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun ”Helsinki High-rise –kilpailu”. Kilpailun suunnittelualue koostui kolmesta osasta (länsialue, keskialue ja itäalue), joista käytetään yhteisesti nimitystä Keski-Pasilan tornialue. Tornialueen rakentaminen käynnistyy Veturitien kiertoliittymän ja Pasilankadun väliin sijoittuvalta aloitusalueelta. Tarkoituksena on jatkaa Keski-Pasilan laajentumista Pasilan sillan eteläpuoliselle alueelle vireänä ja urbaanina kaupunkiympäristönä.

Valtio omistaa aloitusalueesta noin 60 % ja kaupunki 40 %.

Kaksivaiheisena käydyin kilpailun ensimmäinen kilpailuvaihe päättyi toukokuussa 2017. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijoiden tuli antaa suunnitelmaehdotuksensa koko kilpailualueelle. Arvioinnissa länsialueelle esitetyn suunnitelman painoarvo oli 70% ja kokonaisratkaisun 30%. Suunnitelmaehdotusten arviointikriteerit jakoutuivat; kaupunkitalliseen laatuun (50%), toiminnallisuuteen (30%) ja toteutettavuuteen (20%). Suunnitelmaehdotukset arvioitiin ensimmäisessä vaiheessa salaisena, minkä jälkeen nimikuoret avattiin. Kilpailun arviointiryhmä valitsi laatuarvioinnin perusteella kilpailun toiseen vaiheeseen ehdotukset: Kvartsi (Sponda Oyj), Trigoni (YIT Rakennus Oy), Silva (Fira Oy, NREP Oy ja Bonava Oy) ja Etelä-Pasila (Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy ja Sato Oyj).



Kilpailun toinen vaihe käynnistyi syksyllä 2017. Kaupungin ja Senaatin edustajista koostunut ohjausryhmä neuvotteli kunkin toiseen vaiheeseen edenneen kilpailijan kanssa toteutus sopimuksen. Sopimusneuvottelut kestivät yhteensä noin 8 kuukautta. Lisäksi kilpailun toisessa vaiheessa käytiin läpi eri asiantuntijoiden toimesta suunnitelman toimivuutta ja toteutuskelpoisuutta muun muassa tornien paloteknisestä näkökulmasta.

Neuvotteluissa saavutettiin yhteisymmärrys kahden kilpailijan (suunnitelmat Trigoni ja Etelä-Pasila) kanssa. Molemmilta kilpailijoilta pyydettiin sopimusneuvottelujen päättymisen jälkeen tarjousta aloitusalueen toteuttamisesta ja ostamisesta. Molemmat kilpailijat jättivät määräaikaan mennessä tarjouksen aloitusalueen toteuttamisesta.

Esityksen liitteessä 4 on kuvattu pääpiirteittäin kilpailun vaiheet.

Kilpailun toisen vaiheen arviointi

Kilpailun toisen vaiheen arvioinnissa keskityttiin länsialueeseen painottaen aloitusalueen ratkaisuja. Aloitusalueen painoarvo arvioinnissa oli 80 % ja muun länsialueen, kokonaisratkaisun 20 %. Toisessa vaiheessa jätettyjen suunnitteluratkaisujen arvostelukriteereinä olivat arkkitehtoninen laatu (painoarvo 60 %) ja toiminnallisuus (painoarvo 40%), jotka pitivät sisällään seuraavia kokonaisuuksia:

Arkkitehtoninen laatu

- kaupunkirakenteellinen kokonaisuus
- suhde ympäristöön
- omaleimaisuus, alueen identiteettiä luovat ratkaisut
- rakennukset ja niiden keskinäiset suhteet
- kaupunkitilan monimuotoisuus ja viihtyisyys, sisä- ja ulkotilojen liittyminen toisiinsa
- laatu vaiheittaisessa toteutuksessa

Toiminnallisuus

- kokonaisratkaisun toimivuus
- liike- ja palvelutoimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
- muiden toimintojen luonteva sijoittuminen
- jalankulun ja liikennejärjestelyjen toimivuus
- huollon ja logistiikan sujuvat järjestelyt
- toiminnallinen laatu eri toteutusvaiheissa

Tarjotut suunnitteluratkaisut



”Trigoni”

YIT Rakennus Oy:n tarjouksen sisältämän suunnitteluratkaisun ja toteutus sopimuksen mukaisesti Keski-Pasilan tornialueen Aloitusalueelle esitetään toteutettavaksi kaksi tornirakennusta sekä niitä yhdistävä jalustaosa. Jalustaosaan on esitetty toteuttavan pääasiallisesti liiketiloja, torneihin puolestaan sekoittuneesti asuin- hotelli-, toimisto- ja liiketiloja. Suunnitteluratkaisussa on esitetty alueen korkeimpaan torniin (180 metriä) kaksikerroksinen ravintolatila kerrokseen 50 ja 51.

YIT Rakennus Oy:n tarjous on esityksen liitteenä 1. Suunnitteluratkaisun arkkitehtuurista on vastannut suomalainen arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit. Lisäksi kohteen suunnitteluun on osallistunut suuri määrä suomalaisia sekä kansainvälisiä asiantuntijoita.

Toteutettavaksi esitettävän aloitusalueen rakennusoikeus on noin 67 000 k-m². Rakennusoikeus koostuu liiketiloista noin 11 000 k-m², toimistotiloista 8 000 k-m², hotellitiloista 12 000 k-m² ja asuintiloista 36 000 k-m². Lisäksi alueelle tulee kerrosalaan kuulumattomia huolto-, varasto-, väestönsuoja-, pysäköinti- ja yleiseen jalankulkuun tarkoitettuja tiloja. Suunnitteluratkaisun mukaisesti asuntojen osuus rakennusoikeudesta on noin 54 %.

Aloitusalue käynnistää tornitalorakentamisen Pasilassa luoden Pasilalle uudenlaista identiteettiä ja vahvaa omaleimaisuutta. Neuvottelun toteutus sopimuksen mukaisesti kilpailun voittajaehdokkaalla on neuvottelumahdollisuus aloitusalueen eteläpuoliseen alueeseen, jonne kilpailija on esittänyt suunnitteluratkaisussa kolmea tornirakennusta, siten kuin jäljempänä tässä esityksessä kerrotaan. Kokonaisuudessaan aloitus- ja optioalue käsittää noin 120 000 k-m². Aloitusalueen rakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuonna 2021 ja YIT Rakennus Oy:n tavoitteena on, että aloitusalue olisi kokonaisuudessaan valmis vuonna 2027.

”Etelä-Pasila”

Määräaikaan mennessä tarjouksensa aloitusalueesta jätti myös kilpailija Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF ja Sato Oyj ehdotuksellaan Etelä-Pasila. Kilpailijan ehdotus sisältää aloitusalueelle kolme eri hahmoista tornia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 73 000 k-m².

Etelä-Pasilan esittämän suunnitteluratkaisun mukaisesti aloitusalueella olisi asuintiloja lähes 44 000 k-m², liiketiloja lähes 4 000 k-m² sekä toimistotiloja vajaat 26 000 k-m². Suunnitteluratkaisun identiteettinä toimisi jokaisen tornin oma vahva luonne sekä ympäristöä yhdistävänä tekijänä vehreyden säilyttäminen mahdollisimman laajassa mittakaavassa.



Suunnitteluratkaisussa rakentamisen on esitetty käynnistyväksi aloitusalueen korkeimmasta tornista Pasilan piirtäjistä. Pasilan piirtäjä sisältää 43 kerrosta pääasiallisesti asuintiloja sekä yläkerroksiin sijoittuvan julkisen kylpylän. Lähes samanaikaisesti käynnistyvä Spiraalitorni esitetään kokonaisuudessaan toimistotorniksi, jonka kattokerrokseen esitetään sijoitettavan ravintolatiloja. Suunnitteluratkaisun kolmas torni, Ratapuiston torni oli 28-kerroksinen sisältäen pääasiallisesti asuintiloja. Suunnitteluratkaisussa torniaukio esitetään sijaitsevan Pasilan siltaa alemmassa tasossa, jota reunustaa kauppahalli.

Arviointiryhmän arviointi ja esitys kilpailun voittajaksi

Arviointiryhmän suorittamassa arvioinnissa suunnitteluratkaisu Trigoni sai kokonaispisteet 4,1/5 ja suunnitteluratkaisu Etelä-Pasila 3,4/5. Arviointiryhmä kuuli kilpailun toisen vaiheen arvioinnissa kahta Suomen arkkitehtiliiton nimeämää edustajaa, kaavoituksen asiantuntijaa, liikenteen asiantuntijaa, maisemasuunnittelun asiantuntijaa, kestävän kehityksen asiantuntijaa sekä kahta liiketalouden asiantuntijaa.

Kaupungin ja Senaatin edustajista koostunut arviointiryhmä arvioi 14.9.2018 laatuarvioinnin perusteella parhaaksi suunnitteluratkaisuksi Trigonin. Kilpailun toisen vaiheen arviointipöytäkirja allekirjoitettiin 28.9.2018. Arviointiryhmän arviointipöytäkirja on esityksen liitteenä 3.

Kilpailijoiden tarjoamat suunnitteluratkaisut ovat pääpiirteittäin nähtävissä osoitteessa <https://helsinki.emmi.fi//B6KDKZQRqXzH>.

Esittelijän mielestä Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajaksi tulisi valita YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksellaan Trigoni.

Suomen valtion ja kaupungin väliset sopimuksen Keski-Pasilan alueesta

Keski-Pasilan rakentaminen perustuu valtion ja kaupungin välillä laadittuihin sopimuksiin. Ensimmäinen tähän liittyvä sopimus on vuonna 2002 solmittu aiesopimus, jossa sovittiin alueen rakentamisesta sen jälkeen, kun Keski-Pasilan alaratapihaa ei Vuosaaren uuden sataman valmistuessa enää tarvita kantakaupungin satamien tavaraliikennejärjestelyihin. Kyseinen sopimus on korvattu vuonna 2017 allekirjoitetulla Keski-Pasilan osayleiskaavan mukaisen alueen kattavalla yhteistyösopimuksella.

Keski-Pasilan osayleiskaavan aluetta koskevassa yhteistyösopimuksessa todetaan, että koko sopimusalueelle kaavoitettavan uudis- ja lisärakennusoikeuden arvo jaetaan Senaatin ja kaupungin kesken siten, että ensimmäisen 250 000 k-m²:n uudis- ja lisärakennusoikeuden arvosta kaupungin osuus 16,16 % ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 83,84%.



Siltä osin kuin sopimusalueen uudis- ja lisärakennusoikeus ylittää 250 000 k-m², arvo jaetaan osapuolten kesken siten, että Senaatin osuus siitä on 2/3 ja kaupungin osuus 1/3.

Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevassa valtion ja kaupungin yhteistyösopimuksessa sovittiin, että kaupungin osuus keskustakorttelin rakennusoikeuden myyntihinnasta 1/3 alueelle toteutettavien merkittävien infrakustannusten vuoksi. Kaupungin keskustakorttelista saama etupainotteinen myyntisaaminen huomioidaan seuraavissa Keski-Pasilan osayleiskaavan mukaisen sopimusalueen kiinteistökaupoissa.

Päivämäärään 23.10.2018 mennessä valtio ja kaupunki ovat luovuttaneet Keski-Pasilan osayleiskaavan alueelta yhteensä 217 000 k-m² uudis- ja lisärakennusoikeutta. Keski-Pasilan ratapihakortteleiden alueella tapahtuvista tontinluovutuksista johtuen, edellä mainittu 250 000 k-m² rajapyykki ylitettäneen ennen lopullisten kiinteistökauppojen tekemistä aloitusalueen tonteista sekä pysyvistä käyttö- ja hallintaoikeuksista. Tästä johtuen tulonjako aloitusalueen rakennusoikeuksista tapahtuu siten, että kaupunki saa myyntitulosta 1/3 ja Senaatti 2/3.

Senaatti-kiinteistöt, Liikennevirasto ja kaupunki ovat allekirjoittaneet vuonna 2017 Keski-Pasilan tornialueen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvän yhteistyösopimuksen. Kyseisessä sopimuksessa on tarkemmin sovittu alueella noudatettavista tontinluovutusperiaatteista ja kilpailuiden järjestämisestä. Lisäksi sopimuksessa on sovittu Helsinki High-rise –kilpailun järjestämisen organisoinnista ja alueen luovuttamisesta rakentamista varten.

Edellä mainituista keskustakorttelia koskeva yhteistyösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.3.2012 § 248. Muiden yhteistyösopimusten osalta hyväksyminen on tapahtunut kaupunginvaltuustossa 17.5.2017 § 246.

Kiinteistökaupat, kauppahinta ja sen maksaminen

Kilpailun voittajaksi esitettävän YIT Rakennus Oy:n suunnitteluratkaisun mukaisen aloitusalueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 10 400 m². Aloitusalueelle on tarkoitus kaavoittaa kaksi tonttia, joista ensimmäisen ”1A” pinta-ala on noin 6 552 m² ja joka muodostuu kiinteistöistä 91-432-1-23 (6 340 m²) ja 91-432-1-26 (212 m²). Aloitusalueen toisen tontin ”1B” pinta-ala on noin 2 765 m² ja se muodostuu kiinteistöistä 91-432-1-23 (27 m²), 91-432-1-26 (813 m²) ja 91-17-9903-5 (1 925 m²).

Edellä mainittujen alueiden lisäksi suunnitteluratkaisun mukaiseen alueeseen kuuluu myös Pasilan siltaan rajoittuva alue, johon toteuttaja tarvitsee pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden. Pysyvän käyttö- ja hallintaoi-



keuden kattavan alueen pinta-ala on noin 1 096 m² ja se muodostuu kiinteistöistä 91-17-9901-0000 (1 091 m²) ja 91-410-1-4 (5 m²).

Edellä mainitut alueet ovat Senaatin tai kaupungin omistuksessa.

Ennen lopullisen kiinteistökaupan tekemistä kaupunki ja Senaatti sitoutuvat hakemaan aloitusalueelle sitovan tonttijaon ja lohkomisen, jolloin kaupan kohteena on tulevan asemakaavan mukaiset tontit.

Kaupungin tulisi myydä YIT Rakennus Oy:lle aloitusalueen toteuttamista varten omistamastaan kiinteöstä 91-17-9903-5 noin 1 925 m² määräala, kiinteöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m² määräala ja kiinteöstä 91-17-9901-0 pysyvä käyttö- ja hallintaoikeus noin 1 091 m²:n suuruiseen määräalaan sekä allekirjoittaa sitä koskeva kiinteistökaupan esisopimus liitteenä 1 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupungin osuus tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta on vähintään 12 386 056 euroa.

Kiinteistökauppoja koskevat kauppakirjat on tarkoitus allekirjoittaa vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta. Rakentaminen käynnistyy koko aloitusalueen kattavan jalustaosan rakentamisella, mistä johtuen ostaja on velvollinen ostamaan aloitusalueen rakennusoikeuden kokonaisuudessaan samanaikaisesti.

Kiinteistökaupassa noudatettavien hintojen osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston tammikuussa 2017 (Kvsto 18.1.2017 § 12) tekemää päätöstä rakennusoikeuksien kiinteistä yksikköhinnoista:

- asuntorakennusoikeus 860 euroa/k-m²
- liikerakennusoikeus 645 euroa/k-m²
- toimistorakennusoikeus 540 euroa/k-m²
- hotellirakennusoikeus 540 euroa/k-m²

Edellä mainituista rakennusoikeuksien yksikköhinnoista on ennen kaupunginvaltuuston päätöstä teetetty ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto käyvästä markkina-arvoista, mistä johtuen hintoja voidaan kaupungin puolesta pitää hyväksyttävänä.

Tarjouksen ja sen liitteenä olevan suunnitteluratkaisun mukaisesti aloitusalueen tonttien sekä pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien yhteenlaskettu alustava kauppahinta on 43 187 920 euroa. Toteutussopimuksessa on otettu huomioon suunnitteluratkaisun muuntojoustavuus, mikä mahdollistaa suunnittelun edetessä tietyt muutosmahdollisuudet. Mikäli hanke toteuttaa muutosmahdollisuudet täysimääräisesti toteutussopimuksessa sovituin tavoin, on yhteenlaskettu alustava kauppahinta vähintään 37 158 167 euroa.



Yksikköhinnat ja kauppahinnat ovat esitetty tammikuun 2017 elinkustannusindeksin tasossa ja niitä korotetaan em. ajankohdan ja kauppahinnan kunkin erän maksun välisellä indeksin pisteluvunmuutoksella. Kauppahinta ei kuitenkaan alene elinkustannusindeksin pisteluvussa alaspäin mahdollisesti tapahtuvien muutosten johdosta.

YIT Rakennus Oy on velvollinen suorittamaan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kaupungille ja Senaatille etumaksuna 10 % tarjouksen mukaisesta aloitusalueen tonttien sekä pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien yhteenlasketusta alustavasta kauppahinnasta. Loppukauppahinnan maksu tulee tontteittain suorittaa seuraavasti:

- 10 % kiinteistökaupan allekirjoitustilaisuudessa
- 20 % 36 kuukauden kuluessa kiinteistökaupan allekirjoittamisesta
- 20 % 48 kuukauden kuluessa kiinteistökaupan allekirjoittamisesta
- 30 % 60 kuukauden kuluessa kiinteistökaupan allekirjoittamisesta
- 10 % 78 kuukauden kuluessa kiinteistökaupan allekirjoittamisesta.

Ostaja on velvollinen toimittamaan myyjille toteutussopimuksen mukaisesti maksamattomalle kauppahinnalle turvaavan vakuuden (kiinteistöpankki tai pankkitakaus).

Ostovelvoiteautopaikkojen lunastaminen Triplasta

Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevassa kaupungin, Senaatin, Liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n välisessä toteutussopimuksessa on sovittu YIT Rakennus Oy toteuttaa Triplaan 700 velvoiteautopaikkaa tornialueen asuntojen ja toimistojen tarpeita varten. Senaatti ja kaupunki ovat sitoutuneet 3.3.2016 allekirjoitetun Keski-Pasilan keskuksen ja tornialueen välisen yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti velvoittamaan tornialueen tulevat tontinostajat lunastamaan mainitut autopaikat.

Kilpailuohjelmassa kaupunki ja Senaatti ovat määränneet, että edellä mainituista autopaikoista 600 autopaikkaa osoitetaan tornialueen länsialueelle. Toteutussopimuksessa on sovittu, että aloitusalueen toteuttaja lunastaa kilpailun voittajaehdotuksen suunnitteluratkaisun mukaisesti aloitusalueen käyttöön tarvittavia ostovelvoiteautopaikkoja 344 kappaletta (noin 15,48 miljoona euroa, alv. 0%).

Länsialueen eteläosan neuvottelut

Senaatin, kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välillä laaditun toteutussopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy:llä on mahdollisuus neuvotella aloitusalueen eteläpuolelle suunnitteluratkaisussa esitettyjen kolmen tornin toteuttamisesta ja ostamisesta. Osapuolten tavoitteena on, että edellä sanottu alue toteutetaan YIT Rakennus Oy:n toimesta aloitusalu-



een rakentamisen jälkeen tai osin limittäin aloitusalueen rakentamisen kanssa. Neuvottelut käydään aloitusaluetta koskevissa periaatteellisissa raameissa huomioiden eteläosan erityispiirteet. Lisäksi neuvottelut koskevat mm. eteläosan rakentamisen vaiheistusta, aikataulua ja rakennusoikeuksista maksettavaa hintaa.

Länsialueen eteläosaa koskevista neuvotteluista on tarkoitus laatia osapuolten välillä neuvotteluajakauskuuden kuukauden kuluessa toteutussopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen eteläosan esisopimuksen ja toteutussopimuksen ehdoista aloitusalueen toteutussopimuksessa määritetyssä ajassa, Senaatilla ja kaupungilla on mahdollisuus luovuttaa länsialueen eteläosa kolmannelle toteutettavaksi. Mahdollinen neuvottelutulos saatetaan toimivaltaisen toimielimen käsiteltäväksi.

Valtion ja kaupungin velvollisuudet ja vastuut toteutussopimuksen mukaan

Senaatti ja kaupunki sitoutuvat toteutussopimuksessa sovitulla tavalla aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n kanssa saadaan mahdollisimman nopeasti voimaan asemakaava, joka mahdollistaa YIT Rakennus Oy:n esittämän suunnitteluratkaisun toteuttamisen aloitusalueelle. Tavoitteena on, että rakentamista varten tarvittava asemakaava tulee voimaan vuonna 2020.

Toteutussopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy, kaupunki ja Senaatti perustavat kohteen suunnittelua ja toteutusta varten projektiryhmän, jonka tarkoituksena on valvoa hankkeen suunnittelun ja rakentamisen vaiheita. Projektiryhmätyöskentelyssä käydään läpi toteutussopimuksen mukaisuuden seuraamisen kannalta keskeiset toteutussuunnitelmat ja rakennuslupasuunnitelmien osat sekä niiden muutokset ennen viranomaiskäsittelyä ja rakentamisen käynnistymistä.

Myyjät ovat sitoutuneet korvaamaan ostajalle mahdollisesta maaperän pilaantuneisuudesta puhdistamiskustannukset toteutussopimuksessa esitetyllä tavalla. Lisäksi myyjät ovat sitoutuneet korvaamaan maaperässä olevista jätteistä aiheutuvat kustannukset, mikäli ne ylittävät yhteensä 100 000 euroa, kuitenkin enintään 450 000 euroon saakka. Kaupungin ja Senaatin välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kumpikin osapuoli vastaa edellä mainituista kustannuksista täysimääräisesti omistamansa alueen osalta.

Toteutussopimus

Toteutussopimuksessa on sovittu alueen toteuttamisesta ja alueiden luovuttamisesta. Toteutussopimus on esityksen liitteenä 2. Lisäksi liitteenä 4 on muistio, jossa kuvattu pääpiirteittäin toteutussopimuksen sisältöä.



23.10.2018

Toteutussopimus on tarkoitus allekirjoittaa kaupungin, Senaatin ja YIT Rakennus Oy:n välillä tammikuussa 2019, edellyttäen että eduskunta on hyväksynyt valtion maiden osalta kiinteistökaupan ja kaupungin päätös kilpailun voittajasta toteutussopimuksen allekirjoittamisesta on tullut lainvoimaiseksi. Samanaikaisesti toteutussopimuksen kanssa allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus.

Tarkemman jatkosuunnittelun edetessä joudutaan toteutussopimukseen todennäköisesti tekemään muutoksia. Kaupunkiympäristölautakunta tulisi tämän vuoksi oikeuttaa tekemään toteutussopimukseen tarvittavat muutokset, edellyttäen kuitenkin, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti.

Kilpailupalkkion maksaminen

Kaupunginvaltuuston vahvistamassa Helsinki High-rise –kilpailuohjelmassa kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt ovat varanneet kilpailun toisessa vaiheessa sitovan ostotarjouksen jättäneille kilpailijoille 300 000 euroa (100 000/kilpailija).

Kilpailun toisessa vaiheessa sitovan tarjouksen jätti voittajaehdokkaan lisäksi kilpailijaryhmä Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF Oy ja Sato Oyj suunnitteluratkaisullaan Etelä-Pasila. Kilpailijaryhmä on osallistunut täysipainoisesti kaikkiin neuvotteluihin ja tuottanut kilpailun vaatimukset täyttävät Keski-Pasilan tornialueen aloitusaluetta koskevan suunnitteluratkaisun. Mainitusta johtuen kilpailijaryhmälle on perusteltua maksaa arviointiryhmän esityksen mukaisesti kilpailuohjelmassa määritelty kilpailupalkkio 100 000 euroa kokonaisuudessaan, jolla kilpailijaryhmä voi kattaa osan kilpailukustannuksistaan. Kaupungin osuus kilpailupalkkiosta on ½ ja Senaatti-kiinteistöjen osuus ½.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi
Dan Mollgren, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Päivi Ahlroos, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 23661
paivi.ahlroos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 YIT Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Tornialueen aloitusalueen toteutussopimus
- 3 Arviointipöytäkirja
- 4 Muistio kilpailusta ja toteutussopimuksesta
- 5 Kilpailuohjelma



23.10.2018

Oheismateriaali

- 1 Etelä-Pasila, suunnitteluratkaisu
- 2 Trigoni, suunnitteluratkaisu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

YIT Rakennus Oy

Muut tarjouksen jättäneet

Senaatti-kiinteistöt

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 25.06.2018 § 464

Kaupunginhallitus 23.01.2017 § 61



Kaupunginhallitus 09.01.2017 § 12

Kaupunginhallitus 19.12.2016 § 1140

Kaupunginvaltuusto 18.01.2017 § 12

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 451



§ 512

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; yhtiömuotoisen kiinteistön ostaminen Oulunkylässä

HEL 2018-009516 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ***** -nimisen asunto-osakeyhtiön osakekannan ostamista yhtiön liitteenä nro 1 ilmeneviltä osakkeenomistajilta yhteensä 5 019 000 euron velattomasta yhteiskauppahinnasta liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

Lisäksi lautakunta esittää, että tonttipäällikkö tai hänen valtuuttamansa oikeutetaan kaupungin puolesta tekemään tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia huoneistokohtaisiin kauppakirjoihin sekä allekirjoittamaan ne.

Tiivistelmä

Kaupan kohteena oleva yhtiö hallitsee vuokralaisena kaupungin osoitteessa ***** sijaitsevaa tonttia ja omistaa sillä sijaitsevan kolmikerroksisen asuinkerrostalon. Teknisesti kauppa toteutetaan huoneistokohtaisina osakekauppoina kunkin huoneiston omistajan kanssa.

Keskeinen sijainti ***** mahdollistaa osaltaan Oulunkylän uudistetavan keskustan aloituskorttelin kehittämisen. Ostettavan kerrostalon purkaminen avaa mahdollisuuksia ***** alueen hallintaan saamisen ohella merkittävästi parantaa kaavaillun hankkeen maankäytöllisiä ja teknistaloudellisia toteuttamisedellytyksiä. Kauppa edistää myös Raide-Jokerin valtionavun asuntorakentamisedon toteuttamista. Oulunkylä-Maunulan osuus siitä on noin 4 000 uutta asuntoa vuoteen 2030 mennessä.



Huoneistojen kauppahinnat vastaavat niiden markkina-arvoa. Myyjien hallintaoikeus vastaa ehdoiltaan Östersundomissa pitkään noudatettua, kaupungin maanhankintaa edistävää käytäntöä. Hallinta-aika vastaa kaavoitus- ja suunnitteluprosessin arvioitua kestoaa.

Esittelijän perustelut

Yhtiön kiinteistö

Yhtiö hallitsee vuokralaisena ***** kaupungin vuokratonttia ***** Sijaintikartat ovat liitteessä nro 3. Yhtiön maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2025. Maanvuokrasopimuksen mukaan yhtiöllä on etuoikeus jatkaa vuokrasopimusta, jos tontti vuokra-ajan päättyessä edelleen vuokrataan asuntotarkoituksiin. Ellei kaupunki tuolloin tarjoa tonttia vuokralle asuntotarkoituksiin, kaupungin on lunastettava yhtiön rakennus. Lunastushinta on 60 % rakennuksen (teknisestä nyky)arvosta.

Yhtiö omistaa tontille ***** kolmikerroksisen asuinkerrostalon. Talossa on 18 asuntoa (1 230 htm²) ja 8 autotallia (160 nettom²). Asuntojen huoneistot ovat kooltaan 40-90 htm². Rakennus ja sen asunnot ovat keskimäärin hyvin tyydyttävässä kunnossa. Autotallit ovat askeettiset. Yhtiön putkiremonttihanke keskeytettiin kaupungin kanssa käytävien neuvottelujen vuoksi.

Yhtiön talous ja osakkaat

Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista lainaa. Asuntojen hoitovastike on 2,9 €/htm²/kk, josta tontinvuokran osuus on 0,4 €/htm²/kk. Yhtiöllä on ***** osakasta/osakasryhmää. Lähes kaikki asunnot ja autotallit ovat osakkaiden omassa tai heidän lähipiirinsä käytössä.

Hinnoitteluperusteet ja kädyt neuvottelut

Ottaen huomioon maanvuokrasopimuksen jatkamiseen liittyvä etuoikeusehto, tontin alueelle kaavailtu asuntopainotteinen asunto- ja liikekokonaisuus sekä se, että kyse on osakkaiden kodeista, hinnoittelun lähtökohdaksi otettiin skenaario, jossa maanvuokrasopimusta olisi jatkettu 50 vuodella samoin ehdoin kuin vuonna 2020 päättyvien maanvuokrasopimusten osalta. Siirtymäajan jälkeen tontin vuosivuokra nousisi tällöin nykyisestä 6 000 eurosta 30 000 euroon.

Yhtiön ja sen omistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy esityksen mukaiseen neuvottelutulokseen. Kokonaiskauppahinta 5 019 000 euroa vastaa asuntojen osalta keskimäärin noin 3 900 €/htm² ja autotallien osalta 27 000 euroa/autotalli. Keskimäärin hyvin tyydyttävässä kunnossa olevien, ***** huoneistojen ***** sijainti nosta-



vat huoneistojen arvoa. Odotettavissa oleva putkiremontti puolestaan laskee arvoa.

Neuvottelujen tueksi on tilattu kaksi ulkopuolista arviokirjaa, jotka ovat esillä kokouksessa. Neuvottelutulos vastaa korkeampaan arvoon päätyntä arviokirjaa.

Myyjät pidättävät huoneistonsa hallintaoikeuden enintään 31.12.2025 asti. Kaupunki voi kuitenkin tarvittaessa päättää hallintaoikeuden 1.1.2024 alkaen. Hallintaoikeus vastaa ehdoiltaan Östersundomissa pitkään noudatettua, kaupungin maanhankintaa edistävää käytäntöä. Hallinta-aika vastaa kaavoitus- ja suunnitteluprosessin arvioitua kestoa.

Kokonaiskauppahintaa voidaan huoneistojen sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää hyväksyttävänä ja markkina-arvoa vastaavana.

Kaupan perustelut

Kauppa edistää uuden tehokkaan keskustakorttelin kehittämistä Oulunkylään, jonka arvostusta asuinalueena muun muassa on nostanut tiheä junayhteys ja Raide-Jokerin tuoma poikittainen raideliikenneyhteys. Voimakas asuntokysyntä on jo poikunut Oulunkylään useita kerrostalovaltaisia täydennysrakentamishankkeita, jotka ennakoivat merkittävästi lisääntyvää liike- ja palvelutilojen tarvetta.

Valtio on asettanut Raide-Jokerin rakentamisen valtionavun ehdoksi mittavan uudisasuntotuotannon toteuttamisen Raide-Jokerin vaikutusalueella vuoteen 2030 mennessä. Helsingin osuus on noin 15 000 asuntoa. Oulunkylän-Maunulan alueelle on jyvitetty noin 4 000 asuntoa, josta kaavailtuun keskustakortteliin on mahdollista sijoittaa noin 5 %.

Kaavaillun keskustakorttelin sijainti ***** on erinomainen niin liiketilojen kuin asuntojen kannalta.

***** mikä tontin kaupungin hallintaan saamisen ohella merkittävästi lisää kaavaillun hankkeen maankäytöllisiä mahdollisuuksia ja teknistaloudellisia edellytyksiä.

Esitetty kauppa tukee siten kaupunkistrategian asuntotuotanto-, työpaikka- ja palvelutavoitteita.

Rahoitus

Kauppahinta ja sen 2 %:n suuruinen varainsiirtovero maksetaan talousarviokohdan 8 01 01 määrärahasta (Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoituskorvaukset, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi). Määrärahan riittävyys on tarkistettu.



23.10.2018

Toimivalta

Hallintosäännön kohdan 8.2.3 ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 685) tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankinnasta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Myyjäluettelo
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Kartat

Oheismateriaali

- 1 Maanvuokrasopimus 8546
- 2 Yhtiöjärjestys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus/ Nelskylä
Kaupunkiympäristö



§ 513

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle etuosto-oikeuden käyttämättä jättämiseksi Töölön sairaalan kaupassa

HEL 2018-009808 T 10 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Antti Laitakari, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 20883
antti.laitakari(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kaupunki ei käytä etuostolain (608/77) mukaista etuosto-oikeuttaan Töölön sairaalan kiinteistökaupassa.

Tiivistelmä

Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin Kuntayhtymä (HUS) on 28.8.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt, Töölön kaupunginosassa, Helsingissä, Topeliuksenkatu 5:ssä sijaitsevan kiinteistön 91-14-479-5 rakennuksineen ja tarpeistoineen Kiinteistö Oy Helsingin Topeliuksenkatu 5:lle (c/o Veritas).

Julkisuuttakin saaneessa kaupassa Veritas osti HUS:n omistaman Töölön sairaalakiinteistön 64 milj. eurolla. HUS jatkaa myymässään kiinteistössä vuokralaisena Siltasairaalan valmistumiseen asti. Asemakaavasuunnitelmaan perustuva, HUS:n kanssa solmittu maankäyttöso-
pimus siirtyi kaupassa Veritakselle. Sen arvo Kaupungille on noin 9,7 milj euroa.

Myyty kiinteistö on pinta-alaltaan noin 21 151 m². Asemakaavamuutok-
sessa myydylle kiinteistölle pitäisi syntyä yhteensä noin 40 700 kem²,
mistä valtaosa asuntotuotantoon. Noin 10 600 kem² liike-, toimisto- ja
palvelurakentamista tullaan sijoittamaan vanhaan suojeltuun sairaala-
rakennukseen.



Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan tehdyssä kiinteistökaupassa, koska kaupan kohde on rakennettu eikä Kaupungilla ole erityisiä perusteita eikä tarvetta hankkia kaupan kohdetta omistukseensa. Mikäli Kaupunki käyttäisi etuosto-oikeuttaan, kaupunginvaltuuston tulisi osoittaa kaupan toteuttamiseksi runsaan 66 miljoonan euron maanhankintamääräraha (kauppahinta + etuostolain 15 §:n mukaiset ostajalle korvattavat kustannukset).

Kyseessä on äskettäin hyväksytyyn kaavamuutokseen (12491) kuuluvasta kiinteistöstä, jossa sijaitsee runsaasti investointeja vaativa, kaavalla suojellun sairaalarakennuskokonaisuuden saneeraus ja käyttötarkoituksen muutos. Lisäksi osoitetun asuinrakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää laajamittaista rakennusten purkua.

Myyjä on tehnyt Kaupungin kanssa maankäytösopimuksen, jossa myyjä sitoutuu kaupungin AM-ohjelman noudattamiseen toteuttamalla asuntotonteille noin 5 000 kem² ARA-Vuokra-asuntoja ja noin 5 000 kem² välimuodon asuntoja. Lisäksi maanomistajan tulee uudisrakentamiskorttelin osalta kustannuksellaan järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu yhteistyössä Kaupungin kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Antti Laitakari, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 20883
antti.laitakari(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Kauppakirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ostajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 514

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petra Malinin toivomusponnosta koskien Kalasataman raitiotiepysäkkiä

HEL 2018-007087 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Niko Setälä, liikenneinsinööri: 310 37031
niko.setala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kalasataman raitiotien pysäkki sijoittuu Kalasataman keskuksessa met-roaseman alapuolelle ja kauppakeskus Redin viereen Hermannin rantatielle. Pysäkin pohjoispäässä on korotettu suojatie, joka yhdistää met-roaseman läntisen sisäänkäynnin kauppakeskuksen sisäänkäyntiin. Sama pysäkki on ennen raitiotien rakentamista Kalasataman aluetta palvelevan bussiliikenteen käytössä. Raitiovaunun pysähtymispaikat si-joitetaan pohjoispään suojatien lähelle.

Pysäkillä on kaksi vaihtoehtoista kävelyreittiä Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Ulkoreitti kulkee Hermannin rantatien vartta Työpajankadun risteykseen asti, josta käännytään Työpajankadulle itään kohti terveys- ja hyvinvointikeskusta. Tämä reitti on noin 260 met-riä pitkä. Toinen reitti kulkee kauppakeskus Redin läpi osin sisätiloissa Kalasatamankadulle ja on käytettävissä metron kulkuaikoina. Tämän reitin pituus on noin 230 metriä. Molemmat reitit sisältävät Hermannin rantatiellä yhden ajoradan ylityksen ja Työpajankadun ylityksen suoja-teitä pitkin. Molemmat suojatiet ovat korotettuja. Työpajankadun keski-



koroke on tavanomaista leveämpi. Kalasataman keskus sekä Redi ovat esteettömyyden erikoistasoa.

Raitiotien pysäkin siirtäminen Hermannin rantatiellä lähemmäs Työpajankatua, metroaseman suojatien pohjoispuolelle, olisi teoreettisesti mahdollista ainoastaan etelän suunnan pysäkillä ja silloinkin pysäkki katkaisee pyöräliikenteen ylityspaikan Hermannin rantatiellä. Pohjoisen raiteen vieressä on Rediin liittyviä ilmanvaihtokuiluja ym. rakenteita, jotka estävät pysäkkilaiturin rakentamisen.

Pysäkin siirtäminen Työpajankadun pohjoispuolelle on mahdotonta, koska Redin pysäköintilaitoksen rampit nousevat kadulle radan vieressä eikä tilaa pysäkeille ole. Pysäkin siirtäminen kauemmas metroaseman kohdalta olisi myös joukkoliikennejärjestelmän toiminnan kannalta merkittävä heikennys, koska kyseessä on keskeinen vaihtopaikka.

Raitioliikenteelle on suunniteltu kääntöpaikka metroaseman pohjoispuolelle. Kääntöpaikan seisontaraide tulee sijoittumaan terveys- ja hyvinvointikeskuksen viereen Kalasatamankadulla, mutta ainakaan toistaiseksi kääntöraiteelle ei ole suunniteltu säännöllistä liikennettä. Se voi toimia varakääntöpaikkana ja tilapäisenä päätepysäkkinä esimerkiksi Laajasalon raitiolinjoille, jos kulku Nihdistä keskustan suuntaan on estynyt. Kalasataman ja Pasilan välistä raitioliikennettä ei ole tarkoituksenmukaista ohjata kääntösilmukan kautta, koska se lisää matka-aikaa ja sen vaihtelua sekä haittaa muun liikenteen sujuvuutta Hermannin rantatien liittymissä.

Metroaseman uusi itäinen sisäänkäynti johtaa kauppakeskus Redin läpi kaksia liukuportaita pitkin katutasoon ja Kalasatamankadulle, josta on lyhyt matka terveys- ja hyvinvointikeskuksen sisäänkäynnille. Yhteydet ovat käytössä metron liikennöintiaikojen mukaisesti. Metroaseman rinnalla Itäväylän tunnelissa on bussilinjojen 58 ja 551 (tulevat runkolinjat 500 ja 510), 16 ja useiden Itä-Helsingin yölinjojen pysäkit.

Länteen menevien bussien pysäkiltä yhteys kauppakeskuksen läpi Kalasatamankadulle kulkee metroaseman kautta ja on auki metron aukioaikaisten mukaan. Lisäksi pysäkiltä pääsee katutasoon Kulosaaren sillan puolelta kulkevan rampin kautta Capellan puistotielle vuorokauden ympäri. Itään menevien bussien pysäkiltä reitti kauppakeskuksen läpi Kalasatamankadulle on käytössä arkisin kello 05.00-02.30 ja viikonloppuisin ja arkipyhinä vuorokauden ympäri.

Katutasossa terveys- ja hyvinvointikeskusta lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Hermannin rantatiellä (ensin tulevien raitiotiepysäkkien kohdalla, myöhemmin kadun reunoilla) ja toistaiseksi Työpajankadulla rantatien risteyksen länsipuolella. Vilhonvuorenkadun jatkeen valmistuttua



(arviolta vuodenvaihteessa 2021-22) kaikki Kalasatamassa liikennöivät bussilinjat siirtyvät käyttämään Hermannin rantatien bussipysäkkejä.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuutettu Petra Malin on tehnyt 13.6.2018 seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen kaupunginvaltuusto edellyttää samalla, että jatkovalmistelussa osoitetaan suunnitelman puitteissa paras ja saavutettavin pysäkkiratkaisu linjastolle Kalasataman hyvinvointi- ja terveyskeskuksen asiakkaiden kannalta.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.11.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Niko Setälä, liikenneinsinööri: 310 37031
niko.setala(a)hel.fi

Liitteet

1 Malin Petra, toivomusponsi 2, Kvsto 13.6.2018 asia 11

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.10.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 498, 499, 500, 501, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513 ja 514 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 497 §.

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 kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.



23.10.2018

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



23.10.2018

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 497 § (Kustannusten osalta:).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusosoitus

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
Alv.nro
FI02012566



23.10.2018

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 arkipäivän 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



23.10.2018

- 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.



23.10.2018

4

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 502 §.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10



23.10.2018

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 503 ja 504 §: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



23.10.2018

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

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.



23.10.2018

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
- 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)



23.10.2018

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



23.10.2018

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja
490-491 §

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
492-514 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Mai Kivelä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.10.2018.