



30.10.2018

Kokousaika 30.10.2018 15:30 - 20:12

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni

apulaispormestari
läsnä § 515-529, poistui klo 19:56
varapuheenjohtaja

Rautava, Risto
Asko-Seljjavaara, Sirpa
Heinäluoma, Eveliina
Hernberg, Kaisa
Kaleva, Atte
Kivelä, Mai
Lovén, Jape
Rantanen, Tuomas
Rissanen, Laura
Soininvaara, Osmo
Bister, Krista

varajäsen

Muut

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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
maankäyttöjohtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-
päällikkö

Manninen, Rikhard

yleiskaavapäällikkö
läsnä § 517-535, saapui klo 16:20

Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Ravantti, Mikko
Mäntymäki, Heikki
Sillanpää, Laura
Sulkko, Katja
Ahonen, Pertti
Aalto, Olli-Pekka

asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
hallintopäällikkö
viestintäpäällikkö
lakimiesharjoittelija
hallintosihteeri
it-asiantuntija
projektinjohtaja
asiantuntija
läsnä § 528
tiimipäällikkö
asiantuntija



30.10.2018

Hietakorpi, Laura	läsnä § 523 arkkitehti asiantuntija
Jaakonaho, Ulla	läsnä § 517 arkkitehti asiantuntija
Jääskä, Jussi	läsnä § 518 liikenneinsinööri asiantuntija
Linden, Anri	läsnä § 517 yksikön päällikkö asiantuntija
Mollgren, Dan	läsnä § 517 tiimipäällikkö asiantuntija
Mouhu, Nina	läsnä § 522 aluesuunnittelija asiantuntija
Pasanen, Teppo	läsnä § 529 liikenneinsinööri asiantuntija
Pipinen, Tuula	läsnä § 528 diplomi-insinööri asiantuntija
Ruotsalainen, Sari	läsnä § 517 arkkitehti asiantuntija
Siuruainen, Antti	läsnä § 523 metsäsuunnittelija asiantuntija
Soini, Mari	läsnä § 529 maisema-arkkitehti asiantuntija
Tammivuori, Teo	läsnä § 517 arkkitehti asiantuntija
Tirkkonen, Pekka	läsnä § 530 suunnittelupäällikkö asiantuntija
Toivanen, Taina	läsnä § 521 liikenneinsinööri asiantuntija
Toropainen, Tuukka	läsnä § 527 kiinteistölakimies asiantuntija



30.10.2018

	Välkepinta-Lehtinen, Nina	läsnä § 522 arkkitehti asiantuntija läsnä § 527
Puheenjohtaja	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 515-529 §
	Risto Rautava	530-535 §
Esittelijät	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 515-535 §
Pöytäkirjanpitäjä	Katja Sulkko	hallintosihteeri 515-535 §



30.10.2018

§	Asia	
515	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
516	Asia/2	Ilmoitusasiat
517	Asia/3	Karhunkaatajan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12550) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
518	Asia/4	Honkasuo, Honkasuontie, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12540) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
519	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Länsisataman Jätkäsaaresta Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöille päiväkodin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20820/1)
520	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen ym. valtuustoaloitteesta koskien home- ja sisäilmaongelmaisten kaupungin tilojen selvittämistä
521	Asia/7	Talousarvion toteutumisenennusteet vuonna 2018 kaupunkiympäristön toimialalla
522	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä toteuttamista varten tarvittavien maa-alueiden luovuttamisesta
523	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; yhtiömuotoisen kiinteistön ostaminen Oulunkylässä
524	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle etuosto-oikeuden käyttämättä jättämiseksi Töölön sairaalan kaupassa
525	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petra Malinin toivomusponnosta koskien Kalasataman raitiotiepysäkkiä
526	Asia/12	Oikaisuvaatimus lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 18.1.2018 § 5
527	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Orapihlajtien ja Paatsamatien alueen tarkistettu asemakaavan muutos-ehdotus (nro 12501)



30.10.2018

-
- | | | |
|-----|---------|--|
| 528 | Asia/14 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kansalaistori–Kaisaniemi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulkuyhteyden yleissuunnitelman hyväksymiseksi |
| 529 | Asia/15 | Mellunkylän ja Vartiokylän aluesuunnitelma |
| 530 | Asia/16 | Länsisataman, Länsisatamankatu 37, poikkeamishakemus |
| 531 | Asia/17 | Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään ym. valtuustoaloitteesta sataman paremmasta yhdistämisestä kaupunkiin |
| 532 | Asia/18 | Tonttikatujen pysäköintijärjestelyjen periaatteet |
| 533 | Asia/19 | Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksen antaman pysäköintioikeuden laajentaminen |
| 534 | Asia/20 | Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto-tonttien (A) varaamisesta Rakennusliike Reponen Oy:lle ja Roslings Manor Gardensille asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten (Vuosaari, Kurkimoisio) |
| 535 | Asia/21 | Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 18.10.–24.10.2018 tekemien päätösten seuraaminen |



§ 515

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 Krista Bisterin ja varatarkastajaksi jäsen Tuomas Rantasen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan tarkastajaksi Nuutti Hyttisen sijasta Krista Bisterin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen ja varatarkastajaksi jäsen Tuomas Rantasen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.10.2018

Asia/2

§ 516
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 10.10.2018 § 279

Kaupunginvaltuuston kokousajat vuonna 2019

HEL 2018-008728 T 00 00 02

Kvsto 10.10.2018 § 282

Kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenen valinta

HEL 2018-010039 T 00 00 02

Kvsto 10.10.2018 § 285

Vuokrausperusteiden määrittäminen asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Kvsto 10.10.2018 § 286

Alppiharjun Harjuportin (Hämeentie 62 ja 64) asemakaavan muuttaminen (nro 12460)

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Kvsto 10.10.2018 § 287

Mannerheimintie 162 asemakaavan muuttaminen (nro 12483)

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Kvsto 10.10.2018 § 288

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

HEL 2016-013345 T 10 03 03



30.10.2018

Asia/2

Kvsto 10.10.2018 § 289

Munkkiniemen Muusanpolku 1 asemakaavan muuttaminen (nro 12467)

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Kvsto 10.10.2018 § 290

Vartiokylän Liikkalankuja 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12472)

HEL 2016-014292 T 10 03 03

[Pöytäkirja 10.10.2018](#)

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 1.10.2018 § 620

V 10.10.2018, Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta päättäminen sekä tonttien ja niillä olevien rakennusten myynti (Kallio, Siltasaari, tontit 11306/8 ja 11307/7)

HEL 2017-004846 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja 1.10.2018](#)

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



30.10.2018

Asia/3

§ 517

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

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Hankenumbero 3362_1, 3362_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- 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 esitti 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 käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lisäksi jatkosuunnittelussa



30.10.2018

- pyritään varmistamaan sujuva ja turvallinen ajoliikenne sekä pyöräily,
- pyritään vähentämään pientalovaltaisen Myllärintien läpiajoliikennettä,
- selvitetään yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa alueen koulupaikkatarpeet, sekä
- pyritään mahdollistamaan kaava-alueen poikittainen viheryhteys.

Käsittely

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Jatkosuunnittelussa

- pyritään varmistamaan sujuva ja turvallinen ajoliikenne sekä pyöräily,
- pyritään vähentämään pientalovaltaisen Myllärintien läpiajoliikennettä,
- selvitetään yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa alueen koulupaikkatarpeet, sekä
- pyritään mahdollistamaan kaava-alueen poikittainen viheryhteys.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

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 ääni, 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)

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)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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 rakennus-



lain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle 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 viivytyks 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 kallioista 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
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 viivytyksallas, Viikintien sivuojan eroosiosuojaus ja viivytyksrakenteet). Kustannuksissa ei ole myöskään huomioitu muita Raide-Jokerin toteuttamisen yhteydessä Viilarintiellä tehtäviä toimenpiteitä, jotka täsmentyvät hankkeen jatkosuunnitelmassa.

Uutta kerrosneliometriä kohden investointikustannukset ovat noin 250 euroa. Kaupunki saa maankäyttötuloja kaavoitettavien tonttien myyn-



30.10.2018

nistä 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. Lyöntipaalujen 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 terveystoimiala)
- 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



30.10.2018

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

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](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



30.10.2018

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

- 1 Puurakentamisen selvitys 20.8.2018
- 2 Mielipidekirjeet (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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 494

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 475



30.10.2018

Asia/4

§ 518

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

- 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 esitti 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.

Lisäksi lautakunta painottaa kaavoituksen loppuvaiheilla valmistuneiden luontoinventointien ja selvitysten tulosten huomioimista jatkosuunnittelussa.



Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Ulla Jaakonaho. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään päätökseen: "Lautakunta painottaa kaavoituksen loppuvaiheilla valmistuneiden luontoinventointien ja selvitysten tulosten huomioimista jatkosuunnittelussa".

Kannattaja: Anni Sinnemäki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään päätökseen: "Lautakunta painottaa kaavoituksen loppuvaiheilla valmistuneiden luontoinventointien ja selvitysten tulosten huomioimista jatkosuunnittelussa".

Jaa-äännet: 5

Sirpa Asko-Seljavaara, Krista Bister, Atte Kaleva, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 7

Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mai Kivelä, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Poissa: 1

Silvia Modig

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Mai Kivelän vastaehdotuksen äänin 7-5 (1 poissa).

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



30.10.2018

- | | |
|----|--|
| 3 | Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 kartta, päivätty 9.10.2018 |
| 4 | Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 selostus, päivätty 9.10.2018 |
| 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 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

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 asuinpienalojen (AP) korttelialueita 33373–33376, katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä asemakaavoittamatonta aluetta Honkasuon luoteisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa puukerrostalojen, niitä palvelevan pysäköintitalon, kaupan ja liiketilöiden, katujen ja virkistysyhteyksien rakentamisen.

Osa Honkasuon länsiosaan jo kaavoitetuista mutta rakentamattomista asuinkortteleista sijaitsee tuoreen rakennettavuus selvityksen 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 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

Suunnittelualue on osa Honkasuon rakenteilla olevaa puurakentamisaluetta. Alue on pääosin rakentamatonta metsää. Alueen länsiosa 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 suunnittelualan rajasta.

Osalla kaava-aluetta on voimassa asemakaava vuodelta 2015. Sen mukaan alue on asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (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 arvonnäköalaa 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 valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 riittävyuden 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 tarkistettu. 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
- 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 Mieli-pidekirje



30.10.2018

Asia/4

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 23.10.2018 § 507

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 476



§ 519

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 esitti 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.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän pöydälle siihen asti, että kaupunkiympäristölauta-



30.10.2018

kunta saa kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnalta lausunnon kaupungin omasta päiväkotihankkeesta luopumisesta ja sen vaikutuksesta niin Jätkäsaaren alueeseen sekä katsauksen koko palveluverkosta.

Mai Kivelän ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

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

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



30.10.2018

Asia/5

Liite 5
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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 Jätkäsaareen 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 muodostumassa varsin kalliiksi ja po. hankkeelle ei toisaalta enää ollut kau-



pungin 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 varhaiskasvatukseen 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 suoritettuna 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 Säntti). 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 toimintälähtöiset 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 sisällynyttä 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.



30.10.2018

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



30.10.2018

Asia/5

Liite 5
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 508

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 481



§ 520

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

HEL 2018-004200 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi 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 rakentamishankkeen vuotuista investointimäärärahaa korotettiin noin 30–70 miljoonalla eurolla ja talousarvioehdotuksen 2019 raamissa vuotuista investointimäärärahaa 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, lähtökoh-tana on kaikkien toimitilojen ja varsinkin koulurakennusten ja päiväko-tien käyttökelpoisuuden, terveellisyys ja turvallisuuden varmistami-nen. Kaupungin strategian linjausten mukaisesti talousarvion 2019 ta-lonrakennushankkeiden investointiohjelmaehdotuksessa 5-vuotiskau-della 2019–2023 on varauduttu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan korjaus- ja korvaaviin uudisrakennushankkeisiin yhteensä noin 780 mil-



joonalla 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 ongelmalähtöisiä 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 luokittelumiseksi sisäilmaongelmaisiin 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 ongelmat. 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 allians-



simallilla 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 sisäilmaongelmaepäilyyn 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.

Käsittely

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään lausuntoon: "Lautakunnalle laaditaan tarkka tutkimus, listaus, kustannusarvio ja kuntoluokitus niistä sisäilmaongelmaisista kiinteistöistä, joita tällä hetkellä on käytössä sekä aikataulusta miten korjaukset on tarkoitus käytännössä toteuttaa."

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään lausuntoon kolmannen kappaleen toiseksi virkkeeksi: "Toimintamalli ja siihen liittyvä viestintäohjeistus valmistellaan kevääseen 2019 mennessä".

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään lausuntoon: "Lautakuntaan tuodaan vuosittain kaupungin sisäilmaryhmän selvitys sisäilmaongelmien torjumisen toimenpiteistä".

Mai Kivelän vastaehdotuksia ei kannatettu, joten ne raukesivat.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



30.10.2018

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

Liitteet

1 Muttilainen Sami aloite Kvsto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

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. Tutkimuk-



sessä 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

1 Muttilainen Sami aloite Kvsto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 509

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 483



§ 521

Talousarvion toteutumisennusteet vuonna 2018 kaupunkiympäristön toimialalla

HEL 2018-004193 T 02 02 01

Päätös

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

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ennuste 3_2018_Palvelukokkonaisuuksien käyttömenotaulukot_1
- 2 Ennuste_3_2018_Investointien osavuosikatsaus_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 osavuosikatsaukset_8
- 9 Ennuste_3_2018_Kaupunkistrategian toimenpideohjelma_9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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 lau-



takunnan 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.

Kirjanpitoikäntönnön muutoksesta johtuen rakennusten myynneistä koituvat tappiot ja maaomaisuuden vastikkeettomista vaihtokaupoista korvauksena saadut maankäyttösopimukset 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	Tabu 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 osaketoja 20 milj. eurolla. Rakennusten ja osaketojen myynneistä 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 osavuositilasto on esitetty liitteessä 2 ja investointien ennusteen yhteenvedotaulukko 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 kerrosneliömetriä.

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



30.10.2018

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 osavuosikatsaukset_8
9	Ennuste_3_2018_Kaupunkistrategian toimenpideohjelma_9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 510

Kaupunkiympäristölautakunta 21.08.2018 § 380

Kaupunkiympäristölautakunta 24.04.2018 § 208



§ 522

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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Dan Mollgren ja kiinteistölakimies Tuukka Toropainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

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



30.10.2018

Liitteet

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

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

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti yhteistyössä Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä myös ”Senaatti”) Pasilan sillan etelä-



puolelle sijoittuvasta alueesta arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun. Kilpailun suunnittelualue koostui kolmesta osasta (länsialue, keskialue ja itä-alue), joista käytetään yhteistä nimitystä Keski-Pasilan tornialue. Tornialueen rakentaminen käynnistyy Veturitien kiertoliittymän ja Pasilankadun 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. Toteuttavaksi 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 suunnitteluratkaisu täyttää kaupunkikuvalliset, laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet, jotka kilpailulle asetettiin. Kilpailun toisessa vaiheessa käytyjen toteutussopimusneuvottelujen yhteydessä on pyritty varmistamaan, että voittajaehdotus on toimiva ja toteutuskelpoinen esitettyssä muodossaan.

Aloitusalueesta tulee muodostumaan urbaaninen sekoittunut asuin- ja toimitila-alue, josta on hyvät liikenneyhteydet niin seudullisesti kuin val-



takunnallisestikin. 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 asema-kaavan 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 Veturitieen 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 jakautuivat; kaupunkitilalliseen 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 toteutussopimuksen. Sopimusneuvottelut kestivät yhteensä noin 8 kuukautta. Lisäksi kilpailun toisessa vaiheessa käytiin läpi eri asiantuntijoiden toimesta suunnitelman toimituvuutta 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 ravintolatilatila 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 toteutussopimuksen 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 yläkerrokseen 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 etupai-
notteinen myyntisaaminen huomioidaan seuraavissa Keski-Pasilan
osayleiskaavan mukaisen sopimusalueen kiinteistökaupoissa.

Päivämäärään 23.10.2018 mennessä valtio ja kaupunki ovat luovutta-
neet Keski-Pasilan osayleiskaavan alueelta yhteensä 217 000 k-m² uu-
dis- 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 si-
ten, 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 kilpailui-
den järjestämisestä. Lisäksi sopimuksessa on sovittu Helsinki High-rise
–kilpailun järjestämisen organisoinnista ja alueen luovuttamisesta ra-
kentamista varten.

Edellä mainituista keskustakorttelia koskeva yhteistyösopimus on hy-
väksytty kaupunginhallituksessa 5.3.2012 § 248. Muiden yhteistyösopi-
musten osalta hyväksyminen on tapahtunut kaupunginvaltuustossa
17.5.2017 § 246.

Kiinteistökaupat, kauppahinta ja sen maksaminen

Kilpailun voittajaksi esitettävän YIT Rakennus Oy:n suunnitteluratkai-
sun mukaisen aloitusalueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 10
400 m². Aloitusalueelle on tarkoitus kaavoittaa kaksi tonttia, joista en-
simmäisen ”1A” pinta-ala on noin 6 552 m² ja joka muodostuu kiinteis-
töistä 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 kiinteis-
töistä 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 alu-
eseen kuuluu myös Pasilan siltaan rajoittuva alue, johon toteuttaja tar-
vitsee 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 kiinteistöstä 91-17-9903-5 noin 1 925 m² määräala, kiinteistöstä 91-432-1-26 noin 1 025 m² määräala ja kiinteistöstä 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 toteutus-sopimuksen 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 käyivistä 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 tonteittain 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 aloitusalueen 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 neuvotteluaiakataulu kuuden kuukauden kuluessa toteutussopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen eteläosan esisopimuksen ja toteutussopimuksen ehtoista 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.

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



30.10.2018

tullut lainvoimaiseksi. Samanaikaisesti toteutussopimuksen kanssa al-
lekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus.

Tarkemman jatkosuunnittelun edetessä joudutaan toteutussopimuk-
seen todennäköisesti tekemään muutoksia. Kaupunkiympäristölauta-
kunta tulisi tämän vuoksi oikeuttaa tekemään toteutussopimukseen tar-
vittavat muutokset, edellyttäen kuitenkin, ettei sopimuskokonaisuus
muutu olennaisesti.

Kilpailupalkkion maksaminen

Kaupunginvaltuuston vahvistamassa Helsinki High-rise –kilpailuohjel-
massa 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 osal-
listunut täysipainoisesti kaikkiin neuvotteluihin ja tuottanut kilpailun vaa-
timukset täyttävät Keski-Pasilan tornialueen aloitusaluetta koskevan
suunnitteluratkaisun. Mainitusta johtuen kilpailijaryhmälle on perustel-
tua maksaa arviointiryhmän esityksen mukaisesti kilpailuohjelmassa
määritelty kilpailupalkkio 100 000 euroa kokonaisuudessaan, jolla kil-
pailijaryhmä 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

Oheismateriaali

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



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

YIT Rakennus Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Muut tarjouksen jättäneet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Senaatti-kiinteistöt

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunkiympäristön toimiala

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 511

Kaupunginhallitus 25.06.2018 § 464

Kaupunginhallitus 23.01.2017 § 61

Kaupunginhallitus 09.01.2017 § 12

Kaupunginhallitus 19.12.2016 § 1140



30.10.2018

Asia/8

Kaupunginvaltuusto 18.01.2017 § 12

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 451



30.10.2018

§ 523

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; yhtiömuotoisen kiinteistön ostaminen Oulunkylässä

HEL 2018-009516 T 10 01 00

Esitys

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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Peter Haaparinne ja arkkitehti Sari Ruotsalainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupan kohteena oleva yhtiö hallitsee vuokralaisena kaupungin osoitteessa ***** sijaitsevaa tonttia ja omistaa sillä sijaitsevan kolmiker-



roksisen asuinkerrostalon. Teknisesti kauppa toteutetaan huoneisto-kohtaisina 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 kestoa.

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 käydyt neuvottelut

Ottaen huomioon maanvuokrasopimuksen jatkamiseen liittyvä etuoikeusehto, tontin alueelle kaavailtu asuntopainotteinen asunto- ja liiketotalisuus sekä se, että kyse on osakkaiden kodeista, hinnoittelun



30.10.2018

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 nostavat 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.



30.10.2018

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.

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 512



§ 524

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle etuosto-oikeuden käyttämättä jättämiseksi Töölön sairaalan kaupassa

HEL 2018-009808 T 10 01 00

Esitys

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ostajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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. Asemakaavamuutoksessa myydylle kiinteistölle pitäisi syntyä yhteensä noin 40 700 kem², mistä valtaosa asuntotuotantoon. Noin 10 600 kem² liike-, toimisto- ja palvelurakentamista tullaan sijoittamaan vanhaan suojeltuun sairaalarakennukseen.

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



30.10.2018

Asia/10

täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 513



§ 525

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petra Malinin toivomusponnosta koskien Kalasataman raitiotiepysäkkiä

HEL 2018-007087 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

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 ran-
tatielle. 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.

Pysäkiltä 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 metriä 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 suojaiteita pitkin. Molemmat suojatiet ovat korotettuja. Työpajankadun keskikoroke 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 toislaiseksi kääntöraiteelle ei ole suunniteltu säännöllistä liikennettä. Se voi toimia varakääntöpaikkana ja tilapäisenä päätepysäkinä 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 aukioaikojen mukaan. Lisäksi pysäkiltä pääsee katutasoon Kulosaaren sillan puolelta kulkevan rampin kautta Capellan puistotielle vuorokauden ympäri. Itään menevien bussien pysäkiltä reitti kauppakeskuksen läpi



Kalasadamankadulle 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 risteuksen 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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 514



§ 526

Oikaisuvaatimus lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvaus- päätöksestä 18.1.2018 § 5

HEL 2017-012673 T 03 01 00

Päätös

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

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö on hylännyt Veturitiellä 31.10.2017 tapahtuneeseen pyöräilijän kaatumiseen liittyvän vahingonkorvaushakemuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Veturitien pyörätiellä tapahtuneeseen pyöräonnettomuuteen liittyen. Vahingonkorvaushakemuksen ja oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin kunnossapitotoimien laiminlyönnistä.

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 paannejäättä ei ole ollut mahdollista huomata. Hakija on muutenkin noudattanut olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta.

Kaatumisen jälkeen paikalle sattuneen henkilön mukaan paannejäättä oli noin 50 metrin matkalla ja noin kahden metrin leveydeltä. Vettä valuu silloin tällöin samassa paikassa kallioilta. Pyörätietä ei ollut hiekoit-



tettu. Vahinkotapahtuman 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 pyörätiellä olleeseen paannejäähän. Jäätynyt 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 jäähtynyt.

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 pyöräiltäessä 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 pyöräiltäessä.

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

Vahingonkorvauslain 6.1 §:n mukaan korvaussummaa voidaan alentaa, mikäli vahingonkäräjien 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja



30.10.2018

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 24.1.2018. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 5.2.2018 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 505

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



30.10.2018

Asia/12

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön
päällikkö 18.01.2018 § 5



§ 527

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ora- pihlajatie ja Paatsamatien alueen tarkistettu asemakaavan muutos- ehdotus (nro 12501)

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Hankennumero 5244_1, 5244_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti

- 6.3.2018 päivätyt ja 30.10.2018 muutetun asemakaavan muutos-
ehdotuksen nro 12501 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-
kee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29081 tont-
tia 11 ja korttelin 29082 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-
toihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat
luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu
1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen. Asian-
tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Mikko Aho: Täydennys asemakaavakarttaan:

Asemakaavakarttaan lisätään Paatsamatien varren neljään rakennusa-
laan kadun puolelle nuolimerkintä: Nuoli osoittaa rakennusalan sivun,
johon rakennus on rakennettava kiinni.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024



30.10.2018

nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva, 30.10.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018, päivitetty Kylk:n 30.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 selostus, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018, päivitetty Kylk:n 30.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 30.10.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), 30.10.2018
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 6.3.2018, täydennetty 30.10.2018 sekä muistiot 7.3.2017 ja 20.6.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

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

Kaupunkiympäristölautakunta esittää

- 6.3.2018 päivätyn ja 30.10.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29081 tonttia 11 ja korttelin 29082 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita

Lisäksi lautakunta päättää



- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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 koskee Orapihlajatie ja Paatsamatien ympäristöä Etelä-Haagassa rantaradan ja kehäradan rautatiealueen koillispuolella. Alueille on sijoitettu yhteensä 24 450 k-m² uutta kerrostaloasumista. Asukasmäärä lisääntyy noin 600:lla asukkaalla. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,23$.

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

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

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

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



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

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta mm. siten, että asuntotuotantoa edistetään, liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja tuetaan sekä varmistetaan suurten aluerakentamishankkeiden (Raide-Jokerin) kannattavuus riittävällä maankäytön tehokkuudella.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Orahihlajatie alue

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

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



30.10.2018

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

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

Paatsamatien alue

Kaavamuutosalue sijaitsee Paatsamatien varressa Orapihlajatien ja Laajasuontien risteysten välisellä alueella. Lisäksi kaavamuutoksessa on kaavateknisistä syistä mukana Paatsamatien ja Orapihlajatien katualueita laajemmin. Paatsamatien varren kolmi-nelikerroksinen kerrostalokanta on pääosin 1960-luvulta. Korttelin 29081 tontilla 11 sijaitsee ISKU Oy:n tyhjillään oleva varastorakennus. Orapihlajatietä länteen Paatsamatieltä kuljettaessa sijaitsee viisi tonttia varastorakennusten korttelialueella. Rakennuksissa toimii mm. pieniä rakennusalan yrityksiä, astiavuokraamo sekä konditoria.

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

Alueen pohjoispuolella Orapihlajatien vieressä kulkee 110 kV voimalinja.

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

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

Kaavaratkaisun kustannukset



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

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

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

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kaupungin maanomistukseen sijoittuvan uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 6 miljoonaa euroa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapo liittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.3.–25.4.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 6.3.2018 ja lautakunta päätti 13.3.2018 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta, joista neljä taloyhtiön nimissä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat seuraaviin teemoihin:

- täydennysrakentamisen sopivuus ympäristöön
- puistoalueet
- liikenne
- rakentamisaikaiset riskit ja palvelut
- vuorovaikutus ja asukkaiden mielipiteiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomiot kohdistuivat mm. hulevesien johtamiseen, rakentamiseen rautatien läheisyydessä sekä rautatien aiheuttamaan melun ja tärinän huomioimiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Sähköpostitiedusteluihin kaavaprosessin aikatauluista yms. on vastattu sähköpostitse.

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 kaavahanketta on käyty läpi rakennusvalvonnan, tontin 29081/12 hakijan ja hankesuunnittelijan kanssa sekä teknistaloudellisen suunnitteluyksikön kanssa. Keskustelujen seurauksena mm. yhteistiloja sekä jätehuollon tiloja koskevia määräyksiä on tarkennettu ja orsi- ja pohjavesiä koskeva määräys lisätty. Kaavaratkaisun sisältöön ei ole tehty olennaisia muutoksia.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

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

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi

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



30.10.2018

matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva, 30.10.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 selostus, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018
- 5 Havainnekuva, 30.10.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), 30.10.2018
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 6.3.2018, täydennetty 30.10.2018 sekä muistiot 7.3.2017 ja 20.6.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.03.2018 § 133



30.10.2018

Asia/14

§ 528

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kansalaistori–Kaisaniemi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulkuyhteyden yleissuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-013338 T 10 05 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Olli-Pekka Aalto ja liikenneinsinööri Teppo Pasanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Olli-Pekka Aalto, projektinjohtaja, puhelin: 310 39681
ollipekka.aalto(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Kansalaistori–Kaisaniemi jalankulun ja polkupyöräilyn alikulkuyhteyden yleissuunnitelman hyväksymistä ja hankkeen toteuttamista siten, että hankkeesta laaditaan hyväksytyn yleissuunnitelman ja kokonaiskustannusarvon mukainen tarkempi toteuttamiseen tähtäävä suunnitelma. Jatkosuunnittelussa voidaan tehdä hankkeeseen vähäisiä muutoksia ja tarkastuksia, jotka eivät olennaisesti muuta yleissuunnitelman sisältöä.

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 23 milj. euroa (alv. 0 %) MAKU indeksi 110,6.

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
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 6.2.2018 ja 13.2.2018 jättänyt asian pöydälle sekä 27.2.2018 kokouksessaan palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi.

Hankkeen kuvaus ja tavoitteet

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 23 milj. euroa (alv. 0 %) MAKU indeksi 110,6. Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 27.2.2018 esitettiin, että kustannusarvio on 26 milj. euroa. Hankkeesta on tämän jälkeen irrotettu erilliseksi hankkeeksi maanalainen pyöräparkki, joka liittyy Rautatieaseman pyöräpysäköinnin kokonaisuuden tarkasteluun. Tästä syystä kustannukset ovat pienentyneet 3 milj. euroa.

Suunnittelun tavoitteena oli laatia yleissuunnitelma Helsingin päärautatieaseman pohjoispuolelle rakennettavasta pyöräliikenteen ja jalankulun alikulkuyhteydestä sekä saada käsitys hankkeen kustannuksista ja rakentamisen vaiheista. Alikulkuyhteyden linjaus on yleiskaavan pyöräliikenteen baanaverkon sekä kantakaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkko 2025 mukainen.

Suunniteltu alikulku yhdistää kaupungin länsi- ja itäpuolelta tärkeimmät pyöräliikenteen sisääntuloväylät. Noin 220 m pitkä alikulku rakentuu Kaisaniemenpuistosta Elielinaukiolle johtavan nykyisen jalankulkutunnelin pohjoispuolelle ja yhdistyy siihen yhdyskäytävällä.

Suunnitelmassa lähtökohtana ovat Helsingin pyöräliikenteen baanaverkon suunnittelukriteerien mukaiset ratkaisut. Pyörätien leveys mahdollistaa suuren käyttäjämäärän kulkemisen sujuvasti ja turvallisesti. Länsipuolella yhteys katutasoon on suunniteltu pyöräliikenteelle kierrerrampilla ja jalankulkijoille porras- ja hissiyhteytenä. Kierrerrampin kaltevuus ulkoreunassa on sisäreunaa loivempi, mikä parantaa turvallisuutta ja helpottaa pyöräilyä ylämäessä. Itäpuolella yhteys kulkee katutasoon loivalla rampilla ja se yhdistetään nykyiseen jalankulkijoiden alikulkuyhteyden sisäänkäyntiin.

Erilaisia radan ylittäviä ja alittavia linjauksia on tutkittu kattavasti viimeisen 8 vuoden aikana. Tehdyissä rakennettavuusselvityksissä ja yleissuunnitelmissa pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyttä on sovitettu olemaan olevaan rakennettuun ympäristöön niin radan ylittävänä siltana kuin alittavana ratkaisunakin. Viimeisin vertailu vaihtoehdoista on valmistunut syyskuussa 2018. Siinä tutkittiin kahta siltavaihtoehtoa jatkoon ehdotettavan alikulun lisäksi. Oodin pohjoispuolelle suunniteltu silta on liikenteellisesti myös mahdollinen, mutta sillan aiheuttamat ramppirakenteet eivät sovi puisto-ympäristöön katkaisten kulkuyhteyksiä ja näkymiä. Oodin eteläpuolelle suunniteltu silta ei ole mahdollinen puutteellisen tilan vuoksi Oodin ja Sanomatalon välissä. (Liite 5)



Esitettävän alikulkuyhteyden korkeusero maanpintaan nähden on vähäisempi ylikäytäviin verrattuna, millä on merkittävä vaikutus yhteyden houkuttelevuuden kannalta. Kuormittavuuden minimoimisella lisätään pyöräliikenteen houkuttelevuutta etenkin fyysisiltä ominaisuuksiltaan heikompien keskuudessa. Yläkäytävävaihtoehdoissa korkeuseroa on 8,3-8,5 m, kun alikäytävävaihtoehdossa korkeuseroa on enintään 5,3 m.

Alikulkuyhteydestä voidaan tehdä pyöräliikenteelle laadukas aiheuttamatta kuitenkaan merkittäviä muutoksia maisemaan ja kaupunkiympäristöön. Siltavaihtoehdoissa korkeuseroa on kompensoitava pitkällä kaupunkikuvallisesti haastavilla rampeilla, jotta reitti olisi helposti pyöräiltävissä sekä esteetön. Pitkät mäet lisäävät pyöräliikenteen nopeuksia alamäkeen, mikä nähtiin turvallisuuden kannalta riskitekijäksi ahtaalla ja vilkkaasti liikennöidyllä alueella. Ylikulku vaihtoehto (silta) edellyttää kaavamutokset molemmin puolin rataa niin Kaisaniemen puistossa kuin Töölönlahdella. Sillan ramppi Töölönlahden puolella on nykyisen asemakaavan tavoitteiden vastainen. Ramppi vaikuttaa arvokkaassa Makasiinipuistossa näkymiin samalla luoden tilallista estevaikutusta nykyisin avaraan kaupunkitilaan.

Alikulkuyhteys sijoittuu nykyisen vain jalankulkijoille tarkoitetun alikulkuyhteyden rinnalle. Kesän 2018 laskennoissa havaittiin, että nykyisen alikulkuyhteyden käyttäjistä 13 % oli liikkeellä pyöräillen tai pyörää taltuttaen. Kohteeseen ehdotettu pyöräliikenteen alikulkuyhteys toteuttaa parhaiten päärautatieaseman pyöräliikenteen eritasoyhteydelle asetettuja tavoitteita. Ehdotettu vaihtoehto on ympärivuotisesti houkuttelevin lisäten Helsingissä pyöräilyä, mutta vähentäen sitä tehokkaimmin ongelmalliseksi muodostuneelta Kaivokadulta.

Uuden alikulkuyhteyden myötä yhteydet kantakaupungin eri suuntiin, Töölönlahden ja Kaisaniemen puistoon sekä asemanseudun liityntäpyräköintiin muuttuvat hyväksi. Alikäytäväyhteys luo myös nykyistä suoremman jalankulkuyhteyden Oodin ja Kaisaniemenpuiston välille.

Hankkeen kustannukset, rakentamisaika ja rakentamistapa

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 23 milj. euroa (alv = 0 %, MA-KU-indeksi 110,6).

Rakentamisajaksi on arvioitu 2 vuotta.

Alikulun rakentaminen etenee alkaen molemmista päistä yhtä aikaa. Alikulku rakennetaan apusiltoja ja työnaikaisia tukiseiniä hyödyntäen, jolloin aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa juna- ja matkustajaliikenteelle.



Mikäli rakentaminen toteutetaan ennen kuin lähijunaliikenteessä siirytään pääosin kolmerunkoiseen kalustoon, voidaan laitureita lyhentämällä rakentaa osa tunnelista vapaasti junien pysähtymisalueen ulkopuolella, jolloin on saavutettavissa kustannussäästöjä ja rakentamisaika lyhenee. Hankkeen kustannusarviossa ei ole huomioitu tätä mahdollista kustannussäästöä.

Investointiohjelmassa on varauduttu hankkeen toteuttamiseen vuosina 2019–2023. Rakentaminen olisi mahdollista aloittaa nykyisellä valtuustokaudella. Mahdollista EU:n ja valtion rahoitusta selvitetään työn edetessä. Liikenne- ja viestintäministeriö on pyytänyt vuoden 2018 alussa Helsingin kaupungilta lausuntoa valtakunnallisesta kävelyn ja pyöräilyn edistämishankkeen luonnoksesta. Ohjelmaluonnoksessa on esitetty kaikille kaupunkiseuduille yhteensä noin 7,5 milj. euron vuosittaista valtion avustusta kävelyn ja pyöräilyn investointihankkeisiin osana MAL-sopimusta. MAL suunnitelmaluonnoksessa on esitetty itä-länsi baanayhteys seudullisesti tärkeäksi yhteydeksi. Päärautatiaseman ohitus on osa tätä yhteyttä.

Hankkeen vaikutukset

Uusi alikulkuyhteys lisää pyöräilyn houkuttelevuutta ja pyöräiliikenteen verkon kattavuutta. Pyöräiliikenteen ennustemalli arvioi alikulun kautta kulkevan vuoden 2025 lokakuun arkena 4 900 pyöräilijää vuorokaudessa. Lokakuun arkipäivä kuvaa hyvin vuoden keskimääräistä vuorokautta. Pyöräilijöiden määrän ollessa suurimmillaan tulee pyöräilijöitä olemaan jopa 10 000 vuorokaudessa. Myös talvella alikulun arvioidaan olevan yksi Helsingin seudun vilkkaimmista pyöräiliikenteen yhteyksistä. Alikulku yhdistää pääosin autoliikenteestä erotellut baanayhteydet toisiinsa ja lisää näin pyöräilyn turvallisuutta.

Alikulku lyhentää matkaa radan puolelta toiselle n. 600 m, verrattuna nykyiseen pyöräilyn reittiin Kaivokadun kautta. Nykyinen reitti kulkee Helsingin vilkkaimman jalankulkuaukion Elielinaukion läpi. Kaivokadulla pyörätien yli kulkee tuhansia jalankulkijoita neljän suojatieylityksen kautta. Lisäksi nykyisellä reitillä on viivytyksiä aiheuttavia liikennevaloja neljässä risteyksessä. Ilman viivytysten huomioimista alikulku lyhentää keskimääräistä matka-aikaa arviolta kaksi minuuttia.

Pyöräiliikenteen uuden yhteyden lisäksi alikulku tarjoaa uuden ja sujuvan jalankulun yhteyden radan itäpuolelta länsipuolelle.

Suunnittelun vaiheet ja hankkeen päätöksenteko

Seuraavassa vaiheessa hankkeesta laaditaan yksityiskohtaiset rakentamisen mahdollistavat suunnitelmat sekä tehdään toteuttamissopimus Liikenneviraston kanssa.



Seuraavassa vaiheessa myös laaditaan suunnitelma hankkeen toteutusmuodosta ja toteutustavasta ja otetaan kantaa mahdollisten suunnittelukilpailuiden järjestämiseen.

Kaupunkiympäristölautakunta on valtuuttanut 15.5.2018 päätöksensä viranhaltijan tekemään hankintapäätöksen esitysehdotuksessa olevasta hankepäätöksestä kustannusarvioon saakka.

Vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö

Yleissuunnitelman laatimisen aikana on käyty vuoropuhelua Liikenneviraston, Pelastuslaitoksen sekä Kaisaniemen puistohankkeen ja alueen kaavoittajien kanssa. Yleissuunnitelmassa oleva ratkaisu ei edellytä asemakaavamuutosta. Vuonna 2018 laaditussa rakennettavuusselvityksessä (liite 5) on käyty vuoropuhelua mm. Liikenneviraston, pelastuslaitoksen, Senaatti kiinteistöjen, keskustakirjasto Oodia edustavien tahojen sekä Kaupunginmuseon kanssa.

Jatkotoimenpiteet

Jatkotoimenpiteeksi esitetään, että kaupunkiympäristötoimiala laatii hankkeesta yksityiskohtaiset suunnitelmat ja edistää hankkeen toteutusta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Olli-Pekka Aalto, projektinjohtaja, puhelin: 310 39681
ollipekka.aalto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yleissuunnitelma, Suunnitteluperiaatteet
- 2 Yleissuunnitelma, Suunnitelmaselostus
- 3 Piirustus 30855/11
- 4 Piirustus 30855/400
- 5 Kansalaistori-Kaisaniemi pyörä- ja jalankulkuyhteyden rakennettavuusselvitys 21.9.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 91



30.10.2018

Asia/14

Kaupunkiympäristölautakunta 13.02.2018 § 77

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2018 § 52



§ 529

Mellunkylän ja Vartiokylän aluesuunnitelma

HEL 2018-008817 T 10 03 06

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat aluesuunnittelija Nina Mouhu ja metsäsuunnittelija Antti Siuruainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38448
heikki.takainen(a)hel.fi
Antti Siuruainen, metsäsuunnittelija, puhelin: 310 75252
antti.siuruainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteessä 1 olevan Mellunkylän ja Vartiokylän pohjoisosan aluesuunnitelman vuosille 2018-2027 ohjeellisenä noudatettavaksi.

Esittelijän perustelut

Aluesuunnitelmassa esitetään yleisten katu- ja viheralueiden ylläpidon, peruskorjauksen ja yleisillä viheralueilla sijaitsevien palvelujen tavoitetaso ja toimenpidetarpeet. Päämääränä on yleisten alueiden turvallisuuden, kestävyys, toimivuuden, esteettömyyden ja viihtyisyyden



parantaminen. Toimenpidetarve-esityksissä ja hankkeiden valinnassa on otettu huomioon asukkailta tullut palaute ja kehittämissuositukset, kunnossapidon vaatimukset sekä alueen ominaispiirteet ja arvot.

Mellunkylän ja Vartiokylän pohjoisosan aluesuunnitelmassa esitetään seuraavan kymmenen vuoden aikana toteutettavaksi viittä hanketta. Lisäksi ehdotetaan 1. maailmansodan aikaisten linnoituslaitealueiden opastuksen ja hoidon kehittämistä yhteistyössä museoviranomaisen ja luontojärjestöjen kanssa. Esitettävät hankkeet ovat: Vesalantien ja Vesalantien puistokaistan parantaminen, Kurkimäen aukoiden parantaminen, Leikkipuisto Lammen parantaminen, Suopuiston parantaminen ja Kivikon frisbeegolfradan parantaminen.

Suunnittelualue

Suunnittelualue kattaa Mellunkylän kaupunginosan kokonaan ja Vartiokylän kaupunginosan pohjoisosan. Suunnittelualueen rajausta pitää sisälleen Kontulan, Mellunmäen, Vartioharjun pohjoisosan, Vesalan, Kurkimäen ja Kivikon osa-alueet. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Itäväylään, lounaassa Myllymestarintiehen, luoteessa Lahdenväylään sekä koillisessa Helsingin ja Vantaan rajana.

Suunnittelualueella on kaupunkiympäristön hallinnassa olevia kaavoitettuja viheralueita noin 394 hehtaaria. Rakennettuja viheralueita on noin 58 hehtaaria. Kaupunkiympäristön hoidossa olevista luonnonmukaisista viheralueista on metsää 255 hehtaaria, peltoa ja niittyjä 42 hehtaaria. Kaavan mukaisia katualueita on noin 142 hehtaaria. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä on kaikkiaan noin 55 hehtaaria. Suunnittelualueen väkiluku on noin 48 000 asukasta.

Vuorovaikutus

Aluesuunnitelma on laadittu vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja käyttäjien kanssa. Vuorovaikutukseen sisältyy internet-kysely ja kaksi työpajamuotoista asukastilaisuutta, jotka järjestettiin yhdessä palvelutalaverkkotyöpajojen kanssa. Kerro Kartalla -internetkyselyyn vastasi 265 henkilöä. Karttamerkitöjä kertyi poikkeuksellisen paljon, noin 9000. Työpajoihin osallistui yhteensä noin 60 henkilöä.

Aluesuunnitelmaluonnosta esiteltiin Uutta Helsinkiä -tilaisuudessa huhtikuussa 2018, ja se oli internetissä nähtävillä huhti-toukokuun vaihteessa 2018. Alueen yhdistyksille lähetettiin sähköinen tiedote ja kommentointiaikaa aluesuunnitelmaluonnoksesta pidennettiin.

Suunnitelma-alueen strateginen tavoite



Mellunkylän ja Vartiokylän pohjoisosan suunnittelun strategiset teemat painottuvat merkittäviin viherkäytäviin: Kivikon metsäiseen runkoyhteyteen ja vihersormeen sekä Mellunmäen ja Mustapuron purolaaksoihin. Näiden kahden viherkäytävän laatua viher- ja virkistysalueina ylläpidetään ja kehitetään metsien ja niittyjen monimuotoisuutta, puroympäristöjen laatua sekä luonto- ja virkistysarvoja vaalimalla. Lisäksi varmistetaan poikittaisten viheryhteyksien jatkuvuudesta sekä suunnitelma-alueella että alueen ulkopuolelle, suurten väylien ylitse.

Suunnitelma-alue on jaettu kahdeksaan osaan, joiden maiseman ja luonnon ominaispiirteet, kulttuuriset erityispiirteet ja kehittämistavoitteet esitetään. Luonnonarvoiltaan erityisen tärkeät Kivikon sekä Mustapuron ja Mellunkylänpuron viheralueet jaetaan tarkempiin maisemallisiin osaluoksiin ja käsitellään yksityiskohtaisemmin. Kivikossa korostuu metsäluonnon ja virkistyskäytön kehittämisen tavoitteet, mutta myös niittyverkon vahvistaminen ja kulttuuriympäristön suojelu. Lisäksi alueella on merkitystä siniverkoston osana. Mustapuron ja Mellunkylänpuron alueella vesistöjen suojelu, metsäiset ja niittyverkot sekä vieraslajien torjunta nostetaan erityisesti esiin, mutta myös 1. maailmansodan aikaisten linnoituslaitteiden suojelu ja esittely on tärkeä kysymys.

Metsäluonnon hoito käsitellään omana osa-alueenaan, jota tarkennetaan myöhemmin vuorovaikutteisessa suunnittelussa. Metsien ja metsäisten alueiden hoidon keskeisin tavoite on suunnitelmallinen monimuotoisuuden lisääminen. Hoitotoimenpiteet kohdistetaan harkitusti siten, että ne luonnon arvokohteet, jotka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina, jätetään pääsääntöisesti hoitotoimenpiteiden ulkopuolelle.

Rahoitustarve ja suunnitelman kustannukset

Mellunkylän ja Vartiokylän pohjoisosan aluesuunnitelmassa esitettyjen hankkeiden kustannusarvio on noin 4 miljoonaa euroa. Metsäisten alueiden hoitotoimenpiteet ja niiden kustannustarve määritetään seuraavalla suunnittelutasolla. Aluesuunnitelmassa esitettävistä peruskunnostushankkeista laadittiin hankeohjelmat ja kustannusarviot hankeosalaskennan tarkkuudella.

Aluesuunnitelma suunnittelutyökaluna

Aluesuunnitelmat ovat kaupunkiympäristön toimialan työväline yleisten alueiden ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi koko Helsingin alueella. Suunnitelmassa määritellään nykytila-analyysin ja vuorovaikutuksen pohjalta alueen kehittämis- ja kunnostamistarpeet seuraavalle kymmenvuotiskaudelle. Aluesuunnitelmat ovat katu- ja viheralueiden omaisuudenhallintatyökalu, joka mahdollistaa alueiden kehittämisen tasapuolisesti koko kaupungissa. Aluesuunnittelutasoa seuraa kunnostus-



30.10.2018

hankekohtainen tarkempi suunnittelu katu- ja puistosuunnitelmien ja hoidon osalta luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelmien muodossa. Suunnitelmat tullaan laatimaan vuorovaikutteisesti asukkaiden, yhdistysten, järjestöjen ja muiden sidosryhmien kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38448
heikki.takainen(a)hel.fi
Antti Siuruainen, metsäsuunnittelija, puhelin: 310 75252
antti.siuruainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Mellunkylän ja Vartiokylän aluesuunnitelmaraportti
- 2 Raportin liite 1. Aluekortit
- 3 Raportin liite 2. Lumilogistiikkaselvitys
- 4 Raportin liite 3. Ekosysteemipalvelut_kooste
- 5 Raportin liite 4. Vuorovaikutusaineisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 530

Länsisataman, Länsisatamankatu 37, poikkeamishakemus

HEL 2018-005916 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-02702, hankenumero 5044_88

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia 20830 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12331 seuraavasti:

1. rakennusten kerrosala ylittyy 10 % (yhteensä 51 350 k-m², ylitys 4 650 k-m²)
2. Hyväntoivonpuiston puoleisia poikittaisia torniosia (VIII/IX) ulotetaan matalampien nivelosien (V) rakennusaloille
3. korttelin keskellä sekä Länsisatamankadun varrella oleville rakennusaloille ei ole sijoitettu asemakaavan edellyttämiä viisikerroksisia rakennusmassoja täysimääräisinä
4. toteutettaviin asemakaavan mukaisiin rakennusmassoihin on lisätty yksi kerros puiston puoleisia kolmea poikittaista rakennusmassaa sekä Länsisatamankadun puoleisia matalampia massoja lukuun ottamatta
5. Länsisatamankadun puolella torni- ja nivelosan väliin ei sijoiteta rakennusosaa, jossa on kulkuaukko
6. asemakaavassa vaaditut yhtenäiset parvekevyöhykkeet poistetaan ja parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä
7. pysäköintipaikkojen laskentatapaa muutetaan Kslk 15.12.2015 hyväksytyyn laskentaohjeen mukaiseksi (1 ap/135 k-m²)
8. rakennusalueen raja ylitetään Hyväntoivonkujan ja Länsisatamankadun puoleisten pääsisäänkäyntien piilirakenteiden osalta 300 mm noin 7 metrin alueella jokaisen sisäänkäynnin yhteydessä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Rakennusmassoihin tehdyt muutokset otetaan huomioon piha-alueiden ja asuintilojen meluntorjunnan suunnittelussa. Meluntorjunnan tavoitearvojen tulee toteutua piha-alueilla ja asuintiloissa korttelin kaikilla tonteilla.



Hakija

Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelu (jättöpäivämäärä 19.4.2018)

Rakennuspaikka

20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20830 tontti 1. Korttelin 20830 asemakaavatontti 1 on lohkottu poikkeamisen vireillä ollessa tonteiksi 2, 3 ja 4.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 9.12.2015 hyväksytty asemakaava nro 12331. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle voidaan rakentaa asuinkerrostaloja yhteensä 46 700 k-m². Länsisatamankadun varrella rakennusalat muodostavat yhtenäisen muurin. Korkeudeltaan kadun varren rakennusalat ovat vuoroin 14:n ja vuoroin 5 kerroksen korkuisia. Jätkäsaaren liikuntapuiston puoleiseen julkisivuun asemakaava määrää kolme porttikäytävää kulkuyhteyksiksi korttelin sisäpihoille. Hyväntoivonpuiston puoleiselle julkisivulle asemakaava osoittaa eri korkuisia rakennusaloja, jotka muodostavat sarjan noin 8, 3 ja 5 kerroksen korkuisista osista. Hyväntoivonpuiston ja Länsisatamankadun varren rakennusaloja yhdistää yhteensä viisi 5-kerroksista poikittaista rakennusala. Kyseisille poikittaisille rakennusaloille asemakaava osoittaa yhtenäisen parvekevyöhykkeen etelään suuntautuville julkisivuille. Asemakaavan asuntojen autopaikkamääräykset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2012 hyväksymiin laskentaohjeisiin. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto.

Korttelin 20830 asemakaava on laadittu kokonaisuudessaan kumppanuuskaavana yhdessä Helsingin asuntotuotantopalvelun kanssa (hakija). Hakijan esittämät suunnitelmat poikkeavat huomattavasti laaditun asemakaavan periaatteista.

Korttelin 20830 tontti 1 on jaettu kolmeksi eri tontiksi. Tontit 2 ja 3 rakennetaan ARA-tuotantona. Tontti 4 on Hitas-kohde.

Asuntotuotantopalvelu järjesti hankkeen toteuttamiseksi Suunnittele ja rakenna -urakkakilpailun vuonna 2017. Poikkeamishakemuksessa esitetty suunnitelma on kilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen.



Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava nro 11350 (Kvsto 21.6.2006), jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jolle saadaan rakentaa pääosin asuintaloja. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupungin C2-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Nykytilanteessa alue on entistä satamakenttää, joka on Jätkäsaaren aluerakentamista ja matkustajasatamaa palvelevassa tilapäiskäytössä varastointi- pysäköinti- ja liikennealueena.

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennusten (51 350 k-m²) rakentamiseen Jätkäsaaren alueelle poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12331.

Seuraavassa haetut toimenpiteet käsitellään kohta kohdalta poikkeamishakemuksessa mainitussa järjestyksessä. Kussakin kohdassa todetaan poikkeaminen, hakijan perustelut ja perustelut poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeaminen 1

Rakennusten kerrosala ylittyy 10 % (yhteensä 51 350 k-m², ylitys 4 650 k-m²).

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennusten runkosyvyyttä on kasvatettu, jotta saavutetaan paremmat ja toimivammat asuntopohjat ja, että kerrosalukuja on osittain nostettu korttelikokonaisuuden ja arkkitehtonisen yhtenäisyyden saavuttamiseksi.

Perustelut

Kerrosalan ylitys johtuu yhtenäisten parvekevyöhykkeiden poistamisesta sekä yhden kerroksen lisäyksestä monilla rakennusaloilla. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska korttelin yleisilmeen kannalta lisäys ei ole merkittävä.

Poikkeaminen 2

Hyväntoivonpuiston puoleisia poikittaisia torniosia (VIII/IX) ulotetaan matalampien nivelosien (V) rakennusaloille.



Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kerroslukuja on tarkistettu korttelikokonaisuuden yhtenäisyyden tavoittamiseksi ja, että sisäpihan avoimuutta ja valoisuutta on parannettu rakennusmassoja lyhentämällä.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska matalammat nivelosat poistuvat kokonaan, jolloin kyseessä on poikittaisten torniosien uudelleen muotoilu.

Poikkeaminen 3

Korttelin keskellä sekä Länsisatamankadun varrella oleville rakennusaloille ei ole sijoitettu asemakaavan edellyttämiä viisikerroksisia rakennusmassoja täysimääräisinä.

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että piha-alueiden avoimuutta on lisätty poistamalla nivelosien rakennusmassoja ja, että asuntojen valoisuusolosuhteet ja asuttavuus paranevat poistamalla nivelosien rakennusmassoja.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten massoittelussa tehdyt muutokset eivät muuta arkkitehtonista kokonaisuutta merkittävästi. Korttelin sisäpihasta muodostuu yhtenäinen. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 4

Toteutettavaan asemakaavan mukaisiin rakennusmassoihin on lisätty kerros puiston puoleisia kolmea poikittaista Toteutettavaan asemakaavan mukaisiin rakennusmassoihin on lisätty yksi kerros puiston puoleisia kolmea poikittaista rakennusmassaa sekä Länsisatamankadun puoleisia matalampia massoja lukuun ottamatta

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, kerroslukuja on tarkistettu korttelikokonaisuuden yhtenäisyyden tavoittamiseksi. Sisäpihan avoimuuden ja valoisuuden parantamiseksi on myös poistettu nivelosien rakennusmassoja ja, että puistonpuoleisten rakennusmassojen korkeudet on arkkitehtonisen yhtenäisyyden tavoittamiseksi pidetty korttelin etelä-



30.10.2018

osassa saman korkuisina maaston laskiessa Ahdinallasta kohti. Lisäksi tornirakennusten ylin kerros on sisäänvedetty ja sisältää asemakaavassa edellytettyjä yhteistiloja.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten massoitte-
lussa tehdyt muutokset eivät muuta arkkitehtonista kokonaisuutta merkittävästi. Korttelin sisäpihasta muodostuu yhtenäisempi ja, koska kerroksen lisäys eteläisimpään rakennusmassaan luo korttelille selkeämmän päätteen Ahdinaltaan suuntaan. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 5

Länsisatamankadun puolella torni- ja nivelosan väliin ei sijoiteta rakennusosaa, jossa on kulkuaukko.

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että asuntojen valoisuusolosuhteet ja asuttavuus paranevat poistamalla nivelosien rakennusmassoja ja, että tehtyjen akustisten meluselvitysten perusteella toimenpide ei heikennä pihan ja asuntojen melutasoa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska pääsy kadulta sisäpihalle tapahtuu poistetun 5-kerroksisen rakennusosan kohdalta. Jatkosuunnittelussa tulee osoittaa toimenpiteet korttelin riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi.

Poikkeaminen 6

Asemakaavassa vaaditut yhtenäiset parvekevyöhykkeet poistetaan ja parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä.

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että asuntojen syvyyttä on kasvatettu, jotta saadaan paremmat, toimivammat sekä valoisammat asuinhuoneet ja, että kerrostason kasvun myötä ensimmäisen kerroksen yhteistilat on saatu paremmin saavutettaviksi ja toimiviksi.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska korttelin ulkopuolisen kaupunkikuvan kannalta ei ole merkitystä, kuinka korttelin sisäpihan puoleiset julkisivut käsitellään.



Poikkeaminen 7

Pysäköintipaikkojen laskentatapaa muutetaan Kslk 15.12.2015 hyväksytyyn laskentaohjeeseen mukaiseksi (1 ap/135 k-m²)

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan alueen tasavertaisuuden toteutumislalla.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska pysäköintipaikkojen laskentatavassa voidaan noudattaa viimeisintä lautakunnan päätöstä.

Poikkeaminen 8

Rakennusalueen raja ylitetään Hyväntoivonkujan ja Länsisatamankadun puoleisten pääsisäänkäyntien pielerakenteiden osalta 300 mm noin 7 metrin alueella jokaisen sisäänkäynnin yhteydessä.

Hakija

Hakija perustelee hakemustaan pääsisäänkäyntien arkkitehtonisella korostamisella Hyväntoivonkujan ja Länsisatamankadun varrella.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska sisäänkäyntien korostaminen arkkitehtuurin keinon selkeyttää rakennuksen käyttöä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (3.9.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajan mielestä Länsisataman alueella tulee olla tarjolla riittävästi erilaiseen yritystoimintaan sopivia toimitiloja sekä pysäköintipaikkoja. Toisen muistuttajan mielestä kohteessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asemakaavan melumääräyksiin ja niiden toteuttamiseen.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.



30.10.2018

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 3.10.2018). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että korttelin 20830 tontin 2 rakennusluvan yhteydessä on tehty kaavan määräysten mukaiset meluselvitykset. Parvekemeluselvitys 26.6.2018, Ulkoalueiden meluselvitys 7.8.2018 sekä Rakennusten ulkovaipan ääneneristys selvitys 24.8.2018. Toisessa vastineessaan hakija ilmoittaa, että kortteliin 20830 on tulossa kaavan mukainen määrä liiketilaa sekä vaadittu rasvahormi- ja kaivo. Liiketilojen suunnittelussa noudatetaan Asuntotutannon liiketilaohjetta, jossa kiinnitetään huomiota mm. saavutettavuuteen (esteettömyys) ja houkuttelevuuteen. Liikennevirrat huomioidaan työmaan aluesuunnittelussa. Liikennevirtojen hallinnan ja rakentamislogistiikan periaatteet sovitaan Jätkäsaaren alueen logistiikkaoperaattorin kanssa (Sitowise Oy). Työmaaorganisaatio osallistuu Jätkäsaaren alueen logistiikan seurantakokouksiin.

Perustelut

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan ja alueen kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeaa-



30.10.2018

mispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Teo Tammivuori. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu



30.10.2018

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot
- 4 Poikkeamisen ja asemakaavan suunnitelmien vertailu

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen



30.10.2018

Asia/16

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen



30.10.2018

§ 531

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään ym. valtuustoaloitteesta sataman pa- remmasta yhdistämisestä kaupunkiin

HEL 2018-007174 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Tavoitteet ja kehitys

Helsingin kaupunkistrategiassa tavoitellaan kaksoiskaupunkikonseptia
Helsingin ja Tallinnan välille. Strategiassa edellytetään myös aktiivista
kehittämistä liike-elämän logistisiin yhteyksiin ja elinkeinoelämän kilpai-
lukykyä parantaviin liikennejärjestelyihin. Länsisataman liikenneyhteyk-
sien sujuvoittaminen vastaa näihin tavoitteisiin ja kehittämistarpeisiin.
Länsisataman yhteys on myös osa Euroopan laajuista TEN-T -verkkoa,
jonka liikenneyhteyksien sujuvuus tulee varmistaa.

Helsinki ja Tallinna ovat kahden naapurimaan pääkaupunkeja, joiden
etäisyys toisistaan on vain noin 80 kilometriä. Helsingin ja Tallinnan
seuduilla asuu yhteensä noin 2,5 miljoonaa asukasta. Alueella on mah-



dollisuus kasvaa yhdeksi Pohjois-Euroopan merkittävistä keskuksista Tukholman ja Pietarin väliin. Tänä päivänä kaupungit yhdistää tiheävuorovälinen autolauttaliikenne, ja matka meritse kestää vain kaksi tuntia.

Tallinna ja Helsinki sijaitsevat molemmat Euroopan reuna-alueella. Tallinnan tilanne tulee radikaalisti muuttumaan vuonna 2026, kun Rail Baltica rautatieyhteys Varsovasta Tallinnaan valmistuu. Rail Balticalla tulee olemaan suuri vaikutus Baltian maiden keskinäiseen yhdentymiseen ja työmarkkinoihin. Rail Baltica palvelee myös Baltian maiden ja Suomen rahtiliikennettä Via Baltican ohella.

Viimeiset kaksikymmentä vuotta matkustajamäärät Helsingin ja Tallinnan välillä ovat kasvaneet jopa hämmästyttävää tahtia verrattuna maiden kokoon. Vuonna 2017 matkustajia oli jo yli 9 miljoonaa. Henkilöautojen määrän merkittävä kasvu alkoi vuonna 2004 ja on nyt jo lähes 1,4 miljoonaa vuodessa. Suurin osa matkustajista on Suomesta tulevia vapaa-ajan matkustajia, mutta työmatkaliikenteen osuus kasvaa tasaisesti. Helsingille Tallinnasta tuleva työvoima on elintärkeää. Virolaistaustaisia työntekijöitä on noin 60 000. Tallinna onkin merkittävin yksittäinen pääkaupunkiseudun ulkopuolelta tulevien työntekijöiden kotipaikka. Virolaiset tekevät Suomeen myös vapaa-ajan matkoja lähes saman verran kuin työmatkoja. Lisäksi suuri osa kaikista Viirosta lähtevistä on matkalla johonkin muuhun maahan kuin Suomeen, yleensä Helsinki-Vantaan lentokentän kautta.

Länsisataman liikennemäärät ovat kasvaneet Jätkäsaaren suunnittelun alettua todella voimakkaasti eikä alueen osayleiskaavassa varauduttu näin suureen kasvuun. Vuosina 2007–2017 laivakäyntien määrä Länsisatamassa on pysynyt samalla tasolla, mutta aluskoko on kasvanut huomattavasti. Kasvua on tapahtunut sekä laivojen matkustajajonon ajoneuvokapasiteetissa, jotka molemmat ovat alusta kohden nykyisin keskimäärin noin 40 % suuremmat kuin vuonna 2007. Aluskokojen merkittävää kasvua ei osattu aikanaan ennustaa oikein. Suuremmat aluskoot aiheuttavat myös suuremman pistemäisen liikennekuorman katuverkolle.

Matkustajasatamien joukkoliikenteen sekä kävely- ja pyöräliikennetyksien kehittäminen ja näiden kulkumuotojen suunnitteleminen auto liikenteen ruuhkista riippumattomiksi mahdollistaa osaltaan satamien matkustajamäärien kasvun ja liikenteen ohjaamisen kestäviin kulkumuotoihin. Myös lippujärjestelmien tulee tukea tavoitetta ohjata kasvu kestäviin kulkumuotoihin. HSL on jo mahdollistanut oman päivälippunsa yhdistämisen laivan matkalippuun. Uusi liikkumispalvelulaki edellyttää myös muiden joukkoliikennejärjestelmien lippuihin avoimet maksurajapinnat.



Satamien autoliikenteen kasvun ohjaaminen Vuosaaren

Etelä-Helsingin rakentaminen mm Jätkäsaaren ja Hernesaaren lisäävät liikennettä Hietaniemenrannassa ja Ruoholahdessa. Myös Länsisataman laivojen rahti- ja henkilöautoliikenne ruuhkauttaa ajoittain pahoin sataman ympäristön katuverkon liikennettä. Liikenteen jatkuva kasvu voi pahentaa ruuhkatilannetta tulevaisuudessa ja siksi etsitään keinoja autoliikennemäärien kasvun hillintään erityisesti kysyntähuipun ajan kohtina. Yhtenä keinona on tunnistettu myös rahtiliikenteen kasvun ohjaaminen Vuosaaren satamaan.

Helsingin ja Tallinnan välillä kulkee vuosittain yli 300 000 kuorma-autoa ja perävaunua. Helsingissä pääosa liikenteestä kulkee Länsisatamasta, mutta myös Vuosaaren kautta ja Katajanokalta kuljetetaan kuorma-autoja autolautoilla. Vuosaaren kautta kuorma-autoja kuljettava autolautta aloitti liikennöinnin 2015 ja vuonna 2017 laiva siirtyi Tallinnassa käyttämään Muugan rahtisatamaa. Koska liikenne toimii Vuosaaresta yhdellä laivalla, on lähtöjäkin vain muutama päivässä. Liikenne on kuitenkin kasvanut koko ajan ja vähentänyt paineita Länsisatamassa. Olisi toivottavaa, että linjaa liikennöisi tulevaisuudessa useampi laiva.

Helsingin kaupungin ja Helsingin sataman tulisi tukea kuorma-autoliikenteen kasvua juuri Vuosaarella. Vuosaari on Helsingin rahtiliikenteen pääsatama ja sinne on hyvät yhteydet Kehä III:n kautta koko Suomesta. Vuosaaren kuorma-autoliikennettä voisi edistää esim. hintaohjauksen keinoin ja lisäämällä yritysten informointia tarjonnasta. Näin toimitaan jo Länsi-Suomessa, jossa rekat hyödyntävät Turun matkustajasatamaa enemmän Naantalin rahtisatamaa. Tulevaisuudessa tulisi tarkastella myös mahdollisuutta tarjota henkilöautoille yhteyttä Vuosaaresta Muugaan Vuosaaren nykyisen matkustajaterminaalin tai sen laajenuksen kautta. Henkilöautojen määrän kasvu Vuosaarella edellyttää investointeja satama-alueelle, joten muutos vaatii aikaa.

Raitioliikenneyhteyksien kehittäminen

Länsisataman joukkoliikenneyhteydet perustuvat Jätkäsaaren raitioliikenteeseen ja sen kehittämiseen. Jätkäsaaren osayleiskaavasta alkaen tavoitteena on ollut tuoda Länsisataman terminaaleille kolme raitiolinjaa, joista kaksi kulkee Helsingin keskustaan ja Rautatieasemalle ja edelleen itäiseen kantakaupunkiin (linjat 7 ja 9) ja kolmas raitiolinja (linja 8) terminaaleilta Ruoholahden metroaseman kautta Töölöön ja edelleen poikittaisyhteytenä Sörnäisten kautta Arabiaan. Nykyisten suunnitelmien mukaan tavoitetilanteeseen päästään syksyllä 2020, kun Atlantinkadun silta ja Bunkkerin käänköpaikka valmistuessaan mahdollistavat raitioliikenteen Länsiterminaalilta myös Ruoholahden suuntaan. Jätkäsaaren rakentamisen alkuvaiheissa kokonaisuuden oli tarkoitus



valmistua vasta 2025, joten tavoitetilanteen saavuttaminen on tältä osin aikaistunut merkittävästi. Helsinki on saanut EU:lta investointiin osarahoituksen TwinPort 3 -hankkeen muodossa. Länsisataman matkustajamäärä ja sen kasvu on ollut merkittävä tekijä Jätkäsaaren raitioteiden nopeassa laajentamisessa. Joukkoliikenteen hyvästä palvelutasosta hyötyvät myös alueen asukkaat.

Nykyisin raitioliikennettä Länsiterminaalista on keskustan suuntaan yhdellä kokopäiväisellä (linja 7) ja yhdellä laivaliikenteen ruuhka-aikoihin kulkevalla (linja 6T) raitiolinjalla. Suoraa joukkoliikenneyhteyttä Ruoholahden metroasemalle ei vielä ole. Raitiotietä pidennettiin Länsiterminaalilla T2:n edustalle terminaalin auetessa ja samalla myös T1:n edustalle rakennettiin uudet leveät pysäkkilaiturit.

Länsiterminaalin raitioliikenteen toimivuudelle olennaista on ollut kuljetajalipunmyynnin lopettaminen raitiovaunuissa. Samalla lipunmyyntiyhteistyötä laivayhtiöiden kanssa on lisätty ja mobiililippujen käyttöä laajennettu eli matkustajilla on yhä paremmat mahdollisuudet hankkia matkaliput jo ennakkoon. Pysäkkiajat ovat lyhentyneet ja niiden hajonta on pienentynyt suurilla nousijamäärillä. Säästynyt ajoaika on jo huomioitu aikatauluissa, mikä on tehnyt liikennöinnistä kustannustehokkaampaa.

Riittävästi erotellut raitiovaunukaistat ovat myös keskeisiä sujuvan raitioliikenteen kannalta. Länsisatamassa ongelmakohtana on Jätkäsaarenlaituri, jonka kaarteissa radan puolelle jäävät rekkojen perävaunut toisinaan estävät raitiovaunun kulun. Tehokkaat liikennevaloetudet mahdollistavat raitioliikenteen sujuvan kulun Länsilinkin liittymässä ja niiden toimintaa kehitetään edelleen. Raitioliikenteen sujuvuuteen kiinnitetään huomiota myös Hietalahden puolella.

Olympiaterminaalin joukkoliikenneyhteydet perustuvat raitolinjoihin 2 ja 3, joiden päätepysäkki on terminaalin kohdalla. Molemmilla linjoilla pääsee Helsingin keskustaan, Rautatieasemalle tai Lasipalatsille. Laiva-aikataulut eivät vaikuta raitiolinjojen vuoroväleihin ja ne voivat ruuhkautua hetkellisesti aamupäivisin laivan saapuessa.

Katajanokan terminaalia palvelemaan on perustettu vuonna 2016 raitiolinja 5, jonka aikataulut suunnitellaan laivaliikenteen aikataulujen mukaisesti. Linja kulkee terminaalin ja Rautatieaseman välillä palvelen tehokkaasti laivamatkustajia molempiin suuntiin. Terminaalin pysäkkilaituria levennettiin kesällä 2018, mikä helpottaa suurien matkustajamäärien kulkua raitiovaunuihin. Olemassa oleva raitiotieverkko mahdollistaa linjan 5 nopean käynnön Rautatieasemalla. Myös raitiolinjan 4 pysäkit ovat kävelymatkan päässä Katajanokan terminaalista.



Joukkoliikenteen houkuttelevuutta laivamatkan liityntäyhteytenä voidaan kasvattaa tekemällä sen käytöstä mahdollisimman helppoa. Tähän hyviä keinoja ovat mm. joukkoliikennelippujen myyminen jo laivoilla, mikä vähentää sataman pysäkkien ruuhkautumista. Tavoitteena on saada laivalippuihin kytkettyä myös HSL:n joukkoliikennelippu. Teknisesti HSL:n puolelta tämä on jo mahdollistettu avoimen lippurajapinnan kautta. Kokonaisuuden kannalta olisi myös eduksi, jos laivayhtiöt markkinoisivat joukkoliikenneyhteyksiä satamiin nykyistä tehokkaammin asiakkailleen. Kulkumuotovalintaan vaikuttavat myös laivamatkan toisen sataman kulkumahdollisuudet.

Pyöräliikenteen yhteyksien kehittäminen

Helsingin satamien saavutettavuus polkupyörällä paranee, kun kanta-kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkon toteutus etenee suunnitellusti. Länsisataman pyöräliikenteen yhteydet paranevat Ruoholahden suunnasta Atlantinkadun ja Länsisatamankadun rakentuessa. Hyväntoivonpuiston rakentuessa avautuu myös katuverkosta pääosin irrallaan kulkeva uusi pyörätieyhteys. Samalla paranevat myös jalankulkuyhteydet Länsisatamaan. Tavoiteverkon rakentaminen parantaa pyöräliikenteen saavutettavuutta lopputilanteessa, mutta samalla tuo haasteita rakentamisen aikana myös pyöräliikenteelle.

Jotkin henkilöauto- ja tavaraliikenteen sujuvoittamistoimet ovat vaikeuttaneet selkeiden ja laadukkaiden pyöräliikenteen järjestelyiden toteuttamista satamien läheisyydessä. Haasteina alueilla ovat olleet esimerkiksi vasemmalle kääntymisten toteuttamistavat risteyksissä sekä katutilan riittävyys pyöräliikenteen järjestelyille. Myös järjestelyiden keskeneräisyys ja useat muutokset ovat heikentäneet pyöräreittien nykyistä selkeyttä.

Olympiaterminaalin ja Katajanokan terminaaleihin johtavat pyöräliikenteen väylät eivät ole nykysuunnitteluohjeen mukaiset. Kauppatorin kaavan yhteydessä tarkistetaan sekä pyöräliikenteen että jalankulun järjestelyitä, mikä osaltaan parantaa näiden kohteiden saavutettavuutta.

Pyöräpysäköinnin kehittäminen on keskeistä matkustajaliikenteen ja satamien työntekijöiden pyöräilyn edistämisessä. Länsiterminaalin kaavaehdotuksessa on määräykset pyöräpaikkojen rakentamisesta matkustajille ja työntekijöille. Tarvittavaa pyöräpaikkamäärää on syytä arvioida tarkemmin jatkosuunnittelussa. Myös pyöräpysäköinnin laatuun panostaminen on tärkeää. Kaupunkipyöräjärjestelmän laajentamista Länsiterminaalille selvitetään, tavoitteena on uusien pyöräasemien ottaminen käyttöön jo vuonna 2019.

Helsingin satamien keskeinen sijainti on eduksi kasvavan pyörämatkailun osalta. Katualueiden lisäksi myös satama-alueilla pyöräily olisi syy-



tä ottaa nykyistä paremmin huomioon mm. turvallisen ja selkeän laivaan pääsyn osalta. Turvallinen pyöräpysäköinti myös matkan aikana edistää osaltaan pyörämatkailua.

Autoliikenteen yhteyksien kehittäminen

Länsisataman autoliikenteen yhteyksien kehittämistä on suunniteltu pienimuotoisten parantamistoimenpiteiden kautta, joissa lähtökohtina ovat olleet myös joukkoliikenteen ja jalankulun sujuvuuden sekä esteettömyyden parantaminen. Länsisatamankadun reitille on suunniteltu parannuksia autoliikenteen kapasiteetin lisäksi jalankulun ja pyöräliikenteen erotteluun sekä liittymäjärjestelyihin ja ne rakentuvat vuoden 2018 aikana. Lisäksi Länsimetron liikennöinnin alettua Ruoholahdessa on voitu ohjelmoida liikennevalot Mechelininkadulta Länsiväylälle ajavien autojen sujuvoittamiseksi. Tämä on myös auttanut sataman autoliikenteen sujuvuutta.

Tyynenmerenkadun-Jätkäsaarenlaiturin-Mechelininkadun-Porkkalankadun-Länsiväylän reitillä pullonkauloiksi on nähty Länsilinkin sekä Porkkalankadun liikennevaloliittymät. Näihin kohteisiin on etsitty ratkaisuja kaistalisäysten ja suojateiden poistojen kautta (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 3.11.2015). Esillä olleet suojateiden poistot heikentävät jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä, eivätkä ne sujuvoita autoliikenteen kokonaisreittiä, joten niistä on toistaiseksi luovuttu ja selvitetään syntyvien haittojen kompensoimista muilla keinoin. Mikäli katuverkolta poistuu suojateita, tulee selkeästi osoittaa niiden positiivinen vaikutus kokonaisliikenteen toimivuuteen. Raitioliikenteen etuuksia Länsilinkin liittymässä ei ole rajoitettu, vaikka niillä olisikin vaikutusta risteyksen autoliikenteen välityskykyyn, sillä raitioliikenteellä saadaan palveltua hyvin tehokkaasti suurta joukkoa sataman matkustajia. Rekkaliikenne tullaan keskittämään Tyynenmerenkadulle. Tavoitteena on rakentaa raskaan liikenteen reitti sekä satamaan että satamasta vain Tyynenmerenkadun kautta jo ensi vuoden aikana. Tällöin Jätkäsaaren asuinalue jää lähes kokonaan sataman raskaan liikenteen suoran vaikutusalueen ulkopuolelle. Nykyisin väliaikaisratkaisuna rekkaliikennettä on saapunut Länsisatamaan myös Länsisatamankadun kautta.

Länsisataman liikenneratkaisujen pidemmän aikavälin kehittämismahdollisuuksiin liittyen jatketaan tarkasteluita kokonaisvaltaisen maankäytön ja liikennejärjestelyiden ratkaisun löytämiseksi. Tarkastelut sovitaan yhteen maanalaisen kokoojakadun edellytyksiä tutkivan selvitystyön kanssa. Muun muassa Ruoholahden siltaan kohdistuvia uusia liikennejärjestelyitä tullaan tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti huomioiden kaikki kulkumuodot ja alueen maankäytön kehittäminen. Keskipitkän aikavälin liikennejärjestelyiden ja maankäytön yleissuunnitelma on



tarkoitus viedä kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn keväällä 2019.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Otso Kivekäs ja 27 muuta valtuutettua ovat tehneet 20.6.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Helsingin sataman kautta kulki 12,3 miljoonaa matkustajaa vuonna 2017. Tämä tekee Helsingin satamasta Euroopan, mahdollisesti koko maailman vilkkaimman matkustajasataman. Matkustajaliikenteen tärkein satama on Länsisatama, mutta myös Eteläsataman liikenne on mittavaa.

Liikennemäärien kasvu edellyttää toimia siinä vaiheessa, kun matkustajat etenevät terminaalista kohti kaupunkia. Länsisatamaan on rakennettu kaksi raitiovaunulinjaa ja kävely- ja pyöräily-yhteyksiä on parannettu, mutta liikenteen kasvaessa toimia tarvitaan lisää. Kun matkustajaliikenteen määrä kasvaa näin keskellä kaupunkia, ainoa toimiva mahdollisuus on lisätä erityisesti joukkoliikenteen roolia sataman liityntäliikenteessä.

Matkustajaliikenteen lisäksi Helsinki on merkittävä tavaraliikenteen satama, ennen kaikkea Vuosaaren tavarasataman ansiosta. Länsisataman ja Eteläsataman tavaraliikenteen rooli on kokonaisuudessa vähäisempi.

Länsisataman ympäristöön selvitetään nyt raitioliikenteen merkittävää heikentämistä ja kävely-yhteyksien huonontamista, jotta rekkaliikenteelle saataisiin lisää tilaa. Tämä heikentäisi maailman vilkkaimman sataman liikenneyhteyksiä merkittävästi, kun niitä päin vastoin pitäisi parantaa. Tämä ei ole sellaisen kaupungin etu, jonka matkailijamäärä kasvaa vuosi vuodelta.

Kasvavaa matkustajaliikennettä ja runsaasti tilaa vievää tavaraliikennettä on vaikea sovittaa yhteen ahtaassa keskustassa. Siksi me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki yhteistyössä Sataman kanssa selvittää mahdollisuudet ohjata Sataman rekkaliikennettä sekä henkilöautoliikenteen kasvua suuremmalta osin Vuosaaren satamaan muun muassa hintaohjauksen keinoin. Lisäksi esitämme Länsi- ja Eteläsatamien joukkoliikenne- kävely- ja pyöräyhteyksien parantamista, jotta matkustajamäärän kasvu ei johtaisi autoruuhkien kasvuun."

Lausuntopyyntö



30.10.2018

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.10.2018 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Otso Kivekkään aloite sataman paremmasta yhdistämisestä kaupunkiin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 532

Tonttikatujen pysäköintijärjestelyjen periaatteet

HEL 2018-009831 T 08 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä ajoneuvojen pysäköinnin järjestelyperiaatteet asuinalueiden tonttikaduilla, pois lukien asukaspysäköintivyöhykkeet A–K.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Isoniemi, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38414
pekka.isoniemi(a)hel.fi, ylläpito
Jouni Korhonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37080
jouni.korhonen(a)hel.fi, liikennesuunnittelu
Tommi Juntunen, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 39224
tommi.juntunen(a)hel.fi, valmistelija

Liitteet

- 1 Asukaspysäköintivyöhykkeet
- 2 Havainnollistava piirros pysäköintijärjestelyjen muutoksista
- 3 Raportti pysäköintijärjestelyistä talvella 2012–2013
- 4 Raportti pysäköintijärjestelyistä talvella 2013–2014
- 5 Raportti pysäköintijärjestelyistä talvella 2014–2015
- 6 Ruskeasuon pysäköintijärjestelyjen arviointiraportti 2017–2018
- 7 Ruskeasuon pysäköintijärjestelyjen loppuraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tonttikatujen pysäköinti järjestetään siten, että jalkakäytävien nopea talvihoito mahdollistuu. Pysäköintimahdollisuus asuinpaikan läheisyydessä varmistetaan. Pysäköinnin järjestelyperiaatteet otetaan käyttöön vaiheittain alue- ja katukohtaisiin suunnitelmiin perustuen, jolloin liikenneturvallisuuden näkökulma voidaan varmistaa tapauskohtaisesti. Suunnitelmat vuorovaikutetaan.

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
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Tonttikatujen pysäköintijärjestelyjen periaatteet

Muutokset koskevat asuinalueiden tonttikatuja, joilla ei ole riskiä läpiajoliikenteen kasvulle. Edellytyksenä on, että pysäköinti on muutosten jälkeen mahdollista asuinpaikan läheisyydessä. Pysäköintijärjestelyt tehdään pysyviksi ja suunnitelmat vuorovaikutetaan. Periaatteet ovat seuraavat:

1. Tonttikadut, joilla jalkakäytävä ja pysäköinti ovat vain ajoradan toisella reunalla:
 - jatkossa pysäköinti järjestetään jalkakäytävän vastakkaisella ajoradan reunalla.
2. Tonttikadut, joilla on jalkakäytävä kadun toisella reunalla ja pysäköinti ajoradan molemmilla reunoilla:
 - pysäköinti kielletään jalkakäytävän puoleisella reunalla
 - vaihtoehtoisesti pysäköinti kielletään jalkakäytävän puoleisella reunalla vain normaalin arkityövuoron ajaksi (ma–pe klo 8–16), mikäli pysäköintimahdollisuudet heikkenevät kysyntään nähden kohtuuttomasti.
3. Tonttikadut, joilla on jalkakäytävä ja pysäköinti ajoradan molemmilla reunoilla:
 - pysäköinti kielletään ajoradan toisella reunalla
 - vaihtoehtoisesti pysäköinti kielletään ajoradan toisella reunalla vain normaalin arkityövuoron ajaksi (ma–pe klo 8–16), mikäli pysäköintimahdollisuudet heikkenevät kysyntään nähden kohtuuttomasti.

Periaatteita on havainnollistettu liitteessä 2.

Tonttikatujen nykyinen lumenpoistokäytäntö

Pysäköidyt ajoneuvot haittaavat etenkin jalkakäytävän lumenpoistoa ja tästä aiheutuu kaksinkertaista työtä. Ajoneuvot hidastavat ja jopa estävät jalkakäytävän lumenaurasta, pinnan tasausta ja liukkauden torjuntaa. Jalkakäytävän käytettävyys ja jalankulun turvallisuus heikkenevät puutteellisen talvihoidon johdosta. Runsaslumisina talvina jalankulkijat ovat pahimmillaan pakotettuja käyttämään ajorataa vuoden pimeimpään aikaan.



Tonttikatujen ajoradan ja jalkakäytävän toimivuuden palauttaminen lumisateen jälkeen tapahtuu useissa työvaiheissa. Ensin lumi aurataan jalkakäytäviltä, tämän jälkeen ajoratojen lumet aurataan pysäköityjen ajoneuvojen viereen. Seuraavassa työvaiheessa lumikarheet kasataan lähisiirtopaikkoihin, mistä ne lopuksi kuljetetaan lumen vastaanottopaikoille. Lopullinen kadun pudistaminen lumesta tehdään pysäköityjen ajoneuvojen siirron jälkeen. Samaa lunta joudutaan käsittelemään useassa vaiheessa.

Pysäköintiin käytettävän ajoradan reunan pudistamiseksi joudutaan käyttämään siirtokehotuskylttejä, pysäköidyistä ajoneuvosta laaditaan siirtopöytäkirjat ja lopuksi siirtämään ajoneuvoja. Kapeat jalkakäytävät päästään puhdistamaan lumesta vasta useiden työvaiheiden jälkeen.

Tonttikatujen lumenpoisto sitoo erilaista konekalustoa useiden vuorokausien ajaksi, jolloin työhön tarvitaan paljon kalustoa. Nykyisessä toimintatavassa konekaluston työsaavutus jää alhaiseksi. Lukumäärältään suuren traktori- ja kuorma-autokaluston sekä muiden työhön tarvittavien koneiden hankinnasta, omistamisesta, säilyttämisestä, huollosta, korjauksista ja polttoaineesta aiheutuu huomattavat kustannukset.

Talviaikaiset pysäköintikokeilut

Edellä mainituista syistä johtuen Helsingin kaupungin talvihoidon johtoryhmä käynnisti vuonna 2012 talviaikaisen pysäköintijärjestelykokeilun, jonka tarkoitus oli nopeuttaa lumenpoistoa. Aluksi kokeiluiden painopiste oli joukkoliikenteen käyttämillä kaduilla. Nykyisin talviaikaisia pysäköintijärjestelyjä on käytössä muillakin kaduilla useimmissa kaupunginosissa.

Ennen alueellisten pysäköintijärjestelyjen toteuttamista on järjestetty asukastilaisuudet. Talven jälkeen on selvitetty asukkaiden ja kunnossapitäjien kokemuksia pysäköintijärjestelyjen tarkistamiseksi.

Talviaikaisissa pysäköintijärjestelyissä oli käytännössä kaksi vaihtoehtoa: vuorottainen pysäköinti sekä pysäköinnin siirto jalkakäytävän viereen ajoradan toiselle puolelle. Vuorottainen pysäköinti aiheutti viikoittain autojen siirtämistä, mistä johtui kuljettajien vastustava suhtautuminen tähän toimintatapaan.

Tehdyillä kyselyillä kartoitettiin myös pysäköinninvalvonnan ja joukkoliikenteen edustajien kokemuksia pysäköintikokeiluista. Kokeilualueiden pysäköintitilannetta on seurattu mm. pysäköintilaskennoin eri vuorokaudenaikoihin ja viikonpäivin. Pysäköintikokeiluista on laadittu raportit (liitteet 3–7).



Talviaikaisten pysäköintijärjestelyjen vuosittain laajentuessa ja ulottuessa käytännössä kaikkiin kaupunginosiin niiden toteuttamisen vaatimat uusien liikennemerkkien asettamiset ja poistamiset kaksi kertaa vuodessa aiheuttavat suuren työmäärän. Asukkaat joutuvat totuttautumaan kahdesti vuodessa vaihtuviin pysäköintisääntöihin – sama koskee pysäköinninvalvoja.

Tonttikaduilla pysäköinnin siirto pois jalkakäytävän vierestä todettiin toimivimmaksi järjestelyksi vuosien 2012 ja 2013 kokeiluissa.

Ruskeasuon ympärivuotinen pysäköintikokeilu 2016–2018

Ruskeasuon tonttikaduilla käynnistettiin vuonna 2016 pysäköintikokeilu kuudella tonttikadulla. Tarkoituksena oli selvittää pysyvän ratkaisun vaihtoehdot ja samalla parantaa katutilan ylläpidettävyyttä sekä tarjota asukkaille parempaa talvihoidon laatua (käytettävyys, turvallisuus). Ruskeasuon kokeilun tavoitteet:

- ylläpidon töihin käytettävien koneiden (imulakaisukoneet, liukkauden torjuntaan ja lumenpoistoon sekä pinnan tasaukseen käytettävä traktorikalusto ja pienemmät koneet) tehokkaan käytön mahdollistaminen
- miestyön ja pienten lumenpoistokoneiden tarpeen vähentäminen muodostamalla jalkakäytävästä ja ajoradasta yhtenäisesti operoitava alue eli ajoradan ja jalkakäytävien lumenpoiston, pinnan tasauksen sekä liukkauden torjunnan mahdollistaminen traktorikalustolle
- ajoratojen liikennöitävyyden ja jalkakäytävien käytettävyyden nopea ja samanaikainen palauttaminen lumisateen jälkeen
- hiekanpoiston tehostaminen keväällä
- puiden lehtien poistamisen tehostaminen syksyllä, millä varmistetaan kuivatuksen toimivuutta
- jalkakäytävien käytettävyyden ja niiden liikenneturvallisuuden parantaminen
- katutilan siisteyden parantaminen sekä roskien ja hienoaineksen poistamisen tehostaminen.

Edellytyksinä Ruskeasuon kokeilulle olivat, että asukkaille varmistetaan pysäköintimahdollisuus asuinpaikan lähellä, muutoksilla ei heikennetä liikenneturvallisuutta ja että pelastuslaitoksen toimintaedellytykset turvataan.

Asukasyhteistyö Ruskeasuon kokeilussa

Ennen kokeilun käynnistymistä järjestettiin asukastilaisuus yhteistyössä Ruskeasu-Seura ry:n kanssa. Kokeilusta tiedotettiin erikseen autoilijoita. Asukkailta saatujen ehdotusten perusteella kokeilua muokattiin si-



ten, että kahdella tonttikadulla toisen puolen pysäköintikielto toteutettiin vain arkipäivinä maanantaista perjantaihin klo 8 ja 15 välillä.

Kokeilun aloituksesta kahden kuukauden kuluttua järjestettiin toinen asukastilaisuus, koska asukkailla oli ensimmäisen tilaisuuden aikaan huoli pysäköintipaikkojen riittävydestä. Lisäksi kahden ensimmäisen talven jälkeen järjestettiin asukaskyselyt kokeilun tavoitteiden toteutumisesta ja mielipiteiden sekä parannusehdotusten selvittämiseksi. Ruskeasuon raporteissa on kuvattu asukkaiden kokemuksia.

Vaikutusarviointi Ruskeasuolla

Talvisin ajoratojen liikennöitävyyden ja jalkakäytävien käytettävyyden sekä turvallisuuden palauttaminen on toteutunut nopeutetusti ja pienemmillä kustannuksilla liikenneturvallisuutta heikentämättä. Käytössä olevat resurssit on voitu kohdistaa tehokkaammin, jolloin kunnossapidon laatu parani. Vaihtuvien pysäköintijärjestelyjen poistuminen on selkeyttänyt kadun käyttöä ja sen valvontaa. Asukkaiden ei enää ole tarvinnut totuttautua kaksi kertaa vuodessa tapahtuviin pysäköinnin muutoksiin. Pysäköinninvalvonta on ollut tyytyväinen järjestelyjen pysyvyydestä.

Kokeilun tavoitteet ja edellytykset on toteutuneet täysimääräisinä, lisäksi on saavutettu oheishyötyjä:

- kookkaalle pelastus- ja kunnossapitokalustolle jää ahtailla kaduilla enemmän operointitilaa ja kalusto mahtuu kääntymään paremmin tonttialueelle
- näkemät ajoradalta jalkakäytävälle paranevat ja toisaalta jalankulkijat näkevät kadulla liikkuvat autot paremmin
- pysyvät järjestelyt ovat asukkaiden kannalta helpompia sisäistää ja vähentävät muutostilanteisiin liittyvää väärinpysäköintiä
- liikennemerkkien vaihtoon keväisin ja syksyisin kuluvat resurssit säästyvät
- pysyvät liikennemerkit saadaan sijoitettua tarkoituksenmukaisesti ja asennettua siistimmin.

Asukkaiden kokemukset pysäköintijärjestelyistä

Pysäköintijärjestelyjen muutoksiin on kohdistunut ankaraakin kritiikkiä kokeilun alkaessa, mutta kokeilun jatkuessa kritiikki on vähentynyt selvästi. Kun kokeilua on jatkettu seuraavana talvena, palaute on muuttunut myönteisemmäksi.

Enemmistö vastaajista on pitänyt kokeilussa tehtyjä muutoksia tarpeellisina tai toivonut niiden vakinaistamista. Aluekohtaisesti ja kaduittain on ollut vaihtelua ja joistakin yksittäisistä asioista on saatu kriittisiä pa-



lautteita kokeilun aikana. Asukkaat ovat kokeneet pysäköintijärjestelyjen muutoksista tiedottamista ja keskustelutilaisuuksien järjestämistä tärkeänä. Kokeilusta tiedottamisessa on ollut haasteita, mm. lukittujen rappukäytävien takia asukastiedotteiden perille saamisessa on ollut vaikeuksia.

Jälkimmäisen kyselyn perusteella asukkaat ovat kokeneet uusien pysäköintijärjestelyjen parantaneen tilannetta. Asukkaiden kannalta keskeinen tyytyväisyyteen vaikuttava asia on ollut se, onko kokeilun aikana ollut riittävästi pysäköintipaikkoja saatavilla kohtuullisen läheltä.

Asukkaiden kokemukset, liitteet 6 ja 7.

Liikenneturvallisuusvaikutukset

Jalankulkijoiden liukastumisia, kaatumisia ja kompastumisia ei tilastoida liikenneonnettomuuksina. Poliisin tietoon tulleet 130 vuosittaista jalankulkijoiden liikenneonnettomuutta (keskiarvo 2007–2016) kattavat arviolta noin 80 % ajoneuvojen ja jalankulkijoiden välisistä liikenneonnettomuuksista. Liukastumisen tapahtuessa loukkaantunut henkilö voi hakeutua esimerkiksi perusterveydenhuoltoon, erikoissairaanhoidon, työterveyshuoltoon tai yksityiselle lääkäriasemalle. Perusterveyshuollon tilastojen perusteella liukastumisonnettomuuksia tapahtuu vuosittain noin kolmesta neljään tuhanteen.

Ehdotetuilla muutoksilla tonttikatujen pysäköintijärjestelyihin voidaan vaikuttaa ennen kaikkea jalankulkijoiden liukastumisiin ja kaatumisiin jalkakäytävillä, mitkä ovat yleisimpiä loukkaantumissyitä jalankulkijoille. Muutosten jälkeen jalkakäytävien talvikunnossapito helpottuu ja nopeutuu, mikä auttaa ehkäisemään liukastumisia ja kaatumisia.

Lisäksi muutokset parantavat jalankulkijoiden havaittavuutta erityisesti kadunylitysten kohdalla. Tonttikaduilla jalankulkijalla on usein tarve ylittää katu muualta kuin suojatien kohdalla, jolloin jalkakäytävän reunaan pysäköidyt autot haittaavat jalankulkijoiden havaitsemista. Kun autot on pysäköity kadun toiselle reunalle, parantuu näkyvyys ajoradalta jalkakäytävälle ja toisinpäin. Myös jalankulkijoiden on helpompaa tarkkailla lähestyviä ajoneuvoja.

Pysäköinnin siirtämisen kadun jalkakäytävättömälle puolelle arvioidaan parantavan liikenneturvallisuutta parantuneiden jalkakäytävien talvikunnossapidon ja jalankulkijoiden havaittavuuden myötä. Kun kaksipuolista pysäköintiä vähennetään yksipuoliseksi, pitää varmistaa, että ajoradalla olevan tilan leveneminen ei ohjaa suurempiin ajonopeuksiin. Erityisesti lyhyillä päättyvillä kaduilla vaikutus on tässäkin tapauksessa vähäinen. Suunnittelemalla kullekin tonttikadulle sopiva järjestely erikseen voidaan liikenneturvallisuuden näkökulma varmistaa tapauskohtaisesti.



Kustannusvaikutukset

Kilpailutettavissa ylläpidon alueurakoissa talvihoidon ja puhtaanapidon aliurakoitsijoiden sopimushinta alenee ja samalla tonttikatujen ylläpito tehostuu. Kun nykyisten ylläpidon alueurakoiden sopimuskaudet päättyvät ja urakat kilpailutetaan uudelleen, niiden vuosikustannukset alenevat merkittävästi. Staralta tilatuilla alueilla säästöä syntyy konekaluston tarpeen ja ajoneuvojen vähenemisestä.

Kustannuksia kertyy pysäköintikieltomerkkien ja siirtokehotuskylltien asentamisesta tonttikaduille jalkakäytävän viereen. Talviaikaisia pysäköintijärjestelyjä on noin 200 kadulla ja jokaiselle kadulle sijoitetaan useita liikennemerkkejä. Liikennemerkkien ja niiden betonijalustojen paikalleen nostamisessa joudutaan käyttämään nosturikalustoa. Ajoneuvon siirtokustannukset tulevat alenemaan.

Jalkakäytävien parempi talvihoito vähentää liukastumisvahinkoja. Liukastumisista maksetut vahingonkorvaukset tulevat myös vähenemään. On myös huomioitavaa, että liukastumisvahinkojen vähenemisellä on laajempia yhteiskunnallisia vaikutuksia.

Vaikutukset asukkaille

Asukkaiden kannalta saavutetaan huomattavaa hyötyä siitä, että alemmilla kustannuksilla ylläpidon laatu tonttikaduilla paranee. Tonttikatujen talvihoidon ja puhtaanapidon kalustolle mahdollistetaan töiden nopea suorittaminen. Kuivatusrakenteiden toimivuuden varmistaminen helpottuu. Pelastuskalusto pääsee tonteille helpommin. Ympärivuotisesti voimassa olevat pysäköintisäännöt ovat autoilijoiden kannalta selkeät.

Pysäköintijärjestelyjen toteuttaminen

Pysäköintijärjestelyjen toteuttaminen tapahtuu laadittavan toteuttamissohjelman mukaisesti. Järjestelyt muutetaan vaiheittain liikenteenohjaussuunnitelmiin perustuen. Asuinalueille laaditaan katukohtaiset suunnitelmat pysäköintijärjestelyjen muutoksista. Katuverkon ominaispiirteet otetaan suunnittelussa huomioon. Uudet pysäköinnin järjestelysuunnitelmat vuorovaikutetaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Isoniemi, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38414
pekka.isoniemi(a)hel.fi, ylläpito
Jouni Korhonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37080
jouni.korhonen(a)hel.fi, liikennesuunnittelu
Tommi Juntunen, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 39224



30.10.2018

tommi.juntunen(a)hel.fi, valmistelija

Liitteet

- 1 Asukaspysäköintivyöhykkeet
- 2 Havainnollistava piirros pysäköintijärjestelyjen muutoksista
- 3 Raportti pysäköintijärjestelyistä talvella 2012–2013
- 4 Raportti pysäköintijärjestelyistä talvella 2013–2014
- 5 Raportti pysäköintijärjestelyistä talvella 2014–2015
- 6 Ruskeasuon pysäköintijärjestelyjen arviointiraportti 2017–2018
- 7 Ruskeasuon pysäköintijärjestelyjen loppuraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 533

Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksen antaman pysäköintioikeuden laajentaminen

HEL 2018-010265 T 08 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksella on voimassa olevien pysäköintioikeuksien lisäksi pysäköintioikeus ilman pysäköintimaksua tai aikarajoitusta Helsingin kaupungin alueella kaupungin omistamilla tai hallinnoimilla maksullisilla pysäköintipaikoilla ja pysäköintikiekkopaikoilla, jos niiden aikarajoitus on enemmän kuin 60 minuuttia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Hietanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37120
juha.hietanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnus on ollut käytössä 13.5.2014 alkaen. Tunnus antaa pysäköintioikeuden ilman aikarajoituksia tai maksuja asukas- ja yrityspysäköintiin merkityillä paikoilla sekä pelkästään yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksella käytettäväksi merkittyihin paikkoihin. Tunnus on asukaspysäköintitunnuksen hintainen, 24 euroa kuukausitasolla vuonna 2018.

Yhteiskäyttöautojen pysäköintioikeuden laajennusta esitetään siten, että tunnuksella voi pysäköidä koko kaupungin alueella yli 60 minuutin aikarajoitetuilla paikoilla. Pysäköintioikeuden laajennus parantaa yhteiskäyttöautojen toimintaedellytyksiä ja edesauttaa kaupungin maankäytöllisten ja ympäristöllisten tavoitteiden toteutumista.

Yhteiskäyttöautoyritysten mukaan pysäköintitunnusjärjestelmä on välttämättömyys palveluiden tarjoamiseksi. Yritysten mielestä pysäköintioikeuden laajennus on hyvä uudistus ja osoittaa, että kaupunki haluaa



edistää yhteiskäyttöautoilua. Pysäköinninvalvonnan mukaan merkittäviä ongelmia yhteiskäyttöautoyritysten kanssa ei ole ollut. Asiakaspalautteita yhteiskäyttöautoista on tullut viimeisen reilun vuoden aikana kaksi kappaletta. Molemmissa toivotaan yhteiskäyttöautopalveluita laajemmalla alueella. Nyt esitetty uudistus antaa tähän hyvät mahdollisuudet.

Esittelijän perustelut

Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksen taustat

Yhteiskäyttöautoyrityksiä koskeva pysäköintitunnusjärjestelmä on ollut käytössä 13.5.2014 alkaen, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunta teki päätöksen sen käyttöönotosta. Vuodet 2015 ja 2016 olivat järjestelmän kokeiluvuotia. 5.4.2016 kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi raportoinnin yhteiskäyttöautojen pysäköintitunnusjärjestelmän kokeimuksista ja korjaustarpeista. Samaan aikaan lautakunta päätti ottaa yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnusjärjestelmän pysyvästi käyttöön ja sen toimivuudesta raportoidaan lautakunnalle vähintään kerran kahdessa vuodessa.

Tällä hetkellä yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnus antaa pysäköintioikeuden asukas- ja yrityspysäköintitunnuksella sekä pelkästään yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksella käytettäväksi merkittyihin paikkoihin. Jälkimmäisiä paikkoja on Helsingissä noin 100 kappaletta, ja näiden paikkojen käyttöoikeus tulee varata käytössä olevasta varausjärjestelmästä.

Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksen hinta on asukaspysäköintitunnuksen hinnan suuruinen. Vuonna 2018 hinta on 24 euroa kuukaudessa. Jokaiseen autoon tulee hankkia oma tunnus. Tällä hetkellä vuoden 2018 elokuussa tunnuksia on kolmella yrityksellä yhteensä 250 kpl. Tunnuksia voivat lunastaa kaikki yhteiskäyttöautoyritykset, jotka täyttävät tunnuksen saannin ehdot.

Yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksen tarkoitus on helpottaa yhteiskäyttöautojen pysäköintiä ja edistää yhteiskäyttöautojen mahdollisuuksia korvata auton omistamista. Parantuneet pysäköintimahdollisuudet Helsingin kantakaupungissa ja muualla tiiviissä kaupunkirakenteessa parantavat yhteiskäyttöautoyritysten toimintaedellytyksiä.

Esitetty muutos yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintioikeuksiin ja perustelut

Nykyisten pysäköintioikeuksien lisäksi esitetään, että yhteiskäyttöautojen pysäköintitunnuksella voi pysäköidä Helsingin kaupungin alueella kaupungin omistamille tai hallinnoimille paikoille, jos aikarajoitus on enemmän kuin 60 minuuttia. Näillä paikoilla maksut tai aikarajoitukset



eivät siten koskisi yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksella pysäköiviä. 60 minuuttia tai alle aikarajoitetuille paikoille pysäköintioikeuden laajennusta ei esitetä, koska nämä paikat ovat lähtökohtaisesti tarkkaan harkittuja yritysten asiointipaikkoja, joiden on tarkoitus helpottaa lyhytaikaista asiointia katutaso liiketiloissa. 60 minuutin aikarajoitettuja paikkoja on noin 140 paikkaa noin 4 000 maksullisesta paikasta. Nämä 140 paikkaa sijaitsevat lähes kaikki keskustassa. Kantakaupungin ulkopuolella noin 85 - 90 % paikoista tulee yhteiskäyttöautoyritysten käyttöön. Asukas- ja yrityspysäköintipaikat säilyvät yhteiskäyttöautoyritysten käytössä kuten tälläkin hetkellä. Paikoille voi pysäköidä asukas- ja yrityspysäköintitunnusten haltijoiden ja yhteiskäyttöautoyritysten lisäksi jokainen maksamalla pysäköintimaksun ja noudattamalla pysäköinnin aikarajoitusta. Pelkästään yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksella käytettäväksi merkityt paikat säilyvät käytössä kuten nykyäänkin.

Helsingin kaupungin tavoitteena on, että liikkuminen mielletäisiin entistä enemmän palveluksi. Tämä tarkoittaa, että ihmiset entistä vähemmän omistavat liikkumisvälineitään ja valitsevat jokaiseen liikkumistarpeeseensa sopivan välineen ja vuokraavat sen tarvittavaksi ajaksi. Yhteiskäyttöautot ovat oleellinen osa liikkumisen palveluita. Yksi yhteiskäyttöauto korvaa lukuisia yksityiskäytössä olevia autoja, jolloin autojen määrä tiiviissä kaupunkirakenteessa vähenee. Tämä on tavoiteltavaa tilankäyttö- ja ympäristösyistä. Näin yhteiskäyttöautopalveluiden lisääntyminen ja paraneminen ovat myös kaupungin edun mukaista.

Tällä hetkellä yhteiskäyttöautoyrityksillä on varsin hyvät pysäköintiolosuhteet asukas- ja yrityspysäköintivyöhykkeillä. Yhteiskäyttöautoyritykset haluavat tarjota palveluitaan myös muualla Helsingissä. Pysäköintiolosuhteiden parantaminen siellä on perusteltua yritysten toimintaedellytysten edistämiseksi. Myös kaupunki hyötyy, jos yhteiskäyttöautopalvelut laajenevat ja paranevat. Tällöin auton omistamiselle tulee vaihtoehtoja myös kantakaupungin ulkopuolella. Yhteiskäyttöautojen pysäköinnistä asukkaille ja muille toiminnoille aiheutuva haitta jäänee pieneksi.

Tekemällä yleispäätös yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintioikeuden laajennuksesta vältetään asentamasta suurta määrää lisäkilpiä asukas- ja yrityspysäköintivyöhykkeiden ulkopuolisille alueille. Kaupunki säästää kustannuksia lisäkilpien valmistuksen, asentamisen ja kunnossapidon osalta. Suuri määrä liikennemerkkien lisäkilpiä huonontaisi myös kaupunkikuvaa.

Raportti yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnusjärjestelmän toimivuudesta

Yhteiskäyttöautoyrityksiltä pyydettiin kommentteja pysäköintitunnusjärjestelmän toimivuudesta sekä mahdollisia kehittämissuhteita. Kaikki



toimijat antoivat kommentteja ja kehittämisehdotuksia. Helsingin pysäköinninvalvonnalta pyydettiin kommentteja järjestelmän toimivuudesta. Pysäköinninvalvojat työskentelevät kentällä joka päivä, joten heillä on hyvä käsitys järjestelmän toimivuudesta. Lisäksi katsottiin, kuinka paljon kaupungin palautejärjestelmään on tullut palautteita yhteiskäyttöautojen pysäköintitunnusjärjestelmästä.

Yhteiskäyttöautoyritysten mukaan pysäköintitunnusjärjestelmä on edellytys palveluiden tarjoamiselle. Ilman pysäköintitunnusjärjestelmää yritykset eivät olisi markkinoilla Helsingissä. Esitetty uudistus mahdollistaa palvelualueen nykyisen laajentamisen, koska pysäköintipaikan kohtuullisen helppo saatavuus on edellytys palvelun järjestämiselle. Yritykset pitävät pysäköintitunnuksen esitettyjä uusia pysäköintioikeuksia erinomaisena uudistuksena.

Kaikki toimijat eivät käytä yhteiskäyttöautoyrityksille suunnattua varausjärjestelmää. Varausrjestelmä säilytetään kuitenkin toiminnassa, koska kaupunki haluaa säilyttää toimintamahdollisuudet sekä kiinteiden paikkojen kautta operoiville että vapaasti kadun varteen sallituille paikoille pysäköiville yrittäjille. Uusia pelkästään varausjärjestelmällä varattavissa olevia paikkoja ei ole suunnitelmissa lisätä.

Itse pysäköintitunnuksesta tai sen käytöstä ainoa kehittämisehdotus oli, että vain yhteiskäyttöautoyritysten ajoneuvoille osoitetuilla paikoilla on pysäköity myös varaamatta paikkaa varausjärjestelmästä. Tällöin paikka ei välttämättä ole vapaana pysäköijälle, joka on varannut paikan. Yhteiskäyttöautoyritysten kanssa on sovittu, että näitä paikkoja voi käyttää vain varaamalla sen varausjärjestelmästä. Yrityksiä on muistutettu tästä.

Yritykset antoivat palautetta, että prosessi voisi olla yksinkertaisempi pysäköintitunnuksen hakemisessa ja maksamisessa. Yksi yritys antoi palautetta, että kaupungin tulisi osoittaa pysäköintivirhemaksu suoraan käyttäjälle, joka on pysäköinyt ajoneuvon väärin. Pysäköintivirhemaksu tulee kuitenkin osoittaa ajoneuvon haltijalle tai omistajalle. Siirtokehoitukset ovat hankalia, koska tieto siirtotarpeesta ei välttämättä tavoita yrityksiä. Pysäköinninvalvonnassa tulisi siirtyä digitaaliseen valvontaan, jolloin ei tarvitsisi enää pitää pysäköintitunnusta ikkunassa. Digitaalinen valvonta mahdollistuu, kun siirrytään asukas- ja yrityspysäköinnissä järjestelmään, jossa yhdessä pysäköintitunnuksessa on vain yksi rekisterinumero.

Pysäköinninvalvonnan mukaan yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnusjärjestelmä toimii ilman suurempia ongelmia. On kuitenkin havaittu, että joillakin yritysten asiakkaila on epätietoisuutta, minne pysäköinti-



30.10.2018

tunnus oikeuttaa pysäköimään. Yritysten tulisi informoida vielä enemmän asiakkaitaan tunnuksella pysäköinnistä.

Yhteiskäyttöautojen pysäköinnistä on vuoden 2017 kesäkuun ja vuoden 2018 elokuun välisenä aikana tullut kaksi asiakaspalautetta. Molemmissa on toivottu yhteiskäyttöautoyritysten pysäköintitunnuksen käyttöalueen laajennusta. Esitetty uudistus vastaa näihin toiveisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Hietanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37120
juha.hietanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



§ 534

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien (A) varaamisesta Rakennusliike Reponen Oy:lle ja Roslings Manor Gardensille asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten (Vuosaari, Kurkimoisio)

HEL 2018-010240 T 10 01 01 00

Kurkimoisio 7, Permanto, Ensi Parvi 3, 5, 7 ja 9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Mikko Aho: Esitysehdotukseen lisätään seuraavan kokouksen esityslistalle neljänneksi ranskalaiseksi viivaksi seuraava ehto:

- varausalueelle toteutettava hanke tulee toteuttaa viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) varataan Helsingin Mellunkylässä liitekartassa 1 rajattu alue asuntohankkeen suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen alue (pinta-ala 24 026 m², rakennusoikeus 10 488 k-m²)



- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle sääntelemättömiä omistusasuntoja n. 20 %, asumisoikeusasuntoja n. 50 % sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja n. 30 %. Vuokra-asuntotuotanto kohdistetaan tontille 54037/6
- varauksensaajan tulee hyväksyttää mahdolliset kumppanit maomaaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 4 olevaa kaupungin ohjetta

Tiivistelmä

Asuntotontit (54037/6, 54144/6, 7, 11-13) ovat olleet jatkuvassa haussa 3.2.2016/9.3.2017 - 29.6.2018. Niihin tai osaan niistä on kohdistunut neljä hakemusta, joista varauksensaajaksi esitetään Rakennusliike Reponen Oy:tä. Hakemuksen mukaan alueelle toteutettaisiin sääntelemättömiä omistusasumista, asumisoikeusasuntoja sekä valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Lisäksi hanke on jatkoa viherkattojen ja viherseinien tutkimusohjelmalle. Tutkimuskysymykset liittyvät tilasuunnitteluun, talotekniikkaan sekä innovatiiviseen materiaalien käyttöön viherrakentamisessa.

Hakemuksessa esitetyt tonttien alustavat toteutussuunnitelmat poikkeavat merkittävästi voimassa olevista asemakaavoista (nrot 10810 ja 11696) ja siksi ne edellyttävät asemakaavojen muuttamista. Suunnitelmissa esitetään mm. rakennusoikeuden lisäämistä, poikkeamista rakennusalueiden rajoista sekä osan EV-alueen muuttamista tonttimaaksi ja sen lisäämistä tontin varaukseen. Hankkeen suunnittelua on työstitetty ja ohjeistettu yhteistyössä kaupungin kaavoitustoimen kanssa.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Rakennusliike Reponen Oy:n ja Roslings Manor Gardensin hakemuksissa painottuu tonteille 54037/6, 54044/6, 7, 11-13 viherrakentaminen Vihreistä Vihrein –jatkoteema. Jätkäsaareen toteutetulle Vihreistä vihrein -kerrostalohankkeelle, joka oli Kehittyvä kerrostalo –ohjelmassa mukana, myönnettiin Rakentamisen Ruusu -palkinto v. 2017. Tätä teemaa on tarkoitus jatkaa myös Kurkimoision alueella. Kohteiden tavoiteltu rakennusoikeus on noin 18 800 k-m², joka mahdollistaa noin 235 asunnon rakentamisen. Rahoitus- ja hallintamuodoksi esitetään sääntelemättömiä omistusasumista, valtion tukemaa vuokra-asumista ja asumisoikeusasumista.



TA-Asumisoikeus Oy esittää 7 688 k-m² ja noin 80 asumisoikeusmuotoisen rivitalon/pientaloasunnon rakentamista tonteille 54144/6, 7, 11-13, jossa asuntojen keskipinta-ala olisi noin 86 m².

Guud Invest Oy:llä on tarkoitus toteuttaa tontille 54037/6 rivitalomuu-
toista asumista erityisesti ikääntyville asukkaille. Asuntojen koossa ja
esteettömyydessä kiinnitetään huomiota koko elämänkaaren mittaiseen
asumiseen. Rakennusoikeutta on suunniteltu käytettävän tontilla koko-
naisuudessaan 2 800 k-m², joka toteuttaisi noin 60 asuntoa.

Plus Hoivakiinteistöt Oy:llä on tarkoitus toteuttaa tontille 54144/13 kehi-
tysvammaisten palvelutalo. Rahoitus- ja hallintamuodoksi yhtiö esittää
sääntelemätöntä omistusta. Yritys on varsinaissuomalainen hoiva-alan
hankekehitysyritys, joka suunnittelee ja toteuttaa päivä- ja hoivakotirat-
kaisuja yhteistyössä alan toimijoiden kanssa.

Liitteessä 6 on muiden hakijoiden hakemukset, joille ei varata ko. tont-
teja. Ne eivät anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

<i>Tontti</i>	54037/6	54144/6	54144/7	54144/11	54144/12	54144/13
Asemakaa- vanro	10810	11696	11696	11696	11696	11696
Asemakaa- van lainvoi- maisuus	2.4.2004	18.1.2008	18.1.2008	18.1.2008	18.1.2008	18.1.2008
Käyttötarkoi- tus	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)	A (asuinra- kennusten korttelialue)
Osoite	Kurkimoisio 7	Ensi Parvi 9	Permanto 8	Ensi Parvi 3	Ensi Parvi 5	Ensi Parvi 7
Kiinteistö- tunnukset	91-54-37-6	91-54-144-6	91-54-144-7	91-54-144-11	91-54-144-12	91-54-144-13
Pinta-ala	5 920 m ²	4 271 m ²	5 374 m ²	1 340 m ²	1 582 m ²	3 473 m ²
Rakennusoi- keus	2 800 k-m ²	2 345 k-m ²	2 571 k-m ²	640 k-m ²	640 k-m ²	1 492 k-m ²

Asemakaavaote on liitteenä 2.

Tontin varaaminen

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-
kaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa asuntonttien luovutukselle
asetettuja tavoitteita ja monipuolistaa alueella vaihtoehtoisia asumisen
rahoitus- ja hallintamuotoja. Tehostamalla rakennusoikeutta mahdolli-
setaan mm. raideliikenteen ja alueiden lähipalveluiden käyttöasteen li-
sääminen. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotte-
luihin.

Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

Toimivalta



30.10.2018

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön §08,1 m2 k2 mukaan kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Asemakaavaote
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut
- 5 Hakemukset, joille esitetään varausta
- 6 Hakemukset, joille ei varausta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Hakijat, joille ei varausta

MVJ

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 535

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
18.10.–24.10.2018 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 18.10.–24.10.2018 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

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikennejärjestelmä, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tilapalvelupäällikkö



30.10.2018

Asia/21

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, yleiset alueet, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

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

[Päätökset](#)

Kaupunkimittausspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 23.10.2018



30.10.2018

Asia/21

[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



30.10.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 529, 531, 532, 534 ja 535 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 526 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

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



30.10.2018

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt 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 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.



30.10.2018

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.

3 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 530 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa



30.10.2018

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava



30.10.2018

- 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, johon 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 lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.

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



30.10.2018

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 530 (Maksun osalta) ja 533 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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 oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



30.10.2018

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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



30.10.2018

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
515-529 §

Risto Rautava
puheenjohtaja
530-535 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Krista Bister

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.11.2018.