



29.01.2019

Kokousaika 29.01.2019 15:30 - 19:26

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni
apulaispormestari
läsnä § 41-51, saapui klo 15:37,
poistui klo 19:25
varapuheenjohtaja

Rautava, Risto
Asko-Seljavaara, Sirpa
Heinäluoma, Eveliina
Hernberg, Kaisa
läsnä § 39-51, poistui klo 19:22

Hyttinen, Nuutti
Kaleva, Atte
läsnä § 41-52, saapui klo 15:37

Kivelä, Mai
Modig, Silvia
läsnä § 39-51, poistui klo 18:40

Rantanen, Tuomas
Rissanen, Laura
läsnä § 41-45, saapui klo 15:37,
poistui klo 18:17

Soininvaara, Osmo
Ylitalo, Jaana Susanna
varajäsen
läsnä § 42-51, saapui klo 16:43,
poistui klo 19:20

Muut

Aho, Mikko
Hyvärinen, Silja
Haapanen, Sami
Luomanen, Jussi
kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
tonttipäällikkö
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-
päällikkö
läsnä § 39-51, poistui klo 19:16

Manninen, Rikhard
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Mäntymäki, Heikki
Sillanpää, Laura
Sulkko, Katja
Ahonen, Pertti
Ahtiainen, Markus
yleiskaavapäällikkö
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
viestintäpäällikkö
lakimiesharjoittelija
hallintosihteeri
it-asiantuntija
liikenneinsinööri
asiantuntija



29.01.2019

	Haahla, Anu	läsnä § 42 ympäristöasiantuntija asiantuntija
	Haaparinne, Peter	läsnä § 42 tiimipäällikkö asiantuntija
	Isotupa, Maria	läsnä § 43 arkkitehti asiantuntija
	Mentu, Sakari	läsnä § 42 arkkitehti asiantuntija
	Saarikko, Tyko	läsnä § 45 arkkitehti asiantuntija
	Strengell, Niina	läsnä § 42 maisema-arkkitehti asiantuntija läsnä § 42
Puheenjohtaja		
	Risto Rautava Anni Sinnemäki	39-41 §, 52 § apulaispormestari 42-51 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 39-52 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 39-52 §



29.01.2019

§	Asia	
39	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
40	Asia/2	Ilmoitusasiat
41	Asia/3	Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelma 2019–2021
42	Asia/4	Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asemakaavan muutosehdotus (nro 12548) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
43	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden hyväksymiseksi
44	Asia/6	Kuninkaantammen puukerrostalotonttia 33402/1 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin varaamiseksi rakennushankkeen jatkosuunnittelua varten
45	Asia/7	Asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskeva alueellinen poikkeaminen
46	Asia/8	Toteutumatta jääneet sitovat toiminnalliset tavoitteet vuonna 2018, kaupunkiympäristön toimiala
47	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto valtuutettu Seija Muurisen toivomusponnosta frisbeegolfradan tai frisbeegolfharjoittelualueen sijoittamisesta Laajasaloon
48	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Pitäjänmäeltä Conorin Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun teollisuusrakennuksen suunnittelua varten (Pitäjänmäki, tontti 46053/1)
49	Asia/12	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Inlook Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43076/8)
50	Asia/13	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen K Auto Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43074/2)
51	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 17.1.–23.1.2019 tekemien päätösten seuraaminen
52	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi asuntotontille (Haaga, Lassila)



§ 39

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Sirpa Asko-Seljavaaran ja varatarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan varatarkastajaksi Jape Lovénin sijasta Eveliina Heinäluoman.

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 Sirpa Asko-Seljavaaran ja varatarkastajaksi jäsen Jape Lovénin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.01.2019

Asia/2

§ 40 Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 7.1.2019 § 8

Tonttien myyminen ja kiinteistökaupan esisopimusten hyväksyminen
(Sörnäinen, Kalasatama)

HEL 2018-001827 T 10 01 01 01

[Pöytäkirja 7.1.2019 § 8](#)

Voimaan tulleet asemakaavat

Kaupunginkanslia

Kaupunginvaltuuston 24.10.2018 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Vuosaari, Rastila, tontit 54010/1 ja 3 sekä katualueet (piirustus nro 12509): Retkeilijänkatu 11–15. Alue sijaitsee Rastilankallion alueella Retkeilijänkadun, Retkeilijänsillan ja metroradan välissä.

HEL 2017-001092

Helsingissä 8.1.2019

Kaupunginkanslia

Seuraavat kaupunginvaltuuston 7.11.2018 hyväksymät asemakaavat ja asemakaavan muutokset ovat tulleet voimaan:

Malmi, Tattariharju, liikenne- ja suojaviheralue, Suurmetsä, Jakomäki, liikenne- ja suojaviheralue, Mellunkylä, Kivikko, liikenne-, erityis- ja suojaviheralue sekä kaupunginosan raja, Malmi, Tattariharju, tontit 38171/28–30 ja liikenne-, katu-, puisto- ja virkistysalueet, Suurmetsä, Jakomäki, liikennealue, Mellunkylä, Kivikko, tontit 47046/37, 47098/5, kortteli 47099 sekä katu- ja liikennealue (piirustus nro 12480, Tattarisillan eritasoliittymä): Alue sijaitsee Lahden- ja Porvoonväylillä Kehä I:n liittymän koillispuolella sekä Tattariharjun ja Kivikon teollisuusalueilla.



29.01.2019

HEL 2016-009691

Vuosaari, Keski-Vuosaari, tontti 54178/2 sekä katu- ja puistoalueet, muodostuu uusi kortteli 54170 (piirustus nro 12485, Vuosaaren uusi lukio): Mosaiikkiraitti 2. Alue sijaitsee Vuosaaren metroaseman läheisyydessä.

HEL 2016-014143

Helsingissä 8.1.2019

Kaupunginkanslia

Seuraava kaupunginvaltuuston 14.11.2018 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Pasila, Itä-Pasila, kortteli 17028 (piirustus nro 12391): Asemamiehenkatu 3, Kellosilta 8, Junailijankuja 9.

HEL 2015-012095

Helsingissä 9.1.2019

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



29.01.2019

Asia/3

§ 41

Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelma 2019–2021

HEL 2018-013040 T 11 00 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelman ohjeellisena noudatettavaksi. Jos jokin toimenpide osoittautuu muuttuvassa toimintaympäristössä mahdottomaksi toteuttaa, esitetään tilalle korvaava, vähintään yhtä vaikuttava toimenpide. Ohjelman tiivis seuranta tuodaan kerran vuodessa lautakuntaan tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ympäristöohjelma 2019-2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkistrategia ohjaa kaupungin tasolla keskeisimmin toimialojen ympäristöjohtamista. Kaupunkistrategia linjaa muun muassa ilmastopoliittikkaa, resurssiviisautta ja kiertotaloutta, luonnon monimuotoisuuden ylläpitoa sekä Itämeren suojelua. Strategiaa täydentävät kaupungin ympäristöpolitiikka sekä monet osa-aluekohtaiset ohjelmat kuten Hiili-neutraali Helsinki -ohjelma, ilmansuojeluohjelma ja meluntorjunnan toimintasuunnitelma. Ympäristöjohtamiseen kuuluu myös vuosittainen ympäristöraportointi valtuustolle ja toimialan johdolle.

Toimialalla ympäristöjohtamisen keskeiset tavoitteet ilmaistaan toimialan strategian toimenpideohjelmassa. Toimialan ympäristöohjelmassa



täsmennetään edelleen näitä tavoitteita ja toimia sekä muun muassa Hiilineutraali Helsinki -ohjelman toimenpiteitä. Lisäksi ohjelmassa esitetään muiden merkittävien ympäristönäkökohtien hallinnan toimenpiteet sekä niihin liittyvien työkalujen kehittämisen linjaukset.

Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelman valmistelu käynnistyi syksyllä 2017 Kymppi Tsempissä ja se jatkui keväällä 2018 useissa teemakohtaisissa toimialan sisäisissä työpajoissa ja ympäristöverkoston kokouksissa. Kesäkuussa toimialan johtoryhmä käsitteli ohjelmaluonnosta ja se kävi kommenttikierroksella toimialan palveluissa. Alkusuksystä ohjelmaa työstettiin saatujen kommenttien pohjalta asiantuntijoita kuullen. Ohjelman rakennetta samalla hieman yksinkertaistettiin ja siitä karsittiin jonkin verran toimenpiteitä, jotka ovat jo toteutuksessa, tai osa vakiintunutta toimintaa.

Ympäristöohjelman teemat valittiin kaupunkistrategian sekä toimialan ympäristönäkökohtien merkittävyyden arvioinnin pohjalta ja ne ovat:

- Ympäristöjohtaminen
- Ympäristötietoisuus
- Moderni ilmastovastuu
- Kiertotalous
- Kestävät hankinnat
- Luonnon monimuotoisuus
- Terveellinen kaupunkiympäristö
- Ympäristöasioiden hallinnan työkalut

Kussakin teemassa esitetään niihin liittyvät tavoitteet, toimenpiteet, vastuut ja aikataulut. Jokaiseen teemaan on nimetty myös 1-2 kärkitoimenpidettä, jotka ovat kattavuudeltaan ja vaikuttavuudeltaan merkittävimpiä toimenpiteitä. Lisäksi ohjelmatyön aikana määriteltiin toimialan ympäristötyön periaatteet, jotka ovat prosessilähtöisyys, tavoitteellisuus, elinkaariajattelu ja yhteistyö, tiedon avoimuus, kokonaisvaltaisuus ja jalkautus.

Ympäristöohjelma on keskeinen osa toimialalle rakennettavaa Ekokompassi-ympäristöjärjestelmää. Ekokompassia varten on tehty myös ympäristönäkökohtien merkittävyyden arviointi sekä toimipaikkakohtaiset ympäristökatselmukset. Lisäksi toimiala seuraa ympäristölainsäädäntöä ja implementoi tarvittavia muutoksia toimintaansa.



29.01.2019

Ekokompassi-ympäristöjärjestelmään kuuluu myös seuranta. Ympäristöohjelman seuranta tuodaan lautakunnalle tiedoksi vuoden välein, ja samalla esitetään toimialan keskeiset ympäristöindikaattorit, joista osa on kaupungin ympäristöraportin yhteydessä esitettäviä kaupunkitasoisia indikaattoreita.

Ohjelman laadinnan yhteydessä selvitettiin myös muiden isojen suomalaisten kaupunkien teknisten (tai vastaavien) toimialojen ympäristöohjelmatyötä. Toimialoitainen ympäristöohjelmien valmistelu on vielä melko harvinaista, sillä useimmiten ympäristöohjelmat ovat kaupunkitasoisia. Vantaalla on kuitenkin laadittu maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle oma resurssitehokkuuden ohjelma, joka on sisällöllisesti lähellä Kymppin ympäristöohjelmaa, joskin huomattavasti kaapeampi teemoiltaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ympäristöohjelma KYMP LUONNOS 240119

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.01.2019

Asia/4

§ 42

Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asemakaavan muutosehdotus (nro 12548) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-000535 T 10 03 03

Hankennumero 4388_1, 4388_9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Maria Isotupa, arkkitehti Tyko Saarikko, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen ja maisema-arkkitehti Niina Strengell. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072
niina.strengell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



29.01.2019

- asettaa 29.1.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49003 tonttia 11, korttelin 49020 tonttia 5, korttelin 49029 tontteja 5 ja 6, korttelin 49033 tonttia 2, korttelin 49036 tonttia 5, korttelin 49037 tonttia 1, korttelin 49051 tontteja 3 ja 18, korttelin 49056 tontteja 12 ja 13, korttelin 49059 tontteja 1 ja 2, korttelin 49072 tonttia 1 sekä puisto- lähivirkistys- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 49091)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla:

Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

Asunto Oy Ilomäentie 7: 5 000 €

Asunto Oy Helsingin Yliskylänhovi: 5 000 €

Rakennusliike Lapti Oy: 5 000 €

***** 2 500 €

***** 2 500 €

***** 2 500 €

***** 2 500 €

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Koirasaarentien ja Ilomäentien alueita pohjoisessa Yliskylässä, Laajasalossa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kruunusiltaja pitkin tulevan pikaraitiotien rakentamisen edelleen Yliskylään sekä pikaraitiotien varren täydennysrakentamisen. Kaupungin omistamalla maalla täydennysrakentaminen sijoittuu pääasiassa nykyisille katu- puisto- ja virkistysalueille ja yksityisten taloyhtiöiden osalta tonttien nykyisille piha- ja paikoitusalueille sekä asuintonteille. Neljälle pientalotontille muodostetaan asuinkerrostalotontit.

Kaavaratkaisulla luodaan tiivistä, elävää ja katupuin istutettua katuymäristöä Koirasaaren- ja Ilomäentien alueille. Uutta asuntokerrosalaa on esitetty 63 560 k-m², josta 43 900 k-m² sijoittuu Koirasaarentien alueelle ja 19 660 k-m² Ilomäentien alueelle. Asukasmäärän lisäys on noin 1 400 henkilöä. Liiketiloja on osoitettu 650 k-m² Koirasaarentien varseen sekä 150 k-m² Ollinraition ja Marunapolun risteykseen. Asuntonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä e=0,36 (AP) – e=1,35 (AK). Keskimääräinen tonttitehokkuus on e=1,31.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nrot 6890-1 ja 6891-0). Liikennesuunnitelmissa on esitetty liikennejärjestelyt, jotka sisältävät pikaraitiotien ja alueen täydentymisen vaatimat järjestelyt jalankulun, pyöräliikenteen, joukkoliikenteen ja autoliikenteen järjestämiseksi. Asemakaavamuutosalueella liikennejärjestelyt muutetaan vastaamaan paremmin kehittyvän kaupunkirakenteen tarpeita. Kruunusillat-hankkeen mukaiset raitiotiejärjestelyt on esitetty kaava-alueen osalta. Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyitä parannetaan ja nykyaikaistetaan. Marunapolku avataan asemakaavamuutoksen mukaisesti kaikelle liikenteelle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että olemassa olevaan rakenteeseen syntyy pikaraitiotiehen tukeutuva uusi kaupunkirakenteellinen kerrostuma, ja Koirasaaren- ja Ilomäentien kadun varsia erinomaisine raideyhteyksineen voidaan täydennysrakentaa kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Kaavamuutoksen alueet ovat liikenteellisesti, palveluiden ja asutuksen kannalta saaren keskeisimmällä paikalla. Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyisin katu- ja viheralueita, kaksi pientaloa Laajasalontien varren tonteilla, nelikerroksisia asuinkerrostaloja Koirasaarentien pohjoispuolella, pientaloja Koirasaarentien eteläpuolella, 5–10-kerroksisia asuinkerrostaloja Ilomäentien, Marunakujan ja Marunapolun varrella, 3–6-kerroksisia asuinkerrostaloja Ollinraition varrella, maantason pysäköintialueita, pysäköintilaitosrakennuksia sekä päiväkotirakennus.

Kaava-alueilla on voimassa 11 eri asemakaavaa vuosilta 1969–2010.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen pääosin. Korttelin 49003 tontti 11, korttelin 49020 tontti 5, korttelin 49029 tontit 5 ja 6, korttelin 49051 tontit 3 ja 18 ja korttelin 49059 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 49072 tontti 1 ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki on vuokrannut korttelin 49056 tontit 12 ja 13 yksityisille taloyhtiöille.

Asemakaavamuutos on tehty sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu kaavamuutosta hakeneiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa (11/2018) seuraavasti:

Liikennejärjestelyt	23 milj. euroa
Kunnallistekniikan järjestelyt	12 milj. euroa
Puistot	0,3 milj. euroa
Yhteensä	n. 35 milj. euroa

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kertyvän uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 30 milj. euroa. Kaupungille kohdistuu lisäksi yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia, joista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Arviolta maankäyttökorvauksia kertyy kaupungille 0–5 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. luonnon ja rakentamisen suhteeseen, ilmanlaatuun ja meluvaikutuksiin, liikenteen ja ympäristöhairiöiden huomioimiseen, pysäköintiin sekä suunnittelualueen ominaisluonteen ja olemassa olevien arvojen ja uudisrakentamisen yhteensovittamiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. asuinrakennusten melumääräyksissä ja rakentamisen massoitelussa ja sijoittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat pääosin täydennysrakentamisen määrään, rakennusten korkeuksiin ja suhteeseen pientaloalueeseen, viheralueisiin ja liikenteeseen. Pikaraitiotiehen suhtauduttiin yhtäältä odottavalla kannalta ja toisaalta kritisoiden. Mielipiteissä toivottiin nykyisen rakenteen kaltaista välttää ja pienimittakaavaisempaa rakentamista, mutta myös nykyistä tehokkaampaa ja tiiviimpää kaupunkirakennetta raitiotien varteen. Toisaalta suhtaudutaan myönteisesti Kruunusillat-hankkeeseen, ja odotetaan uutta siltaa ja raitiovaunua keskustaan. Iloitaan väyläverkostosta, joka sekä helpottaa liikkumista ympäristöystävällisesti, että ruuhkiin keskustan suuntaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä rakennusten massoitelussa ja kaavamääräyksin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 68 kpl, joista 2 oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 119). Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:



29.01.2019

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Puolustusvoimat
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

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

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 1/3, päivätty 29.1.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 2/3, päivätty 29.1.2019
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 3/3, päivätty 29.1.2019
- 6 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 selostus, päivätty 29.1.2019
- 7 Havainnekuvat 29.1.2019
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6890-1 ja 6891-0)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 29.1.2019 ja asukastilaisuuden (8.1.2018) muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa



29.01.2019

Asia/4

Oheismateriaali

1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Liisanantti, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



29.01.2019

Asia/5

§ 43

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden hyväksymiseksi

HEL 2019-000311 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle 26.2.2019 asti.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle 26.2.2019 kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- että kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin tontinluovutustoiminnassa noudatettavaksi liitteenä 1 olevat Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä liitteenä 2 olevan soveltamisohjeen
- että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemään tontinluovutusta koskeviin linjauksiin sekä soveltamisohjeeseen vähäisiä muutoksia.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuuston syyskuussa 2017 hyväksymän kaupunkistrategian mukaan valtuustokauden alkupuolella tehdään maapoliittinen tarkastelu siten, että maanmyynnin lähtökohtana ovat elinkeinopoliittiset ja



muut kaupungin strategiset tavoitteet. Kaupunkistrategian mukaisesti kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa ryhtynyt valmistelemaan Helsingin kaupungin maapoliittisia linjauksia. Valmistelu jakautuu siten, että ensimmäisessä vaiheessa valmistellaan nyt käsiteltävät kaupungin tontinluovutusta koskevat linjaukset. Toisessa vaiheessa valmistellaan kaupungin maanhankintaa ja muita maapoliittisia toimenpiteitä koskevat linjaukset.

Helsinki on Suomen merkittävimpiä maanomistajia ja tonttien luovuttajia. Kaupungin laaja maanomistus antaa kaupungille poikkeuksellisen laajat mahdollisuudet kaupunkistrategian ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseen tontinluovutuksen keinoin. Helsingin tontinluovutustoiminta on perustunut aiemmin eri aikoina luottamusmieselimissä tehtyihin päätöksiin sekä ajan saatossa muodostuneisiin käytänteisiin. Tämä on heikentänyt tontinluovutuksen avoimuutta ja ennustettavuutta. Nyt käsiteltävien kaupungin tontinluovutustoimintaa kokonaisvaltaisesti tarkastelevien linjausten ja niitä tarkentavien ohjeiden keskeisenä tavoitteena onkin parantaa tontinluovutustoiminnan avoimuutta sekä luoda pohja pitkäjänteiselle ja ennustettavalle tontinluovutustoiminnalle.

Kaupungin tontinluovutuskäytäntöjen tulee olla mahdollisimman asiakas- ja markkinalähtöiset. Näin mahdollisimman moni toimija pystyy toteuttamaan hankkeita kaupungin tonteille, mikä edistää kilpailua ja omalta osaltaan nopeuttaa tonttien rakentumista. Markkinaehtoinen tontinluovutustoiminta edistää siis välillisesti myös kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toisaalta tontinluovutustoiminta ei voi myöskään perustua pelkästään kunkin hetken markkinatilanteeseen, sillä tällä voisi olla kaupungin taloudellisten ja maapoliittisten intressien kannalta negatiivisia vaikutuksia pitkällä tähtäimellä. Tontinluovutuslinjausten valmistelussa onkin pyritty löytämään tasapaino lyhyen aikavälin markkinaehtoisuuden ja kaupungin pitkän tähtäimen intressien välillä. Kaikissa tilanteissa ehdottoman tärkeää kuitenkin on, että kaupungin tontinluovutustoiminta on hankkeiden toteuttajien kannalta ennustettavaa. Vain näin kaupunki voi olla houkutteleva investointikohde myös tulevaisuudessa.

Tontinluovutuslinjausten valmistelun lähtökohtana on pidetty sitä, että kaupungin tontinluovutuksen nykykäytännöt luovat toimivan ja käytännössä koetellun pohjan uusille tontinluovutuslinjauksille. Kaupunkistrategian linjausten, valmistelussa tehtyjen selvitysten ja muiden syiden vuoksi nykykäytäntöihin on kuitenkin tarpeen tehdä muutoksia. Kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi esitettävät linjaukset sekä soveltamisohje sisältävät seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tontinluovutustoiminnan avoimuutta lisätään mm. tontinluovutuskäytänteiden kokonaisvaltaisella tarkastelulla, lisäämällä hintakilpai-



lujen määrää sääntelemättömässä asuntotuotannossa sekä kehittämällä tontinluovutustoiminnan tilastointia ja tiedotusta.

- Maaomaisuuden tehokasta käyttöä edistetään mm. varmistamalla tonttien markkinaehtoinen hinnoittelu, kehittämällä asuntotonttien maanvuokrasopimusten indeksikäytäntöjä sekä kannustamalla rakennusalan toimijoita kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeisiin.
- Maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään mm. siten, että jatkossa vain erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat asuntotontit luovutetaan myymällä ja hintakilpailuja järjestetään myös vuokraamalla luovutettavilla tonteilla. Lisäksi kaupunki myy jatkossa jo vuokrattuja rakennettuja tontteja vain poikkeustapauksissa.

Valmistelun yhteydessä on arvioitu tontinluovutuslinjausten vaikutuksia, jotka toteutuvat suurelta osin muutaman vuoden viiveellä. Keskeisiä toiminnallisia vaikutuksia ovat mm. tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääntyminen sekä tonttihinnoittelun reagointikyvyn paraneminen. Taloudellisten vaikutusten osalta nyt käsiteltävien linjausten arvioidaan nopeuttavan kaupungin maanvuokra-tulojen kehitystä. mm. kaupungin maaomaisuudesta saamien tulojen kehitykseen kokonaiskertymän lisäyksen ollessa 50 vuoden ajanjaksolla on karkeasti tasoa noin 500-700 miljoonaa euroa tonttien luovutusvolyymistä riippuen. Maanmyyntitulojen arvioidaan säilyvän ainakin lähivuosina nykytasolla.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohdat

Maapolitiikasta lyhyesti

Maapolitiikan katsotaan perinteisesti käsittävän ne toimenpiteet, joita julkinen valta käyttää maanhankintaan ja maanluovutukseen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Yleisesti hyväksytyinä maapolitiikan tavoitteina on Suomen kunnissa pidetty mm. taloudellisen ja tehokkaan yhdyskuntarakenteen turvaamista, maahinnan tason kohtuullisuuden ja vakauden ylläpitoa, kiinteistömarkkinoiden toimivuuden edistämistä sekä yhdenvertaisuuden toteuttamista.

Kaupungin käytössä olevat maapolitiikan keinot perustuvat osin lakiin ja osin kaupungin yksityisoikeudellisiin toimenpiteisiin, jotka tukevat toisiaan. Lakiin perustuvia keinoja ovat esimerkiksi maan lunastus ja kunnan etuosto-oikeus. Yksityisoikeudellisia toimenpiteitä ovat puolestaan esimerkiksi maanhankinta kaupoin sekä tontinluovutus.



Onnistuneella maapolitiikalla on huomattava merkitys kaupungin yhdyskunta-rakenteen kehitykselle, strategisten linjausten toteuttamiselle sekä kaupungin taloudelle. Maapoliittisille toimenpiteille on leimallista prosessien pitkäkestoisuus ja maapoliittiset toimenpiteet ovatkin usein kestoiltaan valtuustokauden ylittäviä. Maapolitiikan onnistumisen edellytyksiä ovat siten erityisesti johdonmukaisuus ja pitkäjänteisyys sekä eri toimijoiden (esim. maanmyyjien) yhdenvertainen kohtelu myös pidemmällä aikavälillä.

Tontinluovutustoiminnan nykykäytännöt lyhyesti

Helsingin tontinluovutustoiminnan yleisenä tavoitteena on pidetty kysyntään nähden riittävää ja kohtuullisesti hinnoiteltua tonttitarjontaa. Tontinluovutus-toimintaa ja sen painopisteitä ovat ohjanneet kaupungin ylemmän tason strategiset tavoitteet, niitä koskevat toimenpideohjelmat (esim. AM-ohjelma), talousarvioiden yhteydessä hyväksytyt euromääräiset ja toiminnalliset tavoitteet sekä eri aikoina luottamusmieselimissä tehdyt tontinluovutusta koskevat periaatepäätökset. Kokonaisvaltaisia luottamusmieselimissä hyväksytyjä tontinluovutusta koskevia periaate-linjauksia ei kuitenkaan ole, ja tontinluovutustoiminta onkin perustunut monelta osin vuosien saatossa hioutuneisiin käytänteisiin sekä viranhaltijatasolla annettuihin ohjeisiin. Tämä on ollut omiaan heikentämään kaupungin tontinluovutustoiminnan avoimuutta.

Tontinluovutuksen nykykäytännöillä on, asuinrakennusoikeuden luovutusmäärille asetettuja tavoitteita lukuun ottamatta, pystytty viime vuosina saavuttamaan käytännössä kaikki tontinluovutukselle asetetut määrälliset ja toiminnalliset tavoitteet. Käytäntöjen arvioidaan myös vastavan verrattain hyvin nykyiseen markkinakysyntään, jolloin tontinluovutuksen toimintatavat eivät lähtökohtaisesti rajoita tonteista kiinnostuneiden potentiaalisten toimijoiden määrää. Tämä edistää tonttien kysyntää ja rakentamista sekä rakennusalan kilpailua. Kaupungin nykyisin noudattamat tontinluovutuskäytännöt ovatkin osoittautuneet käytännössä toimiviksi ja ne ovat siten muodostaneet lähtökohdan myös nyt käsiteltävien tontinluovutuslinjausten tarkastelulle ja valmistelulle.

Kaupungin asunto- ja yritystonttien tontinluovutuskäytäntöjä on käsitelty tarkemmin liitteenä 3 olevassa perustelumuihostiossa. Kaupungin tontinluovutustavan (myynti/vuokraus) valintaa nykyisellään ohjaava keskeinen periaatepäätös (kaupunginhallitus 16.6.2014 § 714) on puolestaan esityslistan liitteenä 6.

Tontinluovutuksen keskeiset tilastotiedot

Helsinki omistaa pitkäjänteisen maanhankintansa ansiosta noin 65 % hallintoalueensa maa-alasta. Kaupunki onkin alueensa merkittävin tontinluovuttaja, sillä karkeasti noin 60–70 % vuosittain luovutetusta raken-



nusoikeudesta on kaupungin luovuttamilla tonteilla. Tämä antaa Helsingille Suomen oloissa poikkeuksellisen laajat mahdollisuudet tontinluovutuksen keinoin toteuttaa päättämäänsä asunto- ja elinkeinopolitiikkaa sekä ohjata kaupungin kehittämistä strategioidensa mukaisesti.

Pinta-alallisesti tarkasteltuna kaupungin maanomistus on kasvanut vuosittain tonttien myynnin lisääntymisestä huolimatta. Vuosien 2008-2017 aikana kaupunki myi maata Helsingin alueella yhteensä noin 65 hehtaaria. Samaan aikaan kaupunki on kuitenkin hankkinut maata yhteensä noin 750 hehtaaria pääosin Östersundomin alueelta. Maanhankinta on siis ylittänyt myynnin kaikkina tarkasteluvuosina maaomaisuuden nettolisäyksen ollessa tänä aikana noin 685 hehtaaria.

Tonttien luovutusmäärät sekä luovutustapojen (myynti/vuokraus) suhde ovat vaihdelleet verrattain voimakkaasti eri vuosina ja vuosikymmeninä kulloinkin voimassa olleiden tavoitteiden sekä vallinneiden taloudellisten suhdanteiden mukaan. Vuotuiset vaihtelut esimerkiksi tonttien luovutustapojen suhteellisissa osuuksissa voivat olla merkittäviäkin riippuen siitä, mitkä hankkeet ovat kyseisen vuoden aikana edenneet toteutusvaiheeseen.

Asuntotontit

Kaupunki on luovuttanut asuntotontteja vuosina 2008-2017 yhteensä 2 300 000 k-m², eli yhteensä noin 29 000 asunnon rakentamiseksi (laskennallinen keskiala 80 k-m²/asunto). Keskimäärin kaupunki on siten luovuttanut asuntotontteja viimeisen 10 vuoden aikana 230 000 k-m²/vuosi. Vuoden 2019 talousarvion mukaan asuinrakennuksen sitova luovutustavoite on 400 000 k-m², eli noin 74 % korkeampi kuin vuosien 2008-2017 asuntotonttien luovutusten toteuman keskiarvo. Vuonna 2018 kaupunki luovutti asuinrakennusoikeutta ennätyselliset noin 313 000 k-m².

Asuntotonteista pääosa luovutetaan vuokraamalla. Vuosien 2008-2017 aikana noin 75 % tonteista on luovutettu vuokraamalla ja noin 25 % myymällä. Myynnin suhteellinen osuus luovutustapana on kuitenkin kaupungin strategisten linjausten vuoksi noussut vuodesta 2013 eteenpäin. Vuosina 2013-2017 luovutetuista asuntotonteista noin 69 % luovutettiin vuokraamalla ja noin 31 % myymällä.

Kaupungilla on voimassa tällä hetkellä yhteensä noin 5 600 eri vuosikymmeninä tehtyä asuntotonttien pitkäaikaista maanvuokrasopimusta. Asuntotonttien vuokrasopimuskanta kasvaa vuosittain karkeasti noin



50-150 sopimuksella riippuen pitkälti kunakin vuonna toteutuvista omakotitalotonttien luovutuksista. Omakotitalotontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia tulee vuokra-ajan päättymisen johdosta uudistettavaksi vuosina 2020-2030 yhteensä noin 1 100.

Yritystontit

Yritystonttien luovutusmäärät ovat lisääntyneet vuodesta 2013 eteenpäin vuosien 2013-2017 keskiarvon ollessa noin 120 000 k-m²/vuosi. Luovutusten vähäisen määrän vuoksi yksittäisten suurempien luovutusten merkitys tilastoissa kuitenkin korostuu huomattavasti sekä vuotuisia määriä että luovutustapojen suhdetta tarkasteltaessa. Esimerkiksi vuonna 2015 toteutunut Kalasataman keskuksen liikerakennusoikeuden käsittänyt tonttikauppa vaikuttaa kyseisen vuoden lukuihin merkittävästi. Vuonna 2018 yritystontteja luovutettiin noin 106 000 k-m².

Yritystonteista on vuosina 2008-2017 luovutettu vuokraamalla noin 45 % ja myymällä 55 %. Vuosina 2013-2017 vastaavat luvut ovat vuokraamalla 49 % ja myymällä 51 %.

Kaupungilla on voimassa tällä hetkellä yhteensä noin 2 100 eri vuosikymmeninä tehtyä yritystonttien pitkäaikaista maanvuokrasopimusta. Vuokrasopimuskanta kasvaa vuosittain karkeasti noin 15 sopimuksella riippuen erityisesti teollisuus ja varastotonttien luovutusmääristä kunakin vuonna. Yritystonttien maanvuokrasopimuksia tulee vuokra-ajan päättymisen johdosta uudistettavaksi vuosina 2020-2030 yhteensä noin 660.

Maaomaisuudesta saatavat tulot

Kaupungin maaomaisuudestaan saamat tulot muodostuvat maanvuokratuloista ja maanmyyntituloista. Ne olivat vuonna 2017 yhteensä noin 355 miljoonaa euroa, mikä vastaa karkeasti noin 2,5 kunnallisveroprosentin tuottoa.

Kaupunki on saanut vuosina 2008-2017 maanmyyntituloja yhteensä noin 920 miljoonaa euroa (92 milj. €/v) ja maanvuokratuloja yhteensä noin 1,6 miljardia euroa (160 milj. €/v) eli yhteensä 2,5 miljardia euroa (250 milj. €/v).

Kaupungin ulkoiset maanvuokratulot ovat kasvaneet vuosina 2008-2017 noin 9 miljoonaa euroa/vuodessa, johon ovat kuitenkin vaikuttaneet yksittäisenä tekijänä satama- ja energialiikelaitosten yhtiöittämisen johdosta tehdyt maanvuokrasopimukset. Maanvuokratulojen arvioidaan kehittyvät lähivuosina noin 6 milj. euroa/vuosi, mikäli tonttien luovutusmäärissä ei tapahdu merkittävää muutosta. Maanmyyntitulojen arvioi-



daan toteutuvan lähivuosina tasolla noin 100 miljoonaa euroa/vuosi olemassa olevasta esisopimus- ja tonttikannasta johtuen.

Uudet tontinluovutuslinjaukset ja niiden perustelut

Esittelijä katsoo jäljempänä esitetyin sekä liitteenä 3 olevasta perustelumuistiosta ilmenevin perustein, että kaupungin tontinluovutustoiminnassa voitaisiin jatkossa noudattaa liitteenä 1 olevia tontinluovutuslinjauksia sekä sitä tarkentavaa liitteenä 2 olevaa soveltamisohjetta. Linjaus- ja soveltamisohjekohtaiset perustelut ilmenevät liitteistä 4 ja 5.

Tontinluovutuslinjausten valmistelu ja valmistelun keskeiset tavoitteet

Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan valtuustokauden alkupuolella tehdään maapoliittinen tarkastelu siten, että maanmyynnin lähtökohtana ovat elinkeinopoliittiset ja muut kaupungin strategiset tavoitteet.

Kaupunkistrategian mukaisesti kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä kaupungin kanslian kanssa ryhtynyt valmistelemaan Helsingin kaupungin maapoliittisia linjauksia. Valmistelu jakautuu siten, että ensimmäisessä vaiheessa valmistellaan nyt käsiteltävät kaupungin tontinluovutusta koskevat linjaukset. Toisessa vaiheessa valmistellaan kaupungin maanhankintaa ja muita maapoliittisia toimenpiteitä koskevat linjaukset.

Tontinluovutuslinjausten valmistelua varten on perustettu poikkihallinnollinen ohjausryhmä. Ohjausryhmä on teettänyt tontinluovutuslinjausten valmistelua varten seuraavat selvitykset:

- asiantuntijatarkastelu ”Näkökulmia Helsingin maapoliittisiin linjauksiin ja tontinluovutuksen periaatteisiin” (Kaupunkitutkimus TA)
- asiantuntijatarkastelu ”Helsingin asuntotonttien luovutuksesta” (Aalto-yliopisto)
- asiakaskysely Helsingin tontinluovutuskäytännöistä ja kehittämistarpeista (97 vastaajaa)
- selvitys muiden suurten kuntien tontinluovutuskäytännöistä (Newsec Evaluation Oy)

Edellä mainitut selvitykset ovat esityslistan liitteinä 7-10.

Tontinluovutuslinjausten valmistelun lähtökohtana on pidetty sitä, että kaupungin tontinluovutuksen nykykäytännöt luovat toimivan ja käytännössä koetellun pohjan uusille tontinluovutuslinjauksille. Tontinluovutuslinjausten sekä niitä täydentävän soveltamisohjeen valmistelua ovat ohjanneet muun muassa seuraavat yleiset tavoitteet:



- tontinluovutuksen avoimuuden lisääminen ja tontinluovutustoiminnan kehittäminen luomalla mahdollisimman kattavat poliittisessa päätöksenteossa hyväksytyt tontinluovutuslinjaukset sekä niitä tarkentavat ohjeet
- kaupungin kaupunkistrategian toteutumisen edistäminen sekä kaupungin kilpailukyvyyn, tontinluovutustoiminnan avoimuuden, toimijoiden yhdenvertaisen kohtelun, rakennusalan kilpailun ja kaupungin maaomaisuuden tehokkaan käytön edistäminen
- pitkäjänteisen ja ennustettavan tontinluovutustoiminnan mahdollistaminen siten, että tonteista kiinnostuneet ja hankkeiden toteuttajat saavat selkeän kuvan kaupungin tontinluovutuskäytännöistä

Tontinluovutuslinjauksien valmistelun osalta on lisäksi tehty seuraavat rajaukset:

- Päällekkäisen tavoitteenasettelun välttämiseksi tontinluovutuslinjaukset eivät sisällä tontinluovutukselle asetettavia määrällisiä tai muita vastaavia strategisia tavoitteita, vaan ne asetetaan kaupunkistrategiassa, AM-ohjelmassa, tarvittaessa vuosittain talousarviossa sekä muissa ylemmän tason strategioissa ja toimenpideohjelmassa.
- Tontinluovutuslinjauksien yhteydessä ei käsitellä kaupungin maa-alueiden sisäistä vuokrausta eri palveluiden ja toimialojen välillä eikä alueiden lyhytaikaista luovuttamista. Tontinluovutuslinjaukset käsittelevät siten vain kaupungin tonttien ja alueiden luovutuksen pysyviin tai pysyväisluonteisiin käyttötarkoituksiin kaupungin ulkopuolisille tahoille.

Tontinluovutuslinjausten tarkoitus ja suhde kaupunkistrategiaan

Uusien tontinluovutuslinjausten sekä niitä täydentävän soveltamisohjeen myötä kaupungilla tulee ensimmäistä kertaa olemaan luottamusmielisissä hyväksytyt kokonaisvaltaiset tontinluovutustoimintaa ohjaavat periaatteet. Tontinluovutuslinjausten sekä soveltamisohjeen tarkoituksena on tulevaisuudessa ohjata kaupungin tontinluovutus päätösten valmistelua sekä lisätä tontinluovutukseen liittyvän päätöksenteon sujuvuutta.

Kaupungin tontinluovutustoiminnan laajuudesta johtuen tontinluovutuksen variaatioiden ja erilaisten rakennushankkeiden kirjo Helsingissä on poikkeuksellisen laaja. Tämä edellyttää kaupungin tontinluovutukselta joustavuutta, sillä kategorisesti kaikkiin tilanteisiin ja kaikille alueille soveltuvia tontinluovutuskäytäntöjä on vaikea tai jopa mahdotonta luoda. Linjaukset muodostavatkin tontinluovutustoiminnan pääsääntötasoiset periaatteet, joista tulee voida perustellusta syystä poiketa, jos se on kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista. Soveltamisohjeessa on py-



ritty esittämään tunnistetut tilanteet, joissa linjauksissa esitetyistä pääsäännöistä on perusteltua poiketa.

Linjausten ja soveltamisohjeen tarkoituksena on lisätä olennaisesti kaupungin tontinluovutustoiminnan avoimuutta, mikä parantaa osaltaan tontinluovutustoiminnan yleistä uskottavuutta, luotettavuutta ja ennustettavuutta. Kattavilla linjauksilla pyritään osaltaan myös lisäämään eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua kaupungin tontinluovutustoiminnassa.

Tontinluovutuslinjausten valmistelun yhteydessä on pyritty tunnistamaan ne kaupunkistrategian teemat, joita kaupungin tontinluovutuksen tulee edistää. Tontinluovutustoiminnan vaikutukset kaupunkistrategian toteuttamisessa voivat olla sekä suoria että välillisiä. Suorat vaikutukset koskevat esimerkiksi tontinvaraajan valintaa yleisillä asuntotonttien varauskierroksilla sekä tontinluovutustavan valintaa tietyssä hankkeessa. Välillisiä vaikutuksia ovat puolestaan esimerkiksi vaikutukset tonttien kysyntään sekä kaupungin houkuttelevuuteen investoinneista kilpailtaessa.

Kaupunkistrategiasta johdettavia maapoliittisiin linjauksiin vaikuttavia teemoja ovat ainakin seuraavat asiakokonaisuudet:

- kaupungin investointien rahoittaminen tulorahoituksella siten, ettei lainakanta asukasta kohden kasva
- maankäytön ja liikenneinvestointien suunnitteleminen yhdessä
- kaupungin toiminnan avoimuus, nopeus ja ketteruus
- kaupunki kokeilualustana (innovaatio- ja kehittämishankkeet)
- segregaaation ehkäisy, asuntorakentamisen määrä, asumisen hinnan ja rakentamiskustannusten nousun hillitseminen ja muut AM-ohjelmasta ilmenevät asuntopoliittiset tavoitteet
- eri kaupunginosien monipuolisuuden ja elinvoimaisuuden turvaaminen, täydennysrakentamisen tehostaminen
- hiilineutraalisuutta koskevat tavoitteet
- arkkitehtuurin ja rakentamisen laadun edistäminen
- monipuoliset ja riittävät sijaintimahdollisuudet yrityksille

Liitteenä 3 olevassa perustelumuiotiossa on esitetty tarkemmin, miten linjaukset vastaavat em. kaupunkistrategiasta johdettuihin teemoihin.

Keskeiset muutokset tontinluovutuksen nykykäytäntöön

Vaikka nykyisin noudatettavat tontinluovutuksen käytännöt ovat osoittautuneet toimiviksi, kaupunkistrategian tavoitteiden edistäminen, maaomaisuuden käytön tehostaminen, tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääminen sekä kaupungin nykyinen rahoituksellinen asema



edellyttävät ja perustelevat nykykäytäntöjen kokonaisvaltaista tarkastelua sekä kehittämistä.

Tontinluovutuslinjausten keskeiset muutokset nykykäytäntöön voidaan karkeasti jakaa kolmeen kokonaisuuteen:

Tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääminen

- kaupungin tontinluovutusta ohjaavat keskeiset periaatteet ja käytännöt kootaan yhdeksi kokonaisuudeksi (kokoamalla kaupungin tontinluovutusta ohjaavat periaatteet ja käytännöt yhdeksi kokonaisuudeksi)
- hintakilpailujen määrää lisätään sääntelemättömän asuntotuotannon tonteilla (lisäämällä hintakilpailujen määrää sääntelemättömän asuntotuotannon tonteilla)
- tonttien suoravarauksille luodaan selkeät periaatteet (selkeiden periaatteiden luomisella tonttien suoravarauksille)
- tontinluovutuksen keskeiset tilastot julkistetaan ja luovutustoiminnan tiedotusta lisätään (julkistamalla tontinluovutuksen keskeiset tilastot ja lisäämällä tiedotusta luovutustoiminnasta)

Maaomaisuuden tehokasta käyttöä edistetään:

- markkinaehtoinen tonttihintoittelu muodostaa pääsäännön, jolloin kaupunki hyväksyy myös tonttihintojen vaihtelun
- hintakilpailujen määrää lisätään, mikä parantaa myös tonttihintoittelu reagoitukykyä
- asuntotonttien maanvuokran indeksikäytäntöjä kehitetään siten, että maanvuokran taso seuraa paremmin tonttien arvonkehitystä
- asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamiseen liittyvää subventiota vähennetään
- kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeiden houkuttelevuutta lisätään muun muassa mahdollistamalla suoravaraukset tällaisille hankkeille

Maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään:

- jatkossa vain erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat asuntotontit myydään ja hintakilpailuja järjestetään myös vuokraamalla luovutettavilla tonteilla
- tontin vuokraaminen osto-oikeudella on hankkeen toteuttajan valinnan mukaan vaihtoehto tontin ostamiselle (sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto, hotelli- ja toimistotontit)
- asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa kaupunki ei enää tarjoa mahdollisuutta tontin ostamiseen



- rakennettujen yritystonttien vuokralaisille ei enää jatkossa aktiivisesti tarjota mahdollisuutta tontin ostamiseen, myyminen vain erityisin perustein (hotelli-, toimisto- ymv. tontit)

Vaikutusten arviointia

Vaikutuksista yleisesti

Uusien tontinluovutuslinjausten toimivuuden ja vaikutusten arvioiminen on monelta osin haastavaa muun muassa tontinluovutusprosessien pitkän keston sekä arvioinnin eri osatekijöihin (esim. yleinen taloudellinen kehitys, rahoitusmarkkinoiden toimivuus jne.) liittyvien epävarmuuksien vuoksi. Tästä syystä esimerkiksi taloudellisissa arvioissa joudutaan tyytymään suuruusluokkatasoiseen tarkasteluun ja linjausten toimivuudesta saadaan varmuus vasta useamman vuoden käytännön kokemuksen perustella.

Nykyiset tontinluovutuskäytännöt ja -periaatteet ovat osoittautuneet varsin toimiviksi sekä asiakkaiden että kaupungin näkökulmasta. Nykykäytäntöjen luodessa pohjan myös uusille linjauksille voidaan yleisellä tasolla arvioida, että uudet linjaukset luovat toimivan pohjan myös tulevien vuosien tontinluovutus-toiminnalle. Linjausten toimivuutta tulee kuitenkin seurata ja tarvittaessa niitä on muutettava. Mahdolliset muutokset eivät kuitenkaan saa heikentää kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuutta.

Linjaukset ja sitä tarkentavat ohjeet lisäävät tontinluovutustoiminnan avoimuutta merkittävästi. Kattavat linjaukset ohjeineen lisäävät kaupungin tontinluovutustoimintaa koskevaa markkinainformaatiota, joka alentaneen uusien toimijoiden kynnystä tulla Helsingin markkinoille sekä tasapuolistaa markkinatoimijoiden välistä kilpailua. Etukäteen määritetyt linjaukset ja ohjeet myös edistävät toimijoiden yhdenvertaista kohtelua kaupungin tontinluovutustoiminnassa. Näillä tekijöillä voidaan arvioida olevan pitkällä tähtäimellä positiivinen vaikutus rakennusalan kilpailun edistämisessä, mikä ainakin välillisesti edistää myös kaupungin strategisten tavoitteiden, kuten asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden, toteutumista.

Edellä mainitun lisäksi uusilla tontinluovutuslinjauksilla sekä soveltamisohjeella voidaan arvioida olevan nykykäytäntöön nähden seuraavia vaikutuksia:

- Linjaukset edistävät maaomaisuuden tehokasta käyttöä markkinaehtoisen tonttihinnoittelun muodostaessa selkeän pääsäännön, siirryttäessä asunto-tonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen hinnoittelussa asteittain lähemmäs arviotavissa olevia markkinahintoja ja kehitettäessä asuntotonttien maanvuokrasopimusten indek-



- sointimekanismeja siten, että maan-vuokran taso seuraisi nykyistä paremmin tonttien arvojen todellista kehitystä.
- Kaupungin tonttihinnoittelun reagointikyky suhdanne- yms. vaihteluihin paranee markkinahinnoittelun muodostaessa selkeän pääsääntön ja kaupungin hyväksyessä tonttihintojen vaihtelun. Myös asuntotonttien hintakilpailujen lisääminen parantaa tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisäksi myös tonttihinnoittelun reagointikykyä. Hintakilpailujen lisääminen lisää myös muutoin kuin hintakilpailulla luovutettavien tonttien hinnoittelussa käytettyjen vertailukauppatietojen määrää sekä luotettavuutta, joka alentaa tällä tavoin luovutettavien tonttien yli- ja alihinnoittelun riskiä. Tonttihinnoittelun joustavuus edistää tonttien rakentumista myös laskusuhdanteen aikana.
 - Tonttien suoravarauksia koskevat linjaukset lisännevät kehittämissä täydennysrakentamishankkeiden houkuttelevuutta toimijoiden kannalta, koska linjaukset mahdollistavat tontin suoravaruksen (tontin varaaminen ilman kilpailua tai julkista hakua) tällaisia hankkeita varten.
 - Maanvuokrauksen merkitys tulevien vuosien tontinluovutustapana korostuu erityisesti asuntotonttien luovutuksessa. Asuntotonttien osalta maanvuokrauksen osuus luovutustapana nousee arviolta laskennallisesti tasolle noin 75 - 80 % nykyisestä laskennallisesta tasosta 55 %.
 - Erityisesti uusien linjausten edellyttämä hintakilpailujen lisääminen asunto-tonttien tontinluovutuksessa edellyttää hintakilpailuprosessien huomattavaa sujuvoittamista ja riittävää resursointia.

Vaikutukset kaupungin tuloihin

Kaupungin maaomaisuudesta saamien tulojen pitkän aikavälin kehitykseen vaikuttavat ennen kaikkea yleisten taloudellisten suhdanteiden kehitys, rahoitusmarkkinoiden toiminta ja kaupungistumiskehitys sekä se, miten hyvin kaupunki pystyy kaavoituksella ja tontinluovutuksella vastaamaan mainittujen tekijöiden synnyttämään tonttien kysyntään. Käytännössä kaupungin maaomaisuudesta saatavien tulojen pitkän aikavälin kehityksen kannalta suurin merkitys lieneekin tonttien luovutusvolyymillä.

Tontinluovutuslinjauksilla voidaan vaikuttaa tontinluovutusvolyymiin verrattain rajallisesti. Tonttien luovutusvolyymien ja kaupungin tulonmuodostuksen kannalta merkittävää on kuitenkin se, kuinka hyvin kaupungin tontinluovutuksen käytännöt vastaavat markkinoilla toimivien tahojen kysyntää ja toimintatapoja esimerkiksi tontinluovutustavan osalta. Mitä markkinaehtoisemmin kaupunki pystyy tontinluovutustoimintaa harjoittamaan, sitä todennäköisemmin tontille löytyy nopeasti varaaja, joka puolestaan nopeuttaa tonttien rakentumista ja näin myös kaupungin tonteista saaman kassavirran muodostumista. Myös rakennusalan



kilpailun edistämiseen tähtäävillä linjauksilla on todennäköisesti merkitystä tulevien vuosien tontinluovutusvolyymin kehityksen kannalta.

Muutokset kaupungin tontinluovutuksen käytännöissä vaikuttavat kaupungin talouteen viiveellä, koska lähivuosien maanmyynti- ja maanvuokratulot muodostuvat jo vireillä olevista tontinluovutuksista. Kaupungin maanmyynnin ja siitä saatavien tulojen osalta linjaukset vaikuttavat käytännössä vain asuntotonttien luovutukseen. Linjausten mukaan jatkossa vain erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoituvat asuntotontit luovutettaisiin pääsääntöisesti myymällä. Karkealla tasolla tarkasteltuna uusien linjauksen arvioidaan laskennallisesti vähentävän asuntotonttien rakennusoikeuden myyntiä noin 50 % nykykäytännön laskennalliseen tasoon nähden.

Muutoksesta johtuvaa maanmyyntitulon vähennystä arvioidaan kuitenkin kompensoivan se, että kaupungilla tulee luovutettavaksi seuraavan 5-10 vuoden aikana tontteja erityisen vetovoimaisilta alueilta kuten Jätkäsaaren, Hernesaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan rantavyöhykkeiltä, joilla asuntotuotannon pääpaino tulee olemaan sääntelemättömässä asuntotuotannossa. Näistä tonteista hintakilpailuilla saatavat rakennusoikeuden yksikköhinnat tulevat todennäköisesti olemaan Suomen korkeimpia, jolloin tontteja on tarpeen luovuttaa sekä kappalemääräisesti, pinta-alallisesti että rakennusoikeuden määrän suhteen vähemmän kuin viime vuosina on ollut tarpeen voimassa olleiden sitovien maanmyyntitavoitteiden saavuttamiseksi. Myytävien asuntotonttien rakennusoikeuden yksikköhinnan keskiarvon arvioidaan siis nousevan. Mainitun lisäksi viime vuosina vireille tulleiden suurten hotelli- ja toimistohankkeiden tontinluovutuksesta saataneen seuraavina vuosina merkittäviä maanmyyntituloja.

Edellä mainittuun perustuen arvioidaankin, että kaupungilla on mahdollisuus saavuttaa huomattavat maanmyyntitulot myös vuodesta 2022 eteenpäin, vaikka asuntotonttien luovuttamista myymällä mainituin tavoin vähennetään. Maanmyyntitulojen vuotuiset vaihtelut voivat kuitenkin olla huomattavan suuria ja maanmyyntitulojen tasoa tulisikin seurata ja arvioida esimerkiksi kolmen vuoden liukuvana keskiarvona.

Uusilla tontinluovutuslinjauksilla on merkitystä kaupungin maanvuokratulojen pitkän aikavälin kehitykselle. Kehitykseen vaikuttaa erityisesti jo edellä kuvattu asuntotonttien myynnin laskennallinen väheneminen ja vastaava maanvuokrauksen lisääminen. Kuten edellä on todettu, myös luovutusvolyymin on huomattava merkitys maanvuokratulojen kehitykselle. Lisäksi merkitystä on muun muassa sillä, että linjausmuutoksen perusteella vuokraamalla luovutettavaksi tulevat tontit vuokrataan sääntelemättömään asuntotuotantoon, jossa rakennusoikeuden yksik-



köhinat ja siten luovutettua rakennusoikeutta kohden saatavat maanvuokrat ovat korkeimmat.

Valmistelun yhteydessä suoritettujen skenaariotarkastelujen perusteella voidaan todeta, että nykykäytäntöön verrattuna uudet tontinluovutuslinjaukset nopeuttaisivat laskennallisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitystä 50 vuoden ajanjaksolla keskimäärin noin 10-14 miljoonaa euroa/vuosi luovutusvolyymistä riippuen. Vanhan ja uuden käytännön mukainen ero maanvuokratulojen kokonaiskertymässä 50 vuoden ajanjaksolla on tasoa noin 500-700 miljoonaa euroa luovutusvolyymistä riippuen.

Kaupungin maanvuokratulojen pitkän tähtäimen kehityksen kannalta olennaisena linjauksena voidaan pitää myös asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamiseen liittyvää subvention asteittaista pienentämistä, joka tulee nopeuttamaan maanvuokratulojen vuotuista kasvua pitkällä aikavälillä. Muutoksen vaikutusta ei kuitenkaan ole tarkemmin arvioitu.

Lopuksi

Tontinluovutuksen ja maapolitiikan näkökulmasta kaupungin perustehävänä ei ole maaomaisuudesta saatavien tulojen maksimointi, vaan kaupungin laadullisten ja määrällisten tavoitteiden mukaisen kaupunki-kehityksen edistäminen. Tontinluovutuksen keinot asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi ovat rajalliset ja tavoitteiden saavuttaminen edellyttääkin laajaa yhteistyötä kaupunkiorganisaation eri toimijoiden välillä. Kaupungin kehittäminen ei voi myöskään tapahtua vain kaupunkiorganisaation toimesta, vaan kaupungin tulee saada myös kaupunkilaiset sekä yksityisen ja kolmannen sektorin toimijat mukaan kehittämään kaupunkia. Kaupungilla tulee siten olla mahdollisuus tontinluovutuksen keinoin kannustaa eri toimijoita innovaatioihin, täydennysrakentamiseen sekä kaupungin maankäytön kehittämiseen.

Kaupungin tontinluovutuskäytäntöjen tulee olla mahdollisimman asiakas- ja markkinalähtöiset. Näin mahdollisimman moni toimija pystyy toteuttamaan hankkeita kaupungin tonteille, mikä edistää kilpailua ja omalta osaltaan nopeuttaa tonttien rakentumista. Markkinaehtoinen tontinluovutustoiminta edistää siis välillisesti myös kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Toisaalta tontinluovutustoiminta ei voi myöskään perustua pelkästään kunkin hetken markkinatilanteeseen, sillä tällä voisi olla kaupungin taloudellisten ja maapoliittisten intressien kannalta negatiivisia vaikutuksia pitkällä tähtäimellä. Tontinluovutuslinjausten valmistelussa onkin pyritty löytämään tasapaino lyhyen aikavälin markkinaehtoisuuden ja kaupungin pitkätähtäimen intressien välillä. Kaikissa tilanteissa ehdottoman tärkeää kuitenkin on, että kaupun-



29.01.2019

Asia/5

gin tontinluovutustoiminta on hankkeiden toteuttajien kannalta ennustettavaa. Vain näin kaupunki voi olla houkutteleva investointikohde myös tulevaisuudessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontinluovutusta koskevat linjaukset
- 2 Tontinluovutuslinjausten soveltamisohje
- 3 Perustelumuistio
- 4 Tontinluovutuslinjaukset perusteluineen
- 5 Soveltamisohje perusteluineen
- 6 Kaupunginhallituksen päätös 16.6.2014, § 714
- 7 Näkökulmia Helsingin maapoliittisiin linjauksiin ja tontinluovutuksen periaatteisiin
- 8 Helsingin asuntotonttien luovutuksesta
- 9 Asiakaskysely Helsingin tontinluovutuskäytännöistä ja kehittämistarpeista
- 10 Selvitys muiden suurten kuntien tontinluovutuskäytännöistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 44

Kuninkaantammen puukerrostalotonttia 33402/1 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin varaamiseksi rakennushankkeen jatkosuunnittelua varten

HEL 2019-000226 T 10 01 01 00

33.kaupunginosa, Kuninkaantammi, tontti 33402/1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 33.kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33402 ohjeellisen tontin (AK) nro 1 varaamista puukerrostalon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Rakennusliike Reponen Oy (Y-tunnus 0575342-3).
- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varausalue on ohjeellinen asuinkerrostalojen tontti 33402/1 (AK, pinta-ala 4 155 m², rakennusoikeus 5 000 k-m²).
- Varausalueelle rakennettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Varausalueen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.
- Varausalue on suunniteltava ja toteutettava varauksensaajan 1.10.2018 esittämän viitesuunnitelman ”Kuninkaantammen puukerrostalotontti” sekä siihen liittyvän hankeselostuksen ja muun materiaalin mukaisesti vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueen suunnittelussa ja toteutuksessa järjestettyä hakumenettelyä varten laaditusta ja 5.6.2018 päivätystä hakuohjeesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Hakuohje on liitteenä nro 1.
- Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia Helsingin kaupungin yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 3 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjetta 25.5.2018 kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



29.01.2019

Asia/6

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Kaupungin yleiset tontinvarausehdot
- 3 Toimintaohje
- 4 Arviointikriteerit
- 5 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Muut hakumenettelyyn osallistuneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu järjesti Kuninkaantammen projektialueella sijaitsevaa asuntonttia koskevan kaksivaiheisen hakumenettelyn sen jälkeen, kun kaupunkiympäristölautakunta oli 5.6.2018 hyväksynyt haun järjestämisen.

Hakumenettely esitetään nyt ratkaistavaksi siten, että hakumenettelyn kohteena ollut asuntontti ensiksi varataan jatkosuunnittelua varten ja myöhemmin vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella hakumenettelyssä parhaaksi arvioidulle osallistujalle.

Haku- ja sen perusteella tapahtuvan tontinluovutuksen kohteena on Kuninkaantammen projektialueella osoitteessa Kuninkaantammenkier-
to 19 sijaitseva ohjeellinen ja rakentamaton asuinrakennustontti
33402/1. Tontille rakennettavien rakennusten tulee olla pääosin puura-
kenteisiä kerrosluvun vaihdellessa kahdesta neljään. Tontin 5 000 k-



m²:n suuruinen rakennusoikeus mahdollistaa noin 80 asunnon, joiden keskipinta-ala on 52 m²:n luokkaa, rakentamisen tontille.

Tontti 33402/1 oli alun perin varattu toteutettavaksi välimuodon asunto-tuotantona Hitas I-ehdoin, mutta hyväksyessään tontinluovutusmenettelyä koskevan hakuohjeen kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.6.2018 samalla muuttaa tontin rahoitus- ja hallintamuodon vapaarahoitteiseksi.

Hakumenettelyn ensimmäisen vaiheen päättyessä kaupungille oli toimitettu määräaikaan mennessä yhteensä viisi hakemusta.

Osallistujain kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen suoritettua kokonaisarviointia perusteella parhaimman hakemuksen jätti Rakennusliike Reponen Oy. Näin ollen kaupunginhallitukselle esitetään nyt tontin 33402/1 varaamista Rakennusliike Reponen Oy:lle puusta rakennettavan asuinrakennushankkeen jatkosuunnittelua varten.

Kaupungin yleisen varauskierroksen tontinvarauksissa noudatetuista käytännöistä poiketen, tontinvaraus voidaan tehdä rakennusliikkeelle, koska hakumenettely oli luonteeltaan yleinen ja avoin niille, jotka täyttivät osallistumiselle asetetut yleiset kelpoisuusehdot ja tekniset vähimmäisvaatimukset.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Hakumenettelyn järjestäminen

Helsingin kaupunki järjesti Kuninkaantammen ns. Etelärinteen asemakaavaan nro 12166 sisältyvästä asuinkerrostalotontista 33402/1 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä: hakumenettely). Hakumenettelyä varten laadittiin liitteenä 1 oleva 5.6.2018 päivätty hakuohje (jäljempänä:hakuohje).

Yleisesti järjestetystä hakumenettelystä

Edellä mainituin perustein maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit –yksikkö käynnisti 5.6.2018 hakumenettelyn, jonka tarkoituksena oli hakuohjeessa tarkemmin kuvatuin ehdoin löytää tontille 33402/1 varauksensaaja, joka ensiksi laatii hakumenettelyn järjestäjille laadukkaan ja toteuttamiskelpoisen suunnitteluratkaisun ja myöhemmin toteuttaa suunnitteluratkaisunsa kokonaisvastuuperiaatteella.

Hakumenettely toteutettiin yleisenä kaikille avoimena hakuna, mutta se suunnattiin ammattirakennuttajien tai –rakentajien kokoamille suunnittelijoiden, tuoteosatoimittajien ja urakointitahojen muodostamille mo-



niammatillisille tiimeille/yhteenliittymille. Osallistujiksi toivottiin puurakentamiseen erikoistuneita osajia.

Järjestäjien lähtökohtana oli, että hakuun osallistumisen tuli olla osallistujalle kustannuksiltaan ja muilta panostuksiltaan kohtuullinen. Valmiita suunnitelmia ei edellytetty, luonnostasoiset suunnitelmat riittivät, mutta osallistujan tuli selvittää oma ja tiimensä ammatillinen kokemus, pätevyys ja kyky sekä omat taloudelliset ja rahoituskelliset resurssit kyseisen 5 000 kem²:n suuruisen puukerrostalohankkeen toteuttamiselle.

Hakumenettelystä ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kotisivuilla. Lisäksi Puuinfo Oy -niminen alan toimija, jonka tehtävänä on kasvattaa kotimaisten puutuotteiden kysyntää ja käyttöä rakentamisessa ja sisustamisessa, välitti tiedon vireillä olevasta hausta omille jäsenyrityksilleen sähköpostitse.

Osallistujalle asetetut vaatimukset lyhyesti

Tontin rakennushanke sisältää talojen ja tontin piha-alueen rakentamisen osallistujana olevan rakennuttajan tai rakentajan omien suunnitelmien pohjalta sekä rakennuttajatehtävät. Rakennushanke toteutetaan kokonaisvastuuperiaatteella.

Hakuohjeen mukaan tontille 33402/1 tulee toteuttaa vapaarahoitteista, sääntelemätöntä asuntotuotantoa, mutta se ei ota kantaa asuntojen hallintamuotoon eli siihen ovatko rakennettavat asunnot omistusasuntoja tai vuokra-asuntoja. Hakuohje ei siten myöskään ota kantaa tulevaan asuntojen omistajaan ja siten olisi ollut mahdollista, että osallistujan tiimissä olisi ollut mukana yksi tai useampi sijoittajataho, jonka omistukseen hanke olisi toteutettu.

Rakennusteknistä suorituskykyä koskevana vähimmäisvaatimuksena osallistujalta edellytettiin kokemusta vähintään kolmen vastaavan laajuisen (n. 3 000 kem²) asuinrakennuskohteen rakennuttamisesta tai rakentamisesta sekä valmistumisesta Suomessa viimeisen 5 vuoden aikana. Kesken hakumenettelyn kaupunki päätti keventää tätä vaatimustaan niin, että referenssikohteeksi esitettävällä kohteella tuli olla myönnetty rakennuslupa. Osallistujan nimissä oleva tontinvaraus asuinkerrostalojen suunnittelua ja toteutusta varten, ei täytä edellä kerrottua hakuohjeen kohdan 1.3.3 vaatimusta 1 ja siihen myöhemmin tehtyä lievennystä. Alkuperäinen vaatimuksen mukaan referenssikohteen piti olla päättynyt eli kohteen piti olla luovutettu tilaajalle hyväksytysti. Lisäksi osallistujan tiimin avaintoimijoille oli asetettu asuinpuukerrostalon suunnitteluun liittyvä kokemus- ja pätevyysvaatimus.

Hakumenettelyn eteneminen



Hakumenettely oli kaksivaiheinen ja jakautui ilmoittautumisvaiheeseen, jona aikana osallistujan tuli laatia kohteelle viitesuunnitelmat hankeselostuksineen, ja myöhemmin osallistujan tai useamman osallistujan kanssa käytävään neuvotteluvaiheeseen.

Ensimmäinen vaihe päättyi 1.10.2018 klo 15.00, johon mennessä osallistujan tuli myös toimittaa kaupungille selvitykset asetettujen yleisten kelpoisuusehtojen ja teknisten vähimmäisvaatimusten täyttymisestä. Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin yhteensä 5 hakemusta.

Hakuajan päätyttyä hakemukset arvioitiin laadullisin perustein ja ne asetettiin saadun materiaalin perusteella paremmuusjärjestykseen. Arviointikriteereinä käytettiin tässä vaiheessa hakuohjeen liitteessä ilmoitettuja tekijöitä. Arviointikriteerit on tämän esityksen liitteenä 4. Lisäksi selvitettiin ehdotusten mahdolliset asemakaavapoikkeamat.

Käytävien neuvotteluiden tarkoituksena oli muun muassa varmistaa, että osallistujalla ja tämän kokoamalla tiimillä on riittävät resurssit ja muut edellytykset suunnitella ja toteuttaa hanke laatimiensa viitesuunnitelmien pohjalta siten kuin viitesuunnitelmiin liittyvässä hankeselostuksessa ja käytävissä neuvotteluissa esitetään.

Määräajassa saatujen hakemusten perusteella kaupunki kutsui neuvotteluihin kaksi osallistujaa.

Varauksensaajan valitseminen

Hakemukset avattiin 2.10.2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun tiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1. Hakemuksen jättivät seuraavat työyhteisöliittymät:

1. Lehto Asunnot Oy ja Lundén Arkkitehdit Oy
2. Avara Oy, Siklatilat Oy, Arkkitehtitoimisto Avario Oy, NQE Rakennetekniikka Oy
3. Alfamark Oy, RaceCon Consulting Oy, OOPEAA Office for Peripheral Architecture Oy, Sweco Rakennetekniikka Oy
4. Rakennusliike Reponen Oy, Arkworks Arkkitehdit Oy, Sitowise Oy
5. EKE-rakennus Oy, Koskisen Oy, Arkkitehdit a-live Osuuskunta, Sweco Rakennetekniikka Oy

Viitesuunnitelmien ja hankeselostuksen arvioinnin suorittivat menettelyn järjestäjänä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –yksikkö (tiimpäällikkö Miia Pasuri ja tonttiasiamies Maria Mannisto), kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikkö (projektinjoh-



taja Kimmo Kuisma ja projekti-insinööri Veijo Väyrynen), maankäyttö- ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelu (tiimipäällikkö Suvi Tyynilä) ja palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelu (lupa-arkkitehti Pirjo Pekkarinen-Kanerva).

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina, joka syntyi synteetisnä saadusta kirjallisesta materiaalista ja osallistujan kanssa käydyistä neuvotteluista. Arviointi perustui erityisesti seuraaviin osatekijöihin:

- Osallistujan esittämät valikoidut hankereferenssit hakuohjeessa edellytetyn ja siihen myöhemmin tehdyn täsmennyksen mukaisesti.
- Tiimin kokemus ja pätevyys puukerrostalojen rakentamisesta (erityisosaaminen).
- Hankkeen taloudelliset riskitekijät sekä arvio osallistujan taloudellisista ja rahoituksellisista edellytyksistä toteuttaa hanke.
- Tontille suunnitellun hankkeen arkkitehtuuri sekä ratkaisun rakennetekniikka, energiatalous, elinkaari, kestävyys ja poikkeamat asemakaavasta.
- Kuivarakentamisen ketjun toteutuminen hankkeessa.

Tarkentavat neuvottelut käytiin Alfamark Oy, RaceCon Consulting Oy:n, OOPEAA Office for Perhipheral Architecture Oy:n, Sweco Rakennetekniikka Oy:n muodostaman yhteenliittymän kanssa ja Rakennusliike Reponen Oy:n, Arkworks Arkkitehdit Oy:n ja Sitowise Oy:n muodostaman yhteenliittymän kanssa.

Edellä ensiksi mainitun työyhteenliittymän jättämän hakemuksen vahvuutena oli ansiokas viitesuunnitelma sekä ansioituneet suunnittelijat ja muut henkilöresurssit, mutta saatu materiaali ei osallistujalta eli hankkeen rakennuttajana, rakentajana ja/tai tilaajana olevalta yritykseltä edellytettyjen referenssikohteiden osalta ollut riittävän yksiselitteinen, joten osallistuja päätettiin kutsua tarkentaviin neuvotteluihin. Käydyissä neuvotteluissa osallistuja kertoi referenssikohteistaan muun muassa, että ne ovat tontinvarauksia ja hankkeita, joille tulevana vuosina haetaan rakennuslupia. Täten kävi selväksi, että Alfamark Oy / RaceCon Consulting Oy ei täytä hakumenettelyssä osallistujan roolissa olevalle taholle asetettua teknisen suorituskyvyn vähimmäisvaatimusta. Tämän vuoksi ja koska hakemus arvioitiin kaupungin asettamien taloudellisten ja rahoituksellisten edellytysten osalta hankkeen suuruusluokkaan suhteutettuna heikoksi, hakemusta ei esitetä hakumenettelyn voittajaksi.

Suoritettun kokonaisarvioinnin perusteella parhaimman hakemuksen jätti Rakennusliike Reponen Oy ja sen yhteistyökumppanit Arkworks Arkkitehdit Oy ja Sitowise Oy.



Perustelut Rakennusliike Reponen Oy:n, Arkworks Arkkitehdit Oy:n ja Sitowise Oy:n valinnalle

Rakennusliike Reponen Oy kuuluu vuonna 2017 tehdyn osakekaupan jälkeen Arkta Oy:hyn, jonka konsernin liikevaihto oli yli 70 Milj. euroa vuonna 2017. Kuninkaantammen puukerrostalohankkeen rakennuskustannusten arvioidaan olevan luokkaa 15 Milj. euroa. Siten osallistujalla voidaan arvioida olevan riittävät taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toimia hankkeen perustajaurakoitsijana ja toteuttaa se tulevasta markkinatilanteesta riippumatta.

Rakennusliike Reponen Oy on kokenut puukerrostalojen rakentaja, joka käyttää rakennejärjestelmään suurelementeillä toteutettua nk. ranka/palkkijärjestelmää. Lähes samankaltaisella järjestelmällä se on toteuttanut jo noin 400 asuntoa. Puukerrostaloille kehitettyä matalaenergiarakentamisen konseptiaan Rakennusliike Reponen on kehittänyt yhteistyökumppaneidensa kanssa jo kolmessa eri puukerrostalossa. Kolmas tämän konseptin mukainen puukerrostalo valmistui Helsingin Honkasuolle 2017.

Jonkinasteisena haasteena suurelementtien käytölle on joiden asiantuntijoiden keskuudessa pidetty pystysuorien asennusten takia vaikeasti tehtävää sääsuojausta verrattuna tilaelementtimenetelmällä toteutettuun kerrostaloon, mutta tähän haasteeseen Rakennusliike Reponen Oy on vastannut kahdella eri tyyppisellä säänsuojausjärjestelmällä. Järjestelmän valinta riippuu vallitsevista tonttiolosuhteista ja kulloinkin markkinoilla saatavilla olevasta kalustosta. Molemmissa vaihtoehdoissa rakennuksen puurungon kerrottiin olevan sääsuojattu koko puurunkotyön ajan. Energiaratkaisujen osalta talojen rakenteet ja niiden tiiviydet on tarkoitus suunnitella siten, että ne täyttävät VTT:n määrittämien mukaiset passiivirakentamisen kriteerit. Viiteseurannissa on esitetty rakennuksen julkisivuihin integroidut aurinkopaneelit. Suunnitelmissa esitettyä hulevesien viivytysratkaisua arviointiryhmä piti luontevana ja pihasuunnitelmaa yhteisine viherhuoneineen hyvänä. Arviointiryhmän mielestä arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan ehdotus on tavanomainen, mutta toteuttamiskelpoinen. Suunnitelman kaupunkikuvalliseen laatuun tulee siten jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusliike Reposella on vakiintuneet puurakennusjärjestelmät ja tarvittava kyky käynnistää ja toteuttaa Kuninkaantammen kaltainen suuri puukerrostalohanke esittämänsä hakemuksen mukaisena. Yhteenvetona tästä ehdotuksesta voidaan todeta, että sen vahvuutena on toteuttajatahon luotettavuus ja varmuus nimenomaan puukerrostalojen rakentajana.



29.01.2019

Asia/6

Tontin luovuttamisesta

Rakennusliike Reponen Oy:n kanssa käydyissä jatkoneuvotteluissa on sovittu, että tontin 33402/1 rakennusoikeudesta enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Kaupungin käytäntöjen mukaisesti varauksensaaja huolehtii kustannuksellaan tarvittavan tonttijaon laatimisesta, tontin lohkomisesta ja kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

Kaupunki luovuttaa tontin 33402/1 vuokraamalla, jolloin vuokra-aika tulee ulottumaan 31.12.2080 asti. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra tulee olemaan vuokra-ajan alussa luokkaa 120 000 euroa (vastaa indeksin pistelukua 1944, 4/2018).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Kaupungin yleiset tontinvarausehdot
- 3 Toimintaohje
- 4 Arviointikriteerit
- 5 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Muut hakumenettelyyn osallistuneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi



29.01.2019

Asia/6

Kanslia/Kuisma, Väyrynen
Palu/Rava/Pekkarinen-Kanerva
Make/Aska/Tyynilä
Maka/Make/Pasuri, Mannisto



29.01.2019

Asia/7

§ 45

Asuinkerrostalojen ullakkorakentamista koskeva alueellinen poikkeaminen

HEL 2018-011347 T 10 04 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Sakari Mentu. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä Helsingin kaupungin alueella asuinkerrostalojen ullakkotilojen muuttamisen asuinkäyttöön asemakaavamääräyksistä ja alueella mahdollisesti voimassa olevasta rakennuskiellosta poiketen (alueellinen poikkeaminen)
- myöntää poikkeamisen määräaikaisena 4.2.2024 asti seuraavin ehdoin:
 1. Kiinteistöllä on sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja rakentaminen täyttää asumishygienian perusvaatimukset. Poikkeamisen piiriin kuuluvat myös ne liikekeskustan alun



perin asuinkerrostaloiksi rakennetut rakennukset, joissa nykyisin on sekä asuin- että liiketiloja.

2. Rakentamisen yhteydessä tehdään tarpeellisia parannuksia kiinteistön asukkaiden yhteistiloihin ja asumisviihtyvyyteen. Näitä ovat esimerkiksi jätehuoltojärjestelyt, pihamuutokset toiminnalliseksi ja visuaaliseksi kokonaisuudeksi, sauna-, pesula-, säilytys-, harraste- ja kokoontumistilat.
3. Rakentaminen tapahtuu pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella. Olemassa olevan ullakon tulee olla riittävän korkea asuntojen rakentamiseen. Ullakon sisätilan vapaa korkeus katon harjan kohdalla on olemassa olevan ullakon lattiasta ullakon yläpohjan kantavaan rakenteen alapintaan oltava yleensä vähintään 3,5 metriä. Ullakkorakentamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen ominaispiirteet. Ullakolla tehtävien järjestelyjen on perustuttava olemassa olevaan tilaan.

Harjan tai koko katon korottaminen voidaan sallia, mikäli perusteluna on esimerkiksi energiatehokkuus, tekninen toimivuus tai ullakon vanhojen rakenteiden säilyttäminen.

Katon korotuksia voidaan lisäksi sallia:

- Pihasiipien ja piharakennusten kohdalla, mikäli sillä saadaan aikaan huomattavia parannuksia ullakon asumisolosuhteisiin ja mikäli korotuksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, se ei varjosta pihaa eikä huononna naapureiden asumisolosuhteita.
 - Julkisivupinnasta sisään vedetyillä ullakoilla, joissa on olemassa olevaa suoraa julkisivuseinää, voidaan korottaa kattoa lämmöneristeen ja tuuletuksen mahdollistamiseksi.
 - Energiatehokkuuden parantamisen edellyttämänä koko vesikaton uusimisen yhteydessä.
 - Mikäli perusteena on rakennuksen katon nykyisen tason mataluus verrattuna viereisiin kattokorkeuksiin, ja jos vähäisellä korottamisella voidaan kaupunkikuvaa eheyttää ja parantaa.
4. Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei saa turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakenta-



mista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa. Lupahakemusvaiheessa on varattava kaupunginmuseolle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

5. Kaupunkikuvalliset arvot on otettava huomioon ullakkorakentamisessa ja lupahakemuksessa on esitettävä hankkeen kaupunkikuvallinen tarkastelu. Erityisesti tämä korostuu avoimeen kaupunkitilaan, aukioihin, mereen ja puistoihin rajoituvilla alueilla ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisillä alueilla.
 6. Kiinteistöissä olevat maanalaiset autosäilytyspaikat ja autopaikoiksi soveltuvat kellaritilat, joita ei tarvita asukkaiden yhteistiloina, varataan asukkaiden autopaikoiksi. Ullakolle rakennettavien asuntojen osalta ei tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja.
- hyväksyä noudatettavaksi ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä Liitteen 1 mukaiset ohjeet
 - hyväksyä kaupunkikuvallisen vyöhykekartan (Liite 2) määräykset sitovina noudatettaviksi
 - että alueellinen poikkeaminen ei koske poikkeamista rakennusten suojelua koskevista kaavamääräyksistä
 - antaa päätöksen perusteluista ilmenevän vastineen esitettyihin kannanottoihin. Päätösasiakirjat ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivulla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Rakennuspaikka

Asuinkerrostalot Helsingin kaupungin alueella.

Rakennustoimenpide

Asuinkerrostalojen ullakoiden muuttaminen asuinkäyttöön.

Säännökset, joista poiketaan

Rakentaminen vastoin asemakaavaa (MRL 58 § 1 momentti).



Lähtötiedot

Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeaminen on Helsingissä ollut voimassa vuodesta 1987, aluksi kantakaupungin alueella ja vuodesta 2009 alkaen koko kaupungissa. Poikkeaminen on koskenut asuinkerrostaloalueita sekä niitä kaupunginosien 1.–4. (ydinkeskusta) alueella sijaitsevia rakennuksia, jotka on alun perin rakennettu asuinkerrostaloiksi ja joissa on nykyisin sekä asuin- että liiketiloja.

Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös on ollut määräaikainen ja sen voimassaoloa on jatkettu useita kertoja. Nykyinen poikkeamispäätös on voimassa 4.2.2019 saakka. Poikkeamispäätöksen nojalla on ollut mahdollista rakentaa asuntoja asuinkerrostalojen ullakoille, vaikka asemakaavan osoittama rakennusoikeutta ei ole jäljellä ja ullakkorakentaminen mahdollisesti muutenkin poikkeaa asemakaavasta tai rakennuskiellosta.

Pääosalla Helsingin kantakaupungin asuinkerrostalotonteilla on voimassa 1970-1980-luvuilla vahvistettuja asemakaavamuutoksia, jotka sallivat ullakoiden käytön asuinrakentamiseen, mutta tonttien rakennettu kerrosala ylittää yleensä kaavassa määrätyn rakennusoikeuden.

Kaupunginhallitus on vuonna 2013 hyväksynyt rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon noudatettaviksi ullakkorakentamista koskevia rakennuslupahakemuksia käsiteltäessä kaupunkisuunnitteluviraston rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet, jotka esitetään otettavaksi sellaisinaan sovellettaviksi jatkossakin.

Uusien ikkuna-aukkojen avaamisen kaupunkikuvalliset reunaehdot on esitetty kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja Helsingin kaupunginmuseon vuonna 2004 laatimassa kartassa ”Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet”, jota on päivitetty vuosina 2007, 2013 ja 2018. Kartan selostusosan kohtaan U5 on tehty muutos, jossa lause ”Kadun puoleisiin kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunoita tai niitä tulee avata vain harkitusti” on korvattu lauseella ”Kadun puoleisiin kattopintoihin on mahdollista avata ikkunoita, mikäli ne soveltuvat rakennuksen ja sen lähiympäristön ominaispiirteisiin”.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta on tiedotettu kuulutuksella Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa. Materiaali on ollut nähtävillä kaupungin asemakaavapalvelun internet-sivuilla www.hel.fi/suunnitelmat 12.11.–26.11.2018. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia ei esitetty.



29.01.2019

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helsingin kaupunginmuseolta ja Uudenmaan ELY-keskukselta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (UUDELY/211/2018), että poikkeamispäätöksen liitteenä olevan kaupunkikuvallisen vyöhykekartan on vastaisuudessa oltava juridisesti sitova ja mainittuna päätöksessä liitteenä. Kartan määräyksiin ELY-keskus esittää joitakin tarkennuksia määräyksiin U4 ja U5. Lisäksi lupahakemusvaiheessa on syytä edellyttää kaupunkikuvallista tarkastelua ja varata kaupunginmuseolle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

ELY-keskuksen esittämät asiat on otettu huomioon valmistelussa.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan puoltavansa luonnosta ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamisluvan jatkoksi.

Perustelut

Poikkeamispäätöksen nojalla on mahdollista rakentaa asuntoja asuin-kerrostalojen ullakoille, vaikka asemakaavan osoittamaa rakennus-keutta ei ole jäljellä ja ullakkorakentaminen mahdollisesti muutoinkin poikkeaa asemakaavasta tai rakennuskiellosta. Tarkoituksena on helpottaa asuntojen rakentamista ja edistää olemassa olevan rakennus-kannan tarkoituksenmukaista käyttöä, kiinteistöjen kunnossapitoa sekä turvata niiden peruskorjausmahdollisuuksia. Alueellisella poikkeamisella voidaan myös yksinkertaistaa, yhdenmukaistaa ja nopeuttaa lupame-nettelyä verrattuna siihen, että haettaisiin hankekohtaisia poikkeamis-päätöksiä.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituk-senmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Haettu toimenpide edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, ke-hittämistä ja ylläpitoa. Rakentaminen ei päätöksessä mainituin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käy-tön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojele-mista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171.2 §, 172, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 87 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. 14 kohta



29.01.2019

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

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuslupamenettelyä koskevat ohjeet
- 2 Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet, kartta

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/rakennusvalvontapalvelut/Anne Nurmio
KUVA/kaupunginmuseo/Sari Saresto



§ 46

Toteutumatta jääneet sitovat toiminnalliset tavoitteet vuonna 2018, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2019-000482 T 02 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunkiympäristötoimialan selvityksen toteutumatta jääneestä sitovasta toiminnallisesta tavoitteesta vuonna 2018 ja lähettää sen tiedoksi kaupunginkansliiaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen vahvistaman vuoden 2018 talousarvion noudattamishojjeiden mukaan lauta- tai johtokunnan on annettava selvitys toteutumatta jääneistä sitovista tavoitteista siten, että selvitykset voidaan käsitellä kaupunginvaltuustossa ennen tilinpäätöksen allekirjoittamista kaupunginhallituksessa.

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2018 kaupunkiympäristön toimialan talousarviokohtaan 31001 Kaupunkirakenne seuraavan sitovan toiminnallisen tavoitteen, joka ei toteutunut.

Tavoite

Luovutettu asuntorakennusoikeus vähintään 380 000 kem2.

Vuoden 2018 sitova talousarviotavoite luovutetun asuinrakennusoikeuden määrän osalta oli 380 000 kerrosneliometriä (k-m²). Luovutetulla asuinrakennusoikeudella tarkoitetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla tai myymällä luovutettujen tonttien asuinrakennusoikeuden määrää. Talou-



sarviotavoitetta ei saavutettu. Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä vuonna 2018 oli ennätyselliset noin 313 000 k-m². Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 67 500 k-m² luovutettiin myymällä (n. 22 %) ja noin 245 500 k-m² vuokraamalla. Tulos ylittää selvästi aikaisempina vuosina toteutuneet luovutusmäärät, kun huomioidaan, ettei tarkasteluvuonna luovutettu poikkeuksellisen suuria yksittäisiä tontteja.

Asuinrakennusoikeuden luovutusmäärät vaihtelevat vuosittain. Luovutettavan asuinrakennusoikeuden määrään vaikuttaa koko asuntotuotantoketjun toimivuus. Keskeisiä ketjun osia ovat tontinvarausten ja luovutusten lisäksi mm. kaavoitus, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvät prosessit sekä kaupungin oma asuntorakennuttaminen. Lisäksi yleisillä taloudellisilla suhdanteilla on merkittävä vaikutus asuntohankkeiden edistymiseen.

Talousarviossa asetettu luovutustavoite on erittäin korkea, eikä kaupunki ole aiempinakaan vuosina päässyt asetetun tavoitteen mukaisiin lukuihin. Vuodesta 2019 alkaen luovutetun asuinrakennusoikeuden määrään tulee olla vähintään 400 000 k-m² (vastaa 7 000 asuntoa), joten tavoitteiden saavuttaminen on yhä haastavampaa. Vertailun vuoksi todettakoon, että vuonna 2017 asuinrakennusoikeutta luovutettiin 255 500 k-m², mikä kuvaa hyvin viime vuosien keskimääräistä vuotuista luovutettua asuinrakennusoikeuden määrää. Vuosi 2018 näyttäytyttilastoja valossa luovutetulla 313 000 k-m²:llä poikkeuksellisen hyvänä vuotena, vaikka tavoitetta ei siis nytkään saavutettu. Huomionarvoista on, että tarkasteluvuodelle ei myöskään ajoittunut yksittäisiä isoja luovutuksia.

Yhtenä keskeisenä tekijänä luovutetun asuinrakennusoikeuden alhaiseen määrään voitaneen edelleenkin pitää noususuhdanteen johdosta nousseita urakkahintoja, jotka ovat edelleen vaikeuttaneet erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon hankkeiden, mutta myös muun säännellyn asuntotuotannon hankkeiden liikkeellelähtöä ja siten myös tontinluovutusta. Kaupungin omalla rakennuttajalla useiden urakkakilpailujen tarjoukset ovat ylittäneet valtion tukemassa ja kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa hyväksyttävän hintatason.

Kaupungin asuntotuotantotavoitteen saavuttaminen sekä asuntotonttien luovutusmäärän nostaminen tavoitteiden mukaiselle tasolle on maaomaisuuden kehittäminen ja tontti -palvelun keskeisimpiä tavoitteita. Asuntotontteja oli vuonna 2018 varattuna noin 26 000 asunnon rakentamiseksi, mikä vastaa noin 6 vuoden kaupungin maalle toteutettavan asuntotuotannon tavoitetta. Määrä ylittää AM-ohjelmassa asetetun tavoitteen, joka edellyttää tontinvarauskannan mahdollistavan vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen. Asuntotonttien varausten realisointuminen tontinluovutuksina (myynti tai vuokraus) edellyttää kuitenkin



29.01.2019

kin tontinluovutuksen sujuvoittamisen lisäksi koko asuntotuotantoketjun kehittämistä, johon on uuden toimialamallin myötä aiempaa paremmat edellytykset.

Kaupunkiympäristön toimialalla onkin aloitettu vuoden 2018 aikana toimialan ydinprosessien kehittäminen, mukaan lukien asuntorakentamisprosessi. Tavoitteena on prosessin kokonaisvaltainen analysointi, tarkastelu ja kehittäminen siten, että luodaan asiakaslähtöinen, sujuva ja ennakoitava prosessi, joka mahdollistaa asuntotuotantotavoitteen systemaattisen saavuttamisen asuntorakentamisen laadulliset tavoitteet huomioiden. Alustavia tuloksia voidaan odottaa loppuvuodesta 2019.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Vastamäki Ville



29.01.2019

Asia/9

§ 47

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto valtuutettu Seija Muurisen toivomusponnesta frisbeegolfradan tai frisbeegolfharjoittelualueen sijoittamisesta Laajasaloon

HEL 2018-007091 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 pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072
niina.strengell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki on vuonna 2012 laatinut Helsingin frisbeegolfrataselvityksen, jossa on esitetty nykyiset radat sekä uusien mahdolliset sijoittamispaikat. Selvityksen linjaukset on hyväksytty ohjeellisena noudatettavaksi yleisten töiden lautakunnassa ja liikuntalautakunnassa vuonna 2012. Selvityksessä esitetyt uudet frisbeegolfradat sijoitettiin Kivikon ja Vuosaaren liikuntapuistojen ympäristöön. Näistä Kivikon frisbeegolfrata on toteutettu ja Vuosaareen on tulossa 9 -väyläinen rata. Selvitykseen sisältyvässä verkostotarkastelussa Laajasaloon ei esitetty uutta frisbeegolfrataa. Frisbeegolfrataselvitys tullaan päivittämään vuoden 2019 aikana, jolloin myös Laajasalo on tarkasteluissa mukana.

Frisbeegolfratojen ratatyyppejä ovat puistorata, metsärata, peltorata sekä harvinaisempi kaupunkirata. Tällä hetkellä Helsingissä on viisi



täysimittaista rataa sekä kolme harjoituspaikkaa. Frisbeegolfia voi harjoitella muutamien korien harjoituspaikoilla tai pelata radoilla, joilla on suunnitellut väylät ja tietty kiertosuunta. Optimaalinen täysimittainen, 18 -väyläinen frisbeegolfrata on muutaman kilometrin mittainen ja vaatii noin 20 - 30 hehtaaria tilaa. Yksittäisten väylien pituus vaihtelee 50 - 250 metrin välillä. Lisäksi radan läheisyydessä tarvitaan pysäköintitilaa sekä mielellään käymälä. Frisbeegolfradan tilantarve on huomattava ja Helsingissä rakennetut radat ovat olleetkin optimirataa lyhyempiä.

Frisbeegolfin sovittaminen muun virkistyskäytön kanssa on välillä aiheuttanut ristiriitoja. Muun muassa ulkoilijat ovat kokeneet frisbeegolfin peluun paikoin vaarallisena tai häiritsevänä toimintana. Ratojen toteuttamisen lähtökohtana on, että ne eivät saa ristetä nykyisten ulkoilureitien kanssa, eikä vilkkaassa käytössä olevaan puistoon tule sijoittaa rataa. Frisbeetä ei voi heittää, jos väylällä oleskelee muita käyttäjiä. Näin ollen paljon käytetyissä puistoissa esimerkiksi harjoituskorien käyttö voi jäädä varsin vähäiseksi.

Laajasalossa on melko vähän rakennettuja puistoalueita ja tilaa vievän radan sijoittaminen nykyisille puistoalueille rajoittaisi muuta virkistyskäyttöä. Vuonna 2007 Sarvaston aluepuistoon oltiin sijoittamassa pientä frisbeegolf-harjoitusrataa ja hanke kaatui lähialueen asukkaiden voimakkaaseen vastustukseen. Lisäksi monet Laajasalon puistoalueista ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kartano- ja huvilamiljoita kuten Tullisaaren ja Stansvikin kartanopuistot, jotka ovat kummatkin RKY-alueita eli valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Pääosa Laajasalon viheralueista on virkistysmetsää, jota on noin 360 hehtaaria. Laajasalon metsistä on tehty METSO-kartoitus vuonna 2013. Yhteensä arvometsiä on noin 167 hehtaaria ja ne käsittävät kattavasti saaren laajemmat metsäalueet; arvometsän osuus on suhteellisen korkea kaikista metsäalueista.

Ottaen huomioon arvometsät, kulttuurihistorialliset arvot ja suositut lähipuistot, Laajasaloon ei ole mahdollista sijoittaa täyspitkää frisbeegolfrataa. Laajasaloon saattaa olla mahdollista sijoittaa 9-väyläinen rata tai frisbeegolfin harjoitusalue tai -rata. Alustavien tarkastelujen jälkeen Laajasalon luontevimmaksi sijoituspaikaksi nousi Suomensuonpuiston ja Vuorilahdenpolun välissä sijaitseva noin kolmen hehtaarin kokoinen metsäalue, johon olisi mahdollista sijoittaa lyhyt metsärata tai harjoitusalue. Ehdotettu metsäalue sivuaa Porekujaa, jonka päätteenä on yleinen 42-paikkainen pysäköintialue lähinnä virkistysalueen ja uimarannan käyttäjille. Pysäköintipaikka voisi palvella myös frisbeegolfin pelaajia. Ehdotetun metsäalueen länsipuolella on myös Hevossalmen uimaranta, jossa on ulkokäymälä. Frisbeegolfradan mahdollisesta sijoittamisesta Suomensuonpuiston ja Vuorilahdenpolun väliseen metsään on



29.01.2019

Asia/9

alustavasti selvitetty yhdessä kaupunkiympäristötoimialan ja kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Alueen soveltuminen frisbeegolfradaksi tai harjoitusalueeksi tutkitaan tarkemmassa suunnittelussa, joka tehdään vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa. Ratasuunnittelussa tulee ottaa huomioon erityisen arvokkaat metsäkuviot ja suunnitella rata niiden ehdoilla. Radan toteutus tulee tehdä pienieleisesti ja puita säästään. Kaadetut puut jätetään pääosin maapuiksi ja niitä voi mahdollisesti hyödyntää radan kulunohjaukseen, jotta metsämaaston kulutus olisi vähäistä.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Kaupunginvaltuutettu Seija Muurinen on tehnyt 13.6.2018 seuraavan toivomusponnen:

"Hyväksyessään aloitteen loppuunkäsittelyksi kaupunginvaltuusto edellyttää, että kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala selvittää vielä aluetta koskevan kaavaprosessin yhteydessä tai sen jälkeen, löytyisikö Laajasalon alueelta turvallinen ja ympäristöä häiritsemätön alue pienimuotoiselle frisbeegolfradalle tai muutaman korin harjoittelualueelle."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 15.2.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

1 Muurinen Seija, toivomusponsi, Kvsto 13.6.2018 asia 21

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 48

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Pitäjänmäeltä Conorin Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun teollisuusrakennuksen suunnittelua varten (Pitäjänmäki, tontti 46053/1)

HEL 2019-000717 T 10 01 01 00

Höyläämötie 16

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että Conorin Oy:lle (Y-tunnus 0815111-0) varataan Pitäjänmäeltä tontti perustettavan yhtiön lukuun teollisuusrakennuksen suunnittelua varten seuraavasti:

- o varausalue on kaavatontti 46053/1 (T, pinta-ala 2 497 m², rakennusoikeus 5 462 k-m², osoite Höyläämötie 16)
- o varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- o varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yleiset ja erityiset varausehdot
- 2 Hakemus
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Conorin Oy:lle esitetään varattavaksi Pitäjänmäeltä teollisuustontti 46053/1 suunnittelua varten. Varauksensaajan tavoitteena on kehittää tontille Conorin Monitoimitilat-konseptin mukainen teollisuusrakennus. Rakennuksen käyttäjinä ja vuokralaisina olisivat kevyttä tuotekehitystä, tutkimusta ja kokoonpanoa harjoittavat PK-yritykset, joilla edellä mainittujen tilojen lisäksi on tarvetta toimintaa tukevalle varasto-, näyttely- ja toimistotilalle.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Conorin Oy pyytää hakemuksessaan, että sille varattaisiin Pitäjänmäeltä osoitteesta Höyläämötie 16 teollisuustontti 46053/1. Kiinteistöä hallinnoimaan perustetaan myöhemmin Kiinteistö Oy Helsingin Höyläämötie 16 -niminen yhtiö.

Hakijan tarkoituksena on kehittää monipuolinen toimitilakiinteistö, johon sijoitetaan teollisuus-, varasto-, näyttely- ja toimistotiloja. Tuotannolliset tilat ja varastotilat on tarkoitus sijoittaa rinnettä hyödyntäen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen, ja näitä palvelevat toiminnot kolmanteen ja neljänteen kerrokseen. Hakija myös tutkii mahdollisuutta sijoittaa pysäköintitiloja rakennuksen kellariin.

Rakennuksen käyttäjinä ja vuokralaisina olisivat kevyttä tuotekehitystä, tutkimusta ja kokoonpanoa harjoittavat PK-yritykset, joilla edellä mainittujen tilojen lisäksi on tarvetta toimintaa tukevalle varasto-, näyttely- ja toimistotilalle.

Tontilta on purettu noin 10 vuotta sitten vanha teollisuusrakennus ja tontti on vapaa.

Varaushakemus on esityksen liitteenä 2.

Hakija omistaa jo naapuritontilla 46024/2 (Höyläämötie 14) sijaitsevan ja vuonna 1960 valmistuneen teollisuusrakennuksen, jota se vuokraa PK-yrityksille. Kaupunki on vuokrannut tontin hakijalle 31.12.2048 saakka.

Esitettävä varaus ja hankkeen toteuttaminen mahdollistaa hakijan laajentaa liiketoimintaansa ja vuokrata enemmän tiloja PK-yrityksille Pitäjänmäeltä.

Tonttiedot

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



Varaushakemuksen kohteena oleva kaavatontti on asemakaavassa nro 10975 osoitettu teollisuustarkoitukseen (T).

Tontti muodostuu rekisteritontista 46024/3 ja osasta tilaa 91-420-1-1172.

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 462 k-m², josta 4 283 k-m² on maanpäällistä ja 1 179 k-m² on maanalaista rakennusoikeutta. Tontin pinta-ala on 2 497 m².

Uudessa yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu edelleen toimitila-alueeksi.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat esityksen liitteenä 3 ja 4.

Varausehdot

Vaurauspäätökseen esitetään, että varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin yleisiä varausehtoja.

Yleiset varausehdot ovat esityksen liitteenä 1.

Varauspäätökseen ei ole tarpeen ottaa erityisiä varausehtoja.

Hanke tukee Pitäjänmäen alueen kehitystä

Päätösehdotuksen mukaisen tontin varaaminen hakijalle on perusteltua. Tontti on ollut pitkään markkinoinnissa kaupungin nettisivuilla. Pitkään tyhjänä olleen tontin rakentuminen kaavanmukaiseen käyttöön tukee Pitäjänmäen toimitila-alueen kehitystä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yleiset ja erityiset varausehdot
- 2 Hakemus
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä
Maka/Make/Immonen



§ 49

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Inlook Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43076/8)

HEL 2019-000531 T 10 01 01 02

Sahaajankatu 1

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43076 tontin nro 8 (pinta-ala 10 740 m², os. Sahaajankatu 1) Inlook Oy:lle (y-tunnus 2286272-8) teollisuus- ja varastotarkoituksiin 1.3.2019 – 31.12.2048 väliseksi ajaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen (Liite 1) mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vielä oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(T1143-245)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Liite 1

Liite 2

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Inlook Oy pyytää, että yhtiölle vuokrattujen tonttien nrot 43076/3 ja 4 vuokrasopimusta jatkettaisiin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontit 43076/3 ja 4 on vuokrattu hakijalle 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tonttien yhteenlaskettu perusvuokra on 4 039,20 euroa vuodessa ja yhteenlaskettu nykyinen vuosivuokra 69 079,20 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tonttien 43076/3 ja 4 alueelle on laadittu asemakaavan muutos. Tontteista ja tonttien viereisestä puistoalueesta on muodostettu uusi tontti nro 43076/8.

Tontti nro 43076/8 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 26.9.2001 vahvistaman ja 16.11.2001 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10978 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tontin pinta-ala on 10 740 m² ja rakennusoikeus 11 352 k-m².

Tontilla sijaitsee yhteensä 7 066 k-m²:n suuruiset teollisuus- ja varastorakennukset.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti nro 46025/8 uudelleen 31.12.2048 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 10,50 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 206 euroa/k-m² (ind. 1960). Hinta vastaa Newsecin laatiman hintavyöhykekartan mukaista hintaa alueella.



Herttoniemen yritysalueella on yleisesti käytetty vuokrausperusteena tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavaa rakennusoikeutta, kun tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittää em. tehokkuusluvun ja tontin toteutunut rakennusoikeus on vähemmän kuin tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaava rakennusoikeus.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1960)	Perusvuosi- vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1960)
10 740	10,50	206	5 639	110 524

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuosivuokra lähes kaksinkertaistuu. Esittelijän mielestä on perusteltua, että nykyistä vuosivuokraa peritään nykyisen vuokra-ajan loppuun saakka ja uutta vuosivuokraa aletaan periä 1.1.2021 alkaen.

Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä pitkäaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vaakiintuneita käytäntöjä

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta) perusteella 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään yritystoimintaa varten pitkäaikaisesta vuokrauksesta, kun vuokrattavan tontin rakennusoikeus ylittää 3 000 k-m².

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



§ 50

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen K Auto Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43074/2)

HEL 2018-011411 T 10 01 01 02

Mekaanikonkatu 10

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43074 tontin nro 2 (pinta-ala 29 772 m², os. Mekaanikonkatu 10) K Auto Oy:lle (y-tunnus 0154578-2) toimitilatarkoituksiin 1.1.2020 – 31.12.2049 väliseksi ajaksi liitteenä olevan (Liite 1) maanvuokrausluonnoksen mukaisin ehdoin.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vielä oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(T1143-244)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Liite 1

Liite 2

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

K Auto Oy pyytää, että yhtiölle vuokratun tontin nro 43074/2 vuokrasopimusta jatkettaisiin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 43074/2 on vuokrattu hakijalle 31.12.2019 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 17 659,73 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 340 303,00 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 43074/2 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 4.9.1981 vahvistaman ja 25.9.1981 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8238 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TTV).

Tontin pinta-ala on 29 772 m² ja rakennusoikeus 59 544 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=2,00.

Tontilla sijaitsee 21 779 k-m²:n suuruinen automyymälärakennus.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti nro 43074/2 uudelleen 31.12.2049 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa pääoma-arvoa 13,50 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta vastaa nykyhintana 264 euroa/k-m² (ind. 1955). Hintaa voidaan pitää perusteltuna, koska se vastaa GEM Properties Oy:n laatiman ja 29.3.2018 päivätyn arviokirjan mukaista automyymälänä toimivan teollisuustontin hintaa alueella. Toteutuneeseen rakennusoikeu-



teen suhteutettuna vuokran määrä vastaa yksikköhintaa 364 euroa/k-m².

Lisäksi vuokran määräytymisperusteena tulisi käyttää nykyisen vuokrasopimuksen mukaista 30 000 k-m²:n suuruista rakennusoikeusmäärää, mikä vastaa noin tonttitehokkuuslukua $e=1,0$. Samaa tonttitehokkuuslukua on käytetty Herttoniemen yritysalueella tehdyissä uudelleen vuokrauksissa niissä tapauksissa, joissa asemakaavan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaava rakennusoikeus.

Edellä esitettyjen perusteiden mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavaksi:

k-m ²	e/k-m ² (ind.100)	e/k-m ² (ind.1955)	Perusvuosi- vuokra e (ind.100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind.1955)
30 000	13,50	264	20 250	395 888

Tontilla sijaitsee polttoaineenjakeluasema, josta tehdään kaupungin ja polttoaineyhtiön kanssa eri sopimus.

Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä pitkäaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vaikiintuneita käytäntöjä

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta) perusteella 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään yritystoimintaa varten pitkäaikaisesta vuokrauksesta, kun vuokrattavan tontin rakennusoikeus ylittää 3 000 k-m².

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Maaperän tilan raportti



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



§ 51

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 17.1.–23.1.2019 tekemien päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 17.1.–23.1.2019 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, asemakaavakoordinointi, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)



29.01.2019

Asia/14

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 18.1.2019

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



29.01.2019

Asia/14

Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 52

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi asuntotontille (Haaga, Lassila)

HEL 2019-000599 T 10 01 01 02

Kaupinmäenpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Haagan Lassilassa sijaitsevan asuntotontin 29164/4 (AK, kerrostalo) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 10 kokouksen viimeisenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liite 1, vuokrausperiaatteet, tontti 29164-4
- 2 Sijaintikartta, tontti 29164-4
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29164-4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Tontille 29164/4 ollaan rakentamassa uudisrakennus, johon toteutetaan valtion korkotukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että uudisrakennuksen osalta maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulee olla vähintään 45 vuotta. Tämän vuoksi tontille 29164/4, jolle kohdistuu vuoteen 2044 saakka voimassaoleva maanvuokrasopimus, haetaan nyt vuokrausperiaatteet (vuokrauserusteet).

Tontin alueelle on 23.3.2018 tullut voimaan asemakaavan muutos nro 12484. Asemakaavan muutoksen mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontille saa rakentaa 6-kerroksisen asuinrakennuksen.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperiaatteet. Koska hanke toteutetaan valtion korkotukemana tuotantona, tonttihinnoittelussa tulee noudattaa ARA:n hyväksymää hinnoittelua.

Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat nykyarvoltaan (11/2018, ind. 1960) korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden noin 455 euron kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on kohteen ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 1,82 e/kk/m².

Myöhemmin tehtävällä sopimusmuutoksella asiassa on tarkoitus muuttaa kiinteistöä 91-29-164-1 koskeva vuokrasopimus nro 9932 kosemaan vain tonttia 29164/3 samalla kun tontille 29164/4 laaditaan kokonaan uusi vuokrasopimus.

Esittelijän perustelut

Asian tausta ja voimassa oleva vuokrasopimus

Tontti 29164/4 ja tontti 29164/3 (entinen kiinteistö 91-29-164-1) on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2044 asti voimassaolevin maanvuokrasopimuksin (nro 9932).

Tontille 29164/4 ollaan rakentamassa uudisrakennus, johon toteutetaan valtion korkotukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki). Kiinteistön 91-29-164-1 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa on jatkettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen edellyttämällä tavalla 30 vuodeksi vuonna 2015. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että uudisrakennuksen osalta maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulee



edellä todetusta riippumatta olla vähintään 45 vuotta. Tämän vuoksi tontille 29164/4 haetaan nyt vuokrausperiaatteet (vuokrauserusteet).

Myöhemmin tehtävällä sopimusmuutoksella asiassa on tarkoitus muuttaa kiinteistöä 91-29-164-1 koskeva vuokrasopimus nro 9932 koskemaan vain tonttia 29164/3 samalla kun tontille 29164/4 laaditaan kokonaan uusi vuokrasopimus.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueelle on 30.1.2018 hyväksytty ja 23.3.2018 tullut voimaan asemakaavan muutos nro 12484. Asemakaavan muutoksen nro 12484 mukaan kortteli 29164 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Tontin 29164/4 rakennusoikeus on 2100 k-m² ja sille saa rakentaa 6-kerroksisen asuintalon. Tontin pinta-ala on 992 m² ja osoite Kaupinmäenpolku. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.4.2018.

Maaperä

Tontin alue on ollut vuokrattuna vuokralaiselle vuodesta 1974 lähtien. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana aiheutuneesta maaperän pilaantumisesta.

Vuokrausperiaatteet ja vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrauserusteet. Koska hanke toteutetaan valtion korkotukemana tuotantona, tonttihinnoittelussa tulee myös noudattaa ARA:n hyväksymää hinnoittelua.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 29.11.2017 (asia 12) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Etelä-Haagan asuntontin 29014/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa (vuokrauserusteiden vahvistamishetkellä korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden asuinkerrosneliömetrin nykyhinta on ollut noin 509 euroa k-m²). Tontille toteutetaan valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Lisäksi vertailutietona voidaan todeta, että kaupunginvaltuusto päätti 4.11.2015 (asia 13) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) tontit 28131/1 ja 28131/5 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa (vuokrauserusteiden vahvistamishetkellä korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden asuinkerrosneliömetrin nykyhinta on ollut noin 443 eu-



29.01.2019

Asia/10

roa k-m²). Tonteille toteutettiin valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Koska hanke tontille 29164/4, jolle nyt haetaan vuokrausperiaatteet, toteutetaan valtion korkotukemana tuotantona, tonttihinnoittelussa tulee noudattaa ARA:n hyväksymää hinnoittelua.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus ja käytössä olevat vertailutiedot sekä muut seikat, tontin 29164/4 vuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat nykyarvoltaan (11/2018, ind. 1960) korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden noin 455 euron kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on kohteen ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 1,82 e/kk/m².

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta. Siten tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liite 1, vuokrausperiaatteet, tontti 29164-4
- 2 Sijaintikartta, tontti 29164-4
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29164-4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



Liite 3



29.01.2019

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51 ja 52 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 49 ja 50 §: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 tiedoksisaannista.

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

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,



29.01.2019

joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

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.



29.01.2019

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja
39-41 §, 52 §

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
42-51 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sirpa Asko-Seljavaara

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.02.2019.