



16.04.2019

Kokousaika 16.04.2019 15:30 - 19:55

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari läsnä § 200-212, saapui klo 15:36, poistui klo 19:43
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja
Asko-Seljavaara, Sirpa	läsnä § 188-212, poistui klo 19:20
Heinäluoma, Eveliina	läsnä § 188-201, poistui klo 16:53
Hyttinen, Nuutti	
Kaleva, Atte	
Kivelä, Mai	
Lovén, Jape	
Modig, Silvia	läsnä § 188-205, poistui klo 17:50
Rantanen, Tuomas	
Rissanen, Laura	
Soininvaara, Osmo	
Stranius, Leo	varajäsen

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö poissa: 200§
Manninen, Rikhard	va. maankäyttöjohtaja poissa: 200§
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Suomi, Christina	vs. yleiskaavapäällikkö poissa: 200§
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö
Lindfors, Harriet	lakimiesharjoittelija
Sulkko, Katja	hallintosihteeri
Ljungqvist, Vivian	nuorisoneuvoston edustaja
Aaltonen, Ilkka	johtava tonttiasiamies asiantuntija



16.04.2019

Antila, Janne	läsnä § 209 liikenneinsinööri asiantuntija
Helander, Juuso	läsnä § 206-207 liikenneinsinööri asiantuntija
Hoivanen, Raila	läsnä § 205, 208 diplomi-insinööri asiantuntija
Hoppu, Salla	läsnä § 201 arkkitehti asiantuntija
Juvonen, Mikko	läsnä § 204 diplomi-insinööri asiantuntija
Jääskeläinen, Mikko	läsnä § 205 erityisasiantuntija asiantuntija
Kajiansinkko, Matti	läsnä § 201 tiimipäällikkö asiantuntija
Kivilaakso, Eija	läsnä § 204 yksikön päällikkö asiantuntija
Koivusaari, Pirjo-Liina	läsnä § 204 johtava tonttiasiamies asiantuntija
Lamminpää, Anu	läsnä § 213 maisema-arkkitehti asiantuntija
Linnas, Tuukka	läsnä § 201 tiimipäällikkö asiantuntija
Miettinen-Tuoma, Saija	läsnä § 206-207 vs. yksikön päällikkö asiantuntija
Nordberg, Katarina	läsnä § 210 erityisasiantuntija asiantuntija
Nummikoski, Milla	läsnä § 202 arkkitehti asiantuntija
Pasuri, Miia	läsnä § 208 tiimipäällikkö asiantuntija



16.04.2019

	Pikkarainen, Hanna	läsnä § 213 tiimipäällikkö asiantuntija
	Prokkola, Janne	läsnä § 201 yksikön päällikkö asiantuntija
	Pulkka, Perttu	läsnä § 205 arkkitehti asiantuntija
	Qvisén, Tom	läsnä § 205 projektipäällikkö asiantuntija
	Rantanen, Kirsti	läsnä § 202 arkkitehti asiantuntija
	Salmikivi, Heikki	läsnä § 201 tiimipäällikkö asiantuntija
	Ukkonen, Jussi	läsnä § 210-211 arkkitehti asiantuntija
	Valjakka, Inga	läsnä § 206-207 liikenneinsinööri asiantuntija
	Österlund, Riikka	läsnä § 201 liikenneinsinööri asiantuntija läsnä § 204
Puheenjohtaja		
	Risto Rautava Anni Sinnemäki	188-199 §, 213 § apulaispormestari 200-212 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 188-213 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 188-213 §



16.04.2019

§	Asia	
188	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
189	Asia/17	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pentti Arajärven ym. valtuustoaloitteesta koskien Lapinlahden sairaala-alueen säilyttämisestä yleishyödyllisessä käytössä
190	Asia/18	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otto Meren ym. valtuustoaloitteesta valkuposkivanhan mää- rän ja niiden haittojen vähentämisestä
191	Asia/19	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle AB Invest AS:lle Hakaniemenrannasta hotellin suunnittelua varten varatun tontin varauksen jatkamisesta (Kallio, Siltasaari, kaava- tontti 11208/1)
192	Asia/20	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle YIT Suomi Oy:lle Vallilasta hotellin suunnittelua varten vara- tun tontin varauksen jatkamisesta (Vallila, tontti 22400/1)
193	Asia/21	Kerrostalotontin (AK) 49273/2 myyminen (Laajasalo, Kruunuvuoren- ranta)
194	Asia/22	Asuntotontin (kerrostalo, 4 700 k-m ² + li80 k-m ²) myyminen Asunto- osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle sääntelemättömiä vapaara- hoitteisia vuokra-asuntoja varten (Vuosaari, Rastila, tontti 54010/6)
195	Asia/23	Toimitilatontin vuokraaminen Itä-Helsingin Lasi Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43223/4)
196	Asia/24	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Lökkisepantie 15:lle (Oulunkylä, tontti 28297/8)
197	Asia/25	Hankintaoikaisuvaatimus tietohallintopäällikön päätöksestä 9 § 12.3.2019 koskien vuokraustoiminnan ja asiakkuudenhallinnan järjes- telmähankintaa
198	Asia/26	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 4.4.–10.4.2019 tekemien päätösten seuraaminen
199	Asia/9	Raide-Jokeri; katu-, puisto- ja siltasuunnitelmat, osa 1
200	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maankäyttö- johtajan viran täyttämiseksi



16.04.2019

201	Asia/4	Helsinki Garden (Nordenskiöldinkatu 13 ja osa Eläintarhan muuta aluetta) asemakaavan muutosehdotus (nro 12572) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
202	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Projekti GH Oy:lle sekä luovutusperiaatteiden vahvistamiseksi Helsinki Garden -hanketta varten (Taka-Töölö)
203	Asia/6	Markkinaehtoisen pysäköinnin pilotoinnin periaatteet asuntorakentamisessa tietyillä asuinalueilla
204	Asia/7	Nihdin (Sörnäinen) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12576) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
205	Asia/8	Hakaniemenrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12575) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
206	Asia/10	Kallvikintien suunnitteluperiaatteet
207	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Merikorttikuja 6:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12553)
208	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vallilan pohjoisosan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12508)
209	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle toimitilahankkeen kehittämistä varten (Katajanokanlaituri, Katajanokka)
210	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta
211	Asia/16	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Hannu Oskalan ym. valtuustoaloitteesta Helsingin asuntotuotannon nopeuttamisesta
212	Asia/2	Ilmoitusasiat
213	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten



§ 188

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 Laura Rissasen ja varatarkastajaksi jäsen Atte Kalevan.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan tarkastajaksi Sirpa Asko-Seljavaaran sijasta Laura Rissasen ja varatarkastajaksi Laura Rissasen sijasta Atte Kalevan.

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 Laura Rissasen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 189

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pentti Arajärven ym. valtuustoaloitteesta koskien Lapin- lahden sairaala-alueen säilyttämisestä yleishyödyllisessä käytössä

HEL 2019-000644 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018, että Lapinlahden sairaala-alueen kehittämiseksi rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja tai vuokralainen, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksessään mahdollistanut sen, että hanke voi olla myös vuokrapohjainen ja myös yleishyödylliset toimet voivat osallistua kilpailuun.

Valtuustoaloitteessa esitetyt Lapinlahden sairaalan ja sitä ympäröivien rakennusten ja puiston säilyttämisen vaihtoehdot ja Lapinlahden alueelle sijoittuvat toimintamallit saadaan jo päätetyllä kilpailumenettelyllä selville. Kilpailun ensimmäinen vaihe päättyi 31.5.2019.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 17 kokouksen asiana nro 2.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite Arajärvi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.04.2019

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Pentti Arajärvi ja 17 muuta valtuutettua ovat tehneet 16.1.2019 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Aloite Lapinlahden sairaala-alueen säilyttämisestä yleishyödyllisessä käytössä

Nykytila

Lapinlahden sairaalan rakennusten sairaalakäyttö on loppunut vuonna 2008. Tyhjiillään olleita ja rakennuslain nojalla suojeltuja rakennuksia on vuodesta 2015 elävöittänyt mielen hyvinvoinnin keskus Lapinlahden Lähde Oy, joka on Pro Lapinlahti mielenterveysseuran toimintaa, ja Osuuskunta Tilajakamo. Kansalaislähtöisen toiminnan kehittämisen esteenä on ollut epävarmuus rakennusten tulevaisuudesta.

Menestyksellinen toiminta luo työtilaisuuksia ja elävöittää kaupunkia vuosittain noin 200:lla yleisölle avoimella tilaisuudella, jotka houkuttelevat noin 70 000 kävijää. Rakennuksissa tekee töitä noin 230 henkeä, ja toiminta on luonut polkuja työmarkkinoille noin 100 kaupunkilaiselle. Toiminta on estänyt alueella aiemmin esiintyneen ilkeän ja tuonut kaupungille vuokratuloja.

Vuonna 2012 voimaan tulleessa asemakaavassa päärakennuksen merkintä on YS/s eli säilytettävä sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palveleva korttelialue. Puistossa sijaitsee useita suojeltuja entisiä sairaalarakennuksia, joiden merkintä pääosin on VP/s (säilytettävä puistorakennus). Sairaaloiminnan loppumisen takia asemakaavamuutoksen valmistelu on aloitettu kaupunkiympäristön toimialalla.

Tavoitteet

Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille kaupunkilaisille avoimena puistona ja kaupunkilaisten hyvinvointia edistävänä toimintakeskuksena. Puiston luontoarvot tulee säilyttää. Parhaiten rakennusten säilyminen kaupunkilaisten palveluksessa toteutuu määrittelemällä Lapinlahden sairaala-alueen asemakaavan korttelialueet jatkossakin yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä Y) vaikka sairaaloiminta alueella onkin päättynyt. Alueen käytöstä on vuosien kuluessa tehty useita selvityksiä. Alueen luovuttamiseen kaupungille liittyy säädöksiä, joka asettaa rajoituksia alueen käyttötarkoitukselle. Nämä rajoitteet on



otettava huomioon alueen käyttöä suunniteltaessa. Säädekirjan ikä antaa joustavuutta sen tulkinnalle, mutta ei perusajatuksista luopumiselle.

Alueen käyttötarkoitus tulee pohtia huolellisesti. Kaupungin kiinteistöpolitiikan lähtökohtana ei voi olla vain rakennuksista eroon pääseminen ja tarvittaessa kaavamuutos tämän tekemiseksi mahdolliseksi. Toisaalta rakennusten kunto ja suojeleminen vaativat perusteellista kunnostusta ja mahdollisesti nykyaikaistamista ja ehkä myös käyttötarkoituksen muutosta.

Alueelle on jo syntynyt vilkasta kulttuuri- ja pienyritystoimintaa. Näillä toimijoilla ei välttämättä ole edellytyksiä maksaa edes peruskorjauksen seurauksena kohonneita vuokria puhumattakaan korjauksien toteuttamisesta. Alueen luonteen säilyttäminen ja peruskorjaaminen on kuitenkin osa Helsingin ja valtakunnallista kaupunkikulttuurista vastuuta. Ristiriita kiinteistökehittämisen tavoitteiden ja yhteiskunnallisen vastuun välillä on pyrittävä ratkaisemaan kohtuullisella ja arvokkaalla tavalla. Oleellista on, että vanhan sairaalarakennuksen ja muiden rakennusten käyttö tekee mahdolliseksi myös ympäröivän arvokkaan puiston, viljelypuutarhan ja piha-alueiden säilymisen täysin avoimena puistona.

Ratkaisun periaatteet

Lähtökohtana tulee olla, että alue ja sen rakennukset tulee säilyttää kaupungin omistuksessa kokonaisuudessaan. Alue voidaan vuokrata yleishyödylliselle yhteisölle tai säätiölle, joka sitoutuu säilyttämään rakennukset ja puiston asemakaavassa määritellyn suojeleminen vaatimalla tavalla. Alueelle jo versoneen kulttuuri- ja pienyritystoiminnan tukemiseksi tontinvuokra tulee pitää kohtuullisella tasolla kaupungin strategian ”hauskempi Helsinki” ja tapahtumien edistämisen tavoitteiden toteuttamiseksi. Puistoalue ja rakennuksissa harjoitettava toiminta tukevat toisiaan tässä suhteessa.

Koska aluetta voi täydentää eteläreunalla rakennusten mittakaavaan sopeutuvalla pienimuotoisella rakennuksella tai rakennuksilla, joiden käyttö kytkeytyy alueen muuhun toimintaan, maanvuokrasta saaduilla tuloilla voidaan subventoida vanhojen rakennusten peruskorjausta ja kunnossapitoa. Samoin alueella olevien muiden rakennusten vuokrauksesta tai myynnistä – esimerkkinä Venetsia – kaupunki saisi tuloja vanhaan sairaalarakennukseen ja muihin tiloihin keskitettävän kulttuuri-toiminnan tukemiseen. Alueella tapahtuvan toiminnan mahdollisia yhteyksiä Marian sairaalan alueella harjoitettavaan tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoimintaan tulee selvittää.



16.04.2019

Toiminnan alkuvaihe rinnastuu Kaapelitehtaan alkuaikojen toimintaan. Sen kohdalla kulttuuritalotoimintaa käynnistettäessä kaupunki otti riskin, tarjosi työtiloja taiteilijoille ja pani talon kuntoon.

Kaupungin yhteiskuntavastuuseen kuuluu irtautuminen tarvittaessa toimintojen tarkastelusta ensisijaisesti taloudellisena (välitöntä rahallista tuloa tuottavana) toimintana tai tuottamattomina menoerinä. Tällaisella ajatuskululla ei kaupunkiin olisi rakennettu yhtään kulttuurilaitosta ja väestön hyvinvoinnin tila olisi olennaisesti nykyistä matalampi. Lapinlahden tapauksessa voidaan yhdistää kaupunkikuvalliset, rakennetun ympäristön suojelun sekä yrittäjyyden, hyvinvoinnin ja viihtyvyyden tavoitteet.

Esitämme, että selvitetään edellä esitetty vaihtoehto Lapinlahden sairaalan ja sen ympäristön (rakennukset ja puisto) säilyttämiseksi yleishyödyllisessä käytössä kansalaistoiminnan ja pienyritystoiminnan sekä kansalaistapahtumien työssijana."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 19.4.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite Arajärvi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.03.2019 § 159

Kaupunkiympäristölautakunta 19.03.2019 § 147

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 135



§ 190

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otto Meren ym. valtuustoaloitteesta valkoposkihanhi- määrän ja niiden haittojen vähentämisestä

HEL 2017-010086 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valkoposkihanhi aiheuttamat haitat keskittyvät Helsingissä rantojen läheisyydessä oleviin, laajahkoja nurmikoita sisältäviin puistoihin, liikun-
tapalveluiden ylläpitämiin uimarantoihin, golfkentille ja rantatonttien pi-
hanurmikoille. Valkoposkihanhi pesivät mantereeseen läheisyydessä ole-
villa saarilla, mutta ruokailevat pesimäsaarten läheisyydessä mante-
reeseen puolella nurmikoilla ja nurmilla. Poikueet jäävät oleilemaan laidu-
nalueiden tuntumaan, kuitenkin siten, että yöpyminen tapahtuu veden
ympäröimillä alueilla. Syksyllä valkoposkihanhi kerääntyvät suurina
parvina muun muassa Viikin pelloille ruokailemaan ennen muuttoaan
etelään.

Pääkaupunkiseudun valkoposkihanhi määrä on ollut lievässä las-
kussa jo neljättä vuotta. Vuonna 2015 oli huippuvuosi, jolloin valkopos-
kihanhi yksilöitä oli pääkaupunkiseudulla 5980 kpl ja siitä Helsingin
osuus oli 4490 kpl. Vuoden 2017 laskennoista kokonaismäärä on las-
kenut 557 yksilöllä ja poikueiden määrä on laskenut neljänneksellä vii-
me vuodesta. Vuoden 2018 laskennoissa Helsingissä havaittiin 4104
valkoposkihanhiä ja naapurikaupungissa Espoossa 617 kpl. Poikueita
pääkaupunkiseudulla havaittiin 220 kpl.

Pesivien yksilöiden lisäksi valkoposkihanhipopulaatioon kuuluu pesi-
mättömiä nuoria sekä pesinnässä epäonnistuneita vanhempia yksilöitä.
Vuoden 2018 laskennassa pääkaupunkiseudun pesimättömien valko-
poskihanhi määrä oli 3220 kpl. Pesien ja jälkikasvun aggressiivisen
puolustamisen lisäksi ongelmaksi koetaan se, että valkoposkihanhi
tuottavat laidunalueiden nurmille runsaasti ulostetta.

Valkoposkihanhi (*Branta leucopsis*) on luonnonsuojelulailla rauhoitettu
laji. Valkoposkihanhi on EU:n erityisesti suojelama laji eli se kuuluu lin-
tudirektiivi I liitteeseen. Valkoposkihanhi ei kuulu lintudirektiivin liitteen II
lajeihin, joten valkoposkihanhiä ei voida määritellä kansallisella lain-
säädännöllä riistalajiksi EU:n jäsenmaassa. Valkoposkihanhiä häytyyt-
täminen, pesinnän häiritseminen, pyydystäminen tai tappaminen on



16.04.2019

kiellettyä luonnonsuojelulain (39§) nojalla ja tästä poikkeaminen vaatii ELY-keskuksen lupaharkinnan ja luvan.

Alueellinen ELY-keskus voi myöntää luvan poiketa säädetyistä rauhoitussäädöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Helsingin kaupunki on hakenut poikkeuslupia valkoposkihanhien haittojen torjumiseksi on haettu muun muassa Korkeasaareen ja Harakan saareen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on viime vuosien aikana myöntänyt poikkeuslupia näissä saarissa pesivien valkoposkihanhien pesien ja munien siirtämiseen pesintäaikaana. Harakan saaresa on menestyksekkäästi kokeiltu pesivien valkoposkihanhien viereen asennettavia kevyitä suoja-aitoja, jotta saareissa pesivien valkoposkihanhien ja saareissa asuvien ja siellä vierailevien ihmisten yhteiselo pesintäaikaan helpottuisi.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus selvitti valkoposkihanhien haittojen lieventämisen keinoja ja kokosi tulokset viraston julkaisusarjaan (11/2013) ”Valkoposkihanhista aiheutuvien haittojen lieventäminen”. Raportin mukaan konkreettisia keinoja haittojen lieventämiseksi on niukasti. Samankaltaiseen tulokseen päätyivät Helsingin yliopiston soveltavan biologian laitoksen riistaeläintieteen tutkijat, jotka selvittivät vuonna 2007 pääkaupunkiseudun valkoposkihanhien kannan kehittymistä ja hanhien aiheuttamien haittojen torjumista (Valkoposkihanhi pääkaupunkiseudulla, Suomen ympäristö 29/2007). Kokemukset muualta maailmasta ovat osoittaneet, että monet menetelmät kuten erilaiset karkotusäännet ja muut pelotteet sekä laidunnurmille levitettävät karkotusaineet tehoavat vain hetkellisesti. Raporteissa suositellaan kehitettäväksi hanhien liikkumisen rajoittamista ja laiduntamisen estämistä mekaanisin estein poikasaikaan, jolloin sekä emot että poikaset ovat lentokyvyttömiä. Esteen tulee olla joko aita tai muunlainen vähintään 30 cm:n korkuinen rakenne, jonka yli hanhet eivät pääse kiipeämään. Hanhiemot välttelevät myös sellaisia rantoja, joiden rantaviivassa kasvaa rehevää, korkeaa kasvillisuutta riittävän leveänä vyöhykkeenä. Hanhet ovat aggressiivisia vain haudonta- tai poikueaikoina, jolloin ne myös käyttävät laidunalueinaan rantojen läheisiä nurmikoita. Rantanurmikot ovat kesäaikaan myös ahkerassa virkistyskäytössä. Kohtaukset hanhien kanssa aiheuttavat eniten konflikteja juuri tällöin. Esteiden rakentaminen ei vaikuta aikuisten hanhien laiduntamiseen keväällä ja syksyllä, mutta saattaisi vähentää hanhien aiheuttamia haittoja kesällä.

Loppupäätelmä

Valkoposkihanhi kannan rajoittaminen olisi periaatteessa mahdollista ELY-keskuksen tai valtakunnallisesti ympäristöministeriön myöntämällä poikkeusluvalla. Lupa voitaisiin myöntää munien keräämiseen tai steri-



lointiin tai lintujen tappamiseen. Luvan myöntäminen direktiivilajille vaatisi kuitenkin vahvat perustelut. Luonnonsuojelulain 49 §:ssä viitataan lintudirektiivin 9 artiklan mahdollisiin poikkeamisperusteluihin. Direktiivin tulkinta ei ole yksiselitteinen. Valkoposkihanheen joissakin Euroopan maissa soveltuu kohta ”viljelmille, kotieläimille, metsille, kalavesille ja vesistöille koituvan vakavan vahingon estämiseksi”, mutta tämä on heikosti sovellettavissa Helsingin puistonurmikoiden viihtyisyyteen. Myöskään kohdan ”kansanterveyden ja yleisen turvallisuuden turvaamiseksi” kynnys ei ylity.

Valkoposkihanhikannan seuranta jatketaan ja samalla suunnitellaan mahdollisia kokeiluja joidenkin nurmialueiden leikkaamattomuudesta sekä selvitetään mahdollisuutta hakea ELY-keskukselta poikkeuslupaa koirien käyttöön hanhien hätistelyssä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Vesa Koskikallio, metsävastaava: 310 38452
vesa.koskikallio(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Otto Meren aloite valkoposkihanhien kannan vähentämiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Otto Meri ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet 13.9.2017 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Valkoposkihanhien määrän ja niiden aiheuttamien haittojen vähentämiseksi

Valkoposkihanhien määrä pääkaupunkiseudulla on kasvanut vuosittain vaihteen alle sadasta yksilöstä yli 5 000 hanheen. Valkoposkihanhien määrän kasvu oli pitkään tasaista, kunnes lajin hallitsemattomasta kasvusta johtuneet taudit alkoivat vähentää kantaa. Tänä vuon-



na poikueiden määrä kasvoi yli kolmanneksella viime vuotisesta, mikä enteilee kannan kasvun palaamista. Yksin Kaivopuistossa on laskettu pesivän lähes 400 yksilöä Arabianrannassa yli 500. Näillä ja monilla muilla valkuposkihanhiin suosimilla alueilla helsinkiläisten kärsivällisyys alkaa olla koetuksella.

Hanhnet aiheuttavat monenlaisia ongelmia. Hanhet ja niiden ulosteet ovat monin laskeneet kaupungin puisto- ja viheralueiden viihtyvyyttä ja näin vähentäneet käytössä olevien viheralueiden määrää. Lisäksi on mahdollista, että hanhiin jätökset aiheuttavat terveyshaittoja muille eläimillä ja lapsilla. Jätösten siistimisestä aiheutuu kaupungille vuosittain merkittäviä kuluja, kun laajat katu- ja puistoalueet pyritään pitämään kaupunkilaisten käyttöön kelpaavina.

Kaupungin toimenpiteistä huolimatta valkuposkihanhiin aiheuttamia haittoja ei ole kyetty riittävästi vähentämään. Erilaisten pehmeiden keinojen lisäksi on selvitettävä muiden keinojen käyttöä. Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsingin kaupunki ryhtyy tehokkai- siin toimenpiteisiin valkuposkihanhiin määrän ja niiden aiheuttamien haittojen vähentämiseksi."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 4.4.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Vesa Koskikallio, metsävastaava: 310 38452
vesa.koskikallio(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Otto Meren aloite valkuposkihanhiin kannan vähentämiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 30.05.2018 § 150

Kaupunginvaltuusto 16.05.2018 § 117



16.04.2019

Kaupunginhallitus 07.05.2018 § 287

Kaupunginhallitus 23.04.2018 § 232

Kaupunginhallitus 05.02.2018 § 69

Kaupunginhallitus 29.01.2018 § 43

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 23.03.2018 § 48

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 19.01.2018 § 12



§ 191

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle AB Invest AS:lle Hakaniemenrannasta hotellin suunnittelua varten varatun tontin varauksen jatkamisesta (Kallio, Silta- saari, kaavatontti 11208/1)

HEL 2016-004071 T 10 01 01 00

Hakaniemenranta 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle AB Invest AS:lle Hakaniemenrannasta hotellin suunnittelua koskevan varauksen jatkamisesta seuraavasti:

- varausalue on kaavatontti 11208/1 (KL-1, pinta-ala 2 829 m², rakennusoikeus 14 500 k-m², osoite Hakaniemenranta 3)
- varaus on voimassa 31.12.2024 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia päivitettyjä erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(Varaustunnus L1111-12R)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot_Hakaniemenrannan hotelli
- 2 Viitesuunnitelma
- 3 Asemakaava
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

AB Invest AS:lle esitetään suunnitteluvarauksen jatkamista Hakaniemenrannan hotellihankkeen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka. Hankkeen suunnittelu on edistynyt aikaisempien varausehtojen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

AB Invest AS pyytää hakemuksessaan, että sille varatun hotellitontin varausaika jatkettaisiin.

Kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus päätti 30.5.2016 varata hakijalle alueen 31.12.2018 saakka hotellin suunnittelua varten. Varauspäätöksen ehdot ilmenevät jäljempänä päätöshistoriasta.

Hakija on toteuttanut varausehtojen mukaisesti kohteesta arkkitehtikilpailun yhdessä Helsingin kaupungin kanssa, minkä tuloksena tontille saatiin toteuttamiskelpoinen ehdotus (liite 2). Tähän ehdotukseen perustuva uusi asemakaava (liite 3) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 29.8.2018 § 220.

Hotellin toteuttamista ovat kuitenkin viivästyttäneet valitus asemakaavasta ja poikkeuksellisen vaativan esirakentamisen vaatima luvitus. Esirakentaminen on ajoitettu vuodelle 2022.

Varausehdot

Päivitetyt erityiset varausehdot ovat sisällöltään pääosin aikaisempien varausehtojen mukaiset. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin yleisiä varausehtoja. Varausehdot ovat esityksen liitteenä 1.

Aikaisemmassa varauksessa oli ehto: "Lisäksi kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa selvittämään kaavavalmistelun yhteydessä mahdollisuudet rakentaa kävelysilta Hakaniemenrannan ja SiltaSaarenrannan välille." Sillan edellytyksiä on tutkittu ja liikenteellisesti silta sijoittuu parhaiten John Stenbergin rannan ja Siltavuorenrannan välille Hakaniemenrannan asemakaava-alueen länsipuolelle, jolloin se ei



estä vesireittiliikenteen kehitystä. Seuraavassa vaiheessa tutkitaan sil-
lan vaikutuksia ja kustannuksia.

Hanke tukee Helsingin vapaa-ajan- ja liikematkailun kehitystä

Esittelijä puoltaa hotellitontin varauksen jatkamisesta. Korkeatasoisen
hotellirakennuksen suunnittelu on edistynyt hyvin ja aiemmassa va-
rauksessa vaadittu arkkitehtikilpailu on järjestetty asianmukaisesti, jo-
ten varauksen jatkamiselle ei ole esteitä.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2
§ 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teolli-
suustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot_Hakaniemenrannan hotelli
- 2 Viitesuunnitelma
- 3 Asemakaava
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-
töönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä Maria, Kallio Sirpa, Maartola Minna
Aska/Pulkka Perttu



16.04.2019

Asia/19

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 555

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 210



§ 192

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle YIT Suomi Oy:lle Vallilasta hotellin suunnittelua varaten varatun tontin varauksen jatkamisesta (Vallila, tontti 22400/1)

HEL 2017-004205 T 10 01 01 00

Aleksis Kiven katu 49

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) Vallilasta hotellin suunnittelua koskevan varauksen jatkamista seuraavasti:

- varausalue on edelleen asemakaavan muutoksen nro 11505 kaavatontti 22400/1 tai siitä asemakaavamuutoksella muodostettava tontti (KT, pinta-ala 2 422 m², rakennusoikeus 13 000 k-m², osoite Aleksis Kiven katu 49)
- varaus on voimassa 30.6.2021 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia päivitettyjä erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(L1-12210)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot YIT 4.4.2019
- 2 AKK49_OAS-viitesuunnitelma
- 3 Sijainti- ja varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



16.04.2019

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

YIT Suomi Oy hakee hotellitonttivaraukselle jatkoaikaa. Suunnittelu ja operaattorin etsiminen on edistynyt. Varaukselle tarvitaan jatkoaikaa, koska hanke vaatii asemakaavamuutoksen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

YIT on hakenut varaukselle jatkoaikaa. Hankkeen suunnittelu on edistynyt. Tontille on suunniteltu noin 13 000 k-m² hotellirakennus, johon tulisi noin 375 huonetta. Konsepti tarjoaa asiakkaille sekä lyhytaikaista että pitkäaikaista ("extended stay") hotellimajoitusta kalustetuissa huoneissa. Alustava suunnitelma on liitteessä 2.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontille on asemakaavassa nro 11505 osoitettu rakennusoikeutta 13 000 k-m² toimistorakennukselle, jossa on 10-15 kerrosta. Toimistohankkeet eivät ole toteutuneet, vaikka asemakaava on ollut voimassa jo yli 10 vuotta. Tämä johtuu muun muassa suunnitellun rakennuksen pienestä pohjapinta-alasta.

Varausehdot

Varausehdot ovat lähes alkuperäiset pienin tarkennuksin. Yleiset varausehdot on päivitetty vastaamaan nykyistä käytäntöä. Aikaisempi varauksensaaja (elinkeinojaosto 11.12.2017 § 24) Lemminkäinen Talo Oy on yhdistynyt YIT:n kanssa, joten varauksensaajan nimi on muutettu. Tontti tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, johon sisällytetään osto-oikeus.

Hanke monipuolistaisi toteutuessaan Helsingin hotellitarjontaa ja tukisi hyvin muun muassa Messukeskuksen toimintaa.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.



16.04.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot YIT 4.4.2019
- 2 AKK49_OAS-viitesuunnitelma
- 3 Sijainti- ja varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä, Maartola, Ahlroos
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 11.12.2017 § 24

Kaupunkiympäristölautakunta 28.11.2017 § 253



§ 193

Kerrostalotontin (AK) 49273/2 myyminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2018-007784 T 10 01 03

Saaristolaivastonkatu 6

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- myydä Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrantaan sijoittuvan korttelin 49273 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-49-273-2, pinta-ala 1 168 m², os. Saaristolaivastonkatu 6) Suomen Osatontti II Ky:lle vähintään 3 767 709,06 euron kauppahinnasta liitteen 1 mukaisin kiinteistökaupan sopimusehdoin
- oikeuttaa kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan tonttia koskevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta

- tonttia 49273/2 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (A1149-595) päättymään kauppakirjan allekirjoitukseen
- ettei kohdassa A tarkoitettua kauppakirjaa saa allekirjoittaa ennen, kun Kruunuvuorenrannan alueryhmä on hyväksynyt kortteliin 49273 toteutettavan valotaiteen suunnitelmat ja kustannukset
- ettei kaupunki vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, tehdyn kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012



16.04.2019

minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Tontin 49273/2 kauppakirja, luonnos |
| 2 | Ote ajantasa-asemakaavasta |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
Kaupungin kaupungit	Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Laajasalossa, Kruunuvuorenrannan projektialueella sijaitsevan asuntotontin myyntiä Suomen Osatontti II Ky:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten.

Kauppahinta on yhteensä 3 767 709,06 euroa. Kauppahinta perustuu prosenttiosuuteen (18 %) asunto-osakkeiden ym. tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Kauppahinnan perusteena oleva prosenttiosuus perustuu kilpailuun ja sen käypä hinta on varauspäätöksen yhteydessä tarkistettu.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49273 tontit 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka.



Varauspäätöksen mukaan Hartela Etelä-Suomi Oy:n tulee toteuttaa tontit 49273/1 ja 2. Tontti 49273/2 varattiin sääntelemättömään omistus-asuntotuotantoon myymällä luovutettavaksi muun muassa seuraavin ehdoin:

- varausalue on toteutettava kokonaisuudessaan valmiiksi 31.12.2021 mennessä
- Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49273 tonttien 1, 2, 4 ja 12 osalta.
- Sääntelemättömään omistus-asuntotuotantoon myymällä luovutettavat tontit hinnoitellaan prosenttiperusteisesti varauksensaajien hakemuksessaan ilmoittaman prosenttiosuuden perusteella. Tontin myyntihinta muodostuu siten prosenttiosuudesta tontille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yms. yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.
- Varauksensaajat sitoutuvat mainittuun prosenttiosuuteen. Tonttikauppa tehdään ennen tontin rakentamisen aloittamista perustuen tontille rakennettavien asuntojen ja tilojen yms. arvioituun kokonaismarkkinahintaan. Kauppahinta on näin ollen kokonaismarkkinahinta kerrottuna edellä mainitulla prosenttiluvulla.
- Mikäli tontille rakennettavien asuntojen ja tilojen yms. lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) ylittää tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arviohinnan, maksetaan tontista lisäkauppahintaa vastaavasti.
- Mikäli asuntojen ja tilojen yms. lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) puolestaan alittaa tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arviohinnan, ei kauppahintaa palauteta.
- Kaupunki voi seuraamuksitta määrätä varauksen päättymään, mikäli varauksensaajat muuttavat mainittua prosenttiosuutta.
- Prosenttiosuudesta voidaan kuitenkin poiketa erityisen painavin sekä varauksensaajista riippumattomin perustein. Perusteiden tulee kaikissa tilanteissa olla sellaisia, että niillä voidaan objektiivisesti arvioiden katsoa olevan huomattava vaikutus tonttien arvoon.

Varauspäätös perustui uudentyyppiseen hakumenettelyyn, joka järjestettiin yleisten varauskierroksen yhteydessä 15.4.2016 – 13.6.2016. Hakijoita pyydettiin ilmoittamaan indikaatiivinen hinta sääntelemättömään asuntotuotantoon varattaviksi esitettäville tonteille. Hinta pyydettiin ilmoittamaan prosentteina tontille toteutettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta myyntihinnasta.

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina, jossa yhtenä tekijänä oli tonttihinnan perusteena käytettävän prosenttiosuuden suuruus. Varauspäätöksen yhteydessä Hartela Etelä-Suomi Oy:n hinnoittelu



perusteena käyttämä prosenttiosuus (18 %) todettiin kortteleita 49273 ja 49274 koskevan ulkopuolisen arviolausunnon perusteella käyväksi hinnaksi.

Tontin lyhytaikainen vuokraaminen ja rakennuslupa

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 6.7.2018 (219 §) vuokrata tontin 49273/2 Hartela Etelä-Suomi Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.8.2018 – 31.7.2019. Päätöstä on korjattu tiimipäällikön päätöksellä 16.8.2018 (239 §).

Hanke on saanut rakennusluvan 1.2.2019 ja rakennustyöt tontilla on tarkoitus aloittaa kevään kuluessa.

Ostaja

Tontin ostajana on Hartela Etelä-Suomi Oy:n yhteistyökumppani Suomen Osatontti II Ky. Hartela toimii tontin vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana. Myyntiehdossa tontin toteuttamiseen liittyviä vastuita on jaettu ostajana olevalle rahastolle, urakoitsijana ja perustajaosakkaana olevalle Hartelalle Etelä-Suomi Oy:lle ja tontin haltijaksi tulevalle asunto-osakeyhtiölle.

Kauppahinta

Kauppahintaa peritään kaikista myytävistä osakkeista ja osakkeisiin liit-tyvistä tonttiosuuksien lunastushinnoista. Kauppahinta perustuu kilpai-lussa Hartelan ilmoittamaan prosenttiosuuteen (18 %) asunto-osakkei-den ym. tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlasketusta ve-lattomasta kokonaisyntihinnasta. Muita myytäviä tiloja ovat omilla osakkeillaan myytävät auto- ja moottoripyöräpaikat. Todettakoon, että velattomaan kokonaisyntihintaan on laskettu myös osakekohtaiset tontin lunastusosuudet.

Myyntihinnasto perustuu Hartelan toimittamaan ja laatimaan myyntihin-nastoon (4.3.2019).

Kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli lopullinen yhteenlas-kettu kauppahinta ylittää myyntihinnastoon merkityn. Mikäli myyntihin-nasto on tehty yläkanttiin, ei kauppahintaa palauteta.

Alueryhmän lausunto valotaiteesta

Alueryhmä ei ole vielä hyväksynyt korttelin 49273 valotaiteen suunni-telmia.

Valotaideteos ja kustannusarvio on hyväksytettävä alueryhmässä en-nen, kun kauppakirja tontista 49273/2 voidaan allekirjoittaa.



Maaperä

Tontilla 43273/2 ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti (Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004), jota on täydennetty 11.11.2004.

Lisäksi Saaristolaivastonkadulta, myytävän kiinteistön läheisyydestä on poistettu pilaantunutta maata. Tehdyistä toimenpiteistä on laadittu raportti (Turumankadun ja Saaristolaivastonkadun risteuksen öljyisen maan poisto, Vahanen Environment Oy, 2.11.2018).

Perheasuntovaatimus

Suunnitelmien mukaan tontille toteutettavien rakennusten asuin-huoneistoalasta perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) on 58,3 %. Näiden asuntojen keskipinta-ala on 70 h-m².

Varauspäätöksen ehto täyttyy.

Arkkitehtuurikilpailu ja suunnitelmat

Varauspäätöksen mukaisesti korttelin 49273 tonteista 1, 2, 4 ja 12 järjestettiin kyseisten tonttien varauksensaajina olevien Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n sekä yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.

Tontti 49273/2 tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen mukaan.

Muut ehdot

Kauppakirjaan sisällytetään varauspäätökseen perustuvat ehdot arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen noudattamisesta. Lisäksi sisällytetään Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot, jotka koskevat alueellista rakentamisen logistiikkaa, palveluyhtiötä, jätteen putkikeräystä, valotaidetta ja elinkelpoisen puuston säilyttämistä.

Muutoin kauppakirjan ehdot ovat kaupungin tonttien luovutuksissa ja kiinteistökaupoissa vakiintuneesti käyttämiä ehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/2 kuuluu



asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 850 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 168 m² ja osoite on Saaristolaivastonkatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.6.2018.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 (865 §) mukaan lautakunta voi päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Tontin 49273/2 kauppahinta on 3 767 709,06 euroa. Siten kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 49273/2 kauppakirja, luonnos
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

Kaupungin kaupungit

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Helsingin kaupunki/kaupunginkanslia/Pirjo Siren

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö asuntotontit 16.08.2018
§ 239

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö asuntotontit 06.07.2018
§ 219



§ 194

Asuntotontin (kerrostalo, 4 700 k-m² + li80 k-m²) myyminen Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle sääntelemättömiä vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Vuosaari, Rastila, tontti 54010/6)

HEL 2019-004335 T 10 01 01 01

Retkeilijänkatu 15

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- myydä Helsingin Vuosaaren Rastilaan sijoittuvan korttelin 54010 tontin 6 (pinta-ala 1 606 m², os. Retkeilijänkatu 15) Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle (Y-tunnus 2872028-8) vähintään 2 748 250 euron kauppahinnasta liitteen 1 mukaisin periaattein ja liitteen 2 mukaisen kauppakirjaluonnoksen ehdon
- kauppahinta maksetaan kaupungin osoittamalle tilille ennen kiinteistökauppakirjan allekirjoittamista
- merkitä tonttia 54010/6 koskevan lyhytaikaisen vuokrasopimuksen (A1154-947) päättymään tonttia 54010/6 koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä
- oikeuttaa tontit-yksikön päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Muistio
- 4 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Ostaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnalla on toimivalta myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallitus vahvisti 18.9.2017 (865 §) kaupunkiympäristölautakunnalle hallintosäännön 16 luvun 1 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivalan rajat siten, että kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta. Muilta osin perustelut ilmenevät liitteenä 3 olevasta muistiosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Muistio
- 4 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille

Muutoksenhaku



16.04.2019

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Maka/Make

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Pasonen



§ 195

Toimitilatontin vuokraaminen Itä-Helsingin Lasi Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43223/4)

HEL 2019-004173 T 10 01 01 02

Roihuvuorentie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata Itä-Helsingin Lasi Oy:lle (y-tunnus 0666736-7) teollisuustarkoituksiin Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43223 toimitilatontin nro 4 (pinta-ala 7 749 m², os. Roihuvuorentie) liitteenä 1 olevan maanvuokrausopimusluonnoksen mukaisesti
- oikeuttaa tonttipäällikön tai valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrausopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(T1143-246)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Hakemus ja tiedot hakijasta

Itä-Helsingin Lasi Oy pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti Herttoniemestä toimitilatontti 43223/4 teollisuustarkoitukseen.

Itä-Helsingin Lasi Oy on vuonna 1983 perustettu Herttoniemessä toimiva lasialan erikoisliike, jonka toimialana on uudis-, korjaus- ja saneerauslasituksia ym. lasitustöitä. Yhtiön liikevaihto vuonna 2018 oli noin 4,8 milj. euroa ja se työllistää noin 40 henkilöä.

Vuokrattavalle tontille on tarkoitus rakentaa yhteensä noin 3 400 k-m²:n suuruiset tuotanto- ja liiketilat.

Aikaisemmat päätökset

Tontti nro 43223/4 on varattu hakijalle ensimmäisen kerran 13.11.2014 (klk 13.11.2014 § 547). Varausta on myöhemmin jatkettu kahdella vuodella kerrallaan, koska tontti on ollut vuokrattuna tilapäisesti työmaa-alueeksi viereisen koulun peruskorjauksen ajan, eikä näin siis ole ollut luovutuskelpoinen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 43223/4 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 31.8.2016 vahvistaman ja 14.10.2016 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 12378 mukaan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY).

Tontin pinta-ala on 7 749 m² ja rakennusoikeus 3 500 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,45.

Tontilta on purettu koulurakennus.

Tontti on uudessa yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A1).

Asemakaavoituspalvelun mukaan ei ole estettä tontin vuokraamiselle päätösesityksen mukaiseen käyttöön ja ajaksi.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti nro 43223/4 teollisuustarkoituksiin 31.12.2048 saakka.



Tontin vuosivuokraksi esitetään 40 950 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 3 500 k-m²:n rakennusoikeuteen, viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja tontin markkinahintaan 12 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 kyseisellä alueella teollisuuskäyttötarkoituksessa. Hinta vastaa nykyrahassa noin 234 euroa/k-m² (ind. 1950) ja perustuu vähintään ulkopuoliseen arvio- lausuntoon (Newsec vyöhykearviohinnat 2019).

Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä pitkäaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin va- kiintuneita käytäntöjä

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointi- päätösten (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 yri- tystoimintaa 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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 1



§ 196

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Läckisepäntie 15:lle (Oulunkylä, tontti 28297/8)

HEL 2019-004175 T 10 01 01 02

Läckisepäntie 15

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Läckisepäntie 15:lle (y-tunnus 1011628-5) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28297 tontin nro 8 (pinta-ala 2 505 m², os. Läckisepäntie 15) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- merkitä tonttiin kohdistuvat nykyiset vuokrasopimukset (sop.nro 6635 ja 13572, laskutustunnus T1128-14) 30.4.2019 päättyviksi
- oikeuttaa tonttipäällikön tai valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(T1128-71)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Lakkisepantie 15 pyytää, että yhtiölle vuokratun tontin nro 28297/8 vuokrasopimusta jatkettaisiin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti nro 28297/8 on vuokrattu hakijalle 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuokra on 1 053,36 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 18 221,97 euroa.

Vuokraoikeuden siirto on vapaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti nro 28297/8 kuuluu voimassa olevan sisäasiainministeriön 16.8.1982 vahvistaman ja 27.8.1982 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 8567 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T).

Tontin pinta-ala on 2 505 m² ja rakennusoikeus 3 070 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=1,23.

Tontilla sijaitsee 1 880 k-m²:n suuruinen teollisuus- ja varastorakennus.

Yleiskaava 2016:ssa tontti kuuluu toimitila-alueeseen. Asemakaavapalvelun kanssa Metsälän teollisuusalueen kehittämisestä käytyjen neuvottelujen mukaan uudelleen vuokraukselle ei ole estettä.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Hakijalle voitaisiin vuokrata tontti nro 28297/8 uudelleen teollisuustaroitukseen 31.12.2043 saakka.

Tontin vuosivuokraksi esitetään 35 919 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 3 070 k-m²:n mukaiseen rakennusoikeuteen, viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja tontin markkinahintaan 12,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100. Hinta vastaa nykyrahassa 234 euroa/k-m² (ind. 1950). Hintaa voidaan pitää perusteltuna, koska se vastaa GEM Property Oy:n



16.04.2019

laatiman ja 13.12.2017 päivätyn arviokirjan mukaista teollisuustontin hintaa Metsälän teollisuusalueella.

Yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti em. vuosivuokraa aletaan periä täysimääräisenä 1.1.2021 alkaen eli tontin nykyistä vuosivuokraa peritään siihen saakka kunnes nykyinen vuokrasopimus olisi ollut voimassa ilman tätä sopimusta.

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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



16.04.2019

§ 197

Hankintaoikaisuvaatimus tietohallintopäällikön päätöksestä 9 § 12.3.2019 koskien vuokraustoiminnan ja asiakkuudenhallinnan järjestelmähankintaa

HEL 2019-003108 T 02 08 02 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää tutkimatta myöhässä tulleen CGI Suomi Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen, joka koskee tietohallintopäällikön päätöstä 9 § 12.3.2019 vuokraustoiminnan ja asiakkuudenhallinnan järjestelmähankinnasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 25.3.2019, saate 27.3.2019, CGI Suomi Oy
- 2 Oikaisuvaatimus 25.3.2019, CGI Suomi Oy
- 3 Oikaisuvaatimus 25.3.2019, liite, referenssikuvaus 5
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 8 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 9 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 10 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 11 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 12 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Otteet

Ote

Ehdokkaat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 133 §:n 2 momentin mukaan asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisuvaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Hankintalain 127 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön tekemä päätös perusteluineen sekä valitusosoitus ja oikaisuohje on annettava tiedoksi kirjallisesti niille, joita asia koskee. Edellä mainitut päätöskirjat annetaan tiedoksi käyttäen ehdokkaan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa. Käytettäessä sähköistä yhteystietoa ehdokkaan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon päivänä, jona asiaa koskeva sähköinen asiakirja on viestin vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että sähköistä viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa hankintayksikön on merkittävä viestiinsä erikseen tieto viestin lähettämispäivästä.

Tietohallintopäällikön päätös 9 § 12.3.2019 tarjoajien valinnasta neuvottelumenettelyyn annettiin liitteineen ja muutoksenhakuohjeineen sähköisesti tiedoksi ehdokkaille 12.3.2019. Määräaika hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle on asianosaiselle päättynyt 26.3.2019. CGI Suomi Oy on tehnyt tietohallintopäällikön päätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen. CGI Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimus on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 27.3.2019. Siten CGI Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimus on saapunut hankintayksikölle myöhässä, eikä sitä voida hallintolainkäyttölain 51 §:n 2 momentin perusteella tutkia.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §:n 3 momentin mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisun käsittelee lautakunta. Kaupunkiympäristölautakunta on siten toimivaltainen tekemään päätöksen asiassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet



16.04.2019

- 1 Oikaisuvaatimus 25.3.2019, saate 27.3.2019, CGI Suomi Oy
- 2 Oikaisuvaatimus 25.3.2019, CGI Suomi Oy
- 3 Oikaisuvaatimus 25.3.2019, liite, referenssikuvauus 5
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 8 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 9 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 10 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 11 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 12 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Otteet

Ote

Ehdokkaat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Tietohallintopalvelut Tietohallintopäällikkö
12.03.2019 § 9



§ 198

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
4.4.–10.4.2019 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 4.4.–10.4.2019 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](#)

Maankäytön yleissuunnittelu, yleiskaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö maanhankinta

[Päätökset](#)



16.04.2019

Asia/26

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tilapalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)



Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 4.4.2019

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 199

Raide-Jokeri; katu-, puisto- ja siltasuunnitelmat, osa 1

HEL 2019-000866 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä seuraavat katu-, puisto- ja siltasuunnitelmat:

PITÄJÄNMÄKI

- Takkatie Espoon rajalla nro 30922/1
- Patterinmäenpuisto nro 5964/1
- Pajamäentie välillä kortteli 46040–Pitäjänmäentie ja LP-alue Pajamäenkujan kohdalla nro 31105/1
- Pitäjänmäentie välillä Strömbergintie–Vihdintie nrot 30923/1–4
- Pitäjänmäentien silta Mätäjoen yli, S15 nro 30923/400

HAAGA

- Eliel Saarisen tie välillä Alppiruusu- ja Nuijamiestentie nrot 30924/4–6

OULUNKYLÄ

- Pirkkolantie välillä Hämeenlinnanväylä–Metsäpurontie nrot 30925/1–2
- Pirkkolantien jalankulkusilta, S21 nro 30925/400
- Käskynhaltijantie välillä kortteli 28169–Norrtäljentie nrot 30928/1–2
- Norrtäljentie nro 30929/1

VIIKKI

- Maaherrantie välillä kortteli 36063–Pihlajanmäentie nrot 30931/6–7
- Lahdenväylän alikulkusilta, S110 nrot 30931/400–401
- Pihlajamäentie välillä Maaherrantie–Viikinkaari nro 30932/1
- Viikintie välillä Viikinkaari–Viilarintie nrot 30934/3–4 ja 13.3.2019 muutetut suunnitelmapiirustukset nrot 30934/1–2 ja 30934/5

VARTIOKYLÄ

- Varikkotie nrot 30936/1–2

Lisäksi lautakunta päätti määrätä näiden katusuunnitelmien hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Esittelijä



16.04.2019

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ville Reihe, projektipäällikkö, puhelin: 310 38803
ville.reihe(a)hel.fi

Olli Haanperä, projektipäällikkö, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 30922/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 30922/1
- 3 Suunnitelmaselostus nro VIO 5964/1
- 4 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5964/1
- 5 Suunnitelmaselostus nro 31105/1
- 6 Suunnitelmapiiirustus nro 31105/1
- 7 Suunnitelmaselostus nro 30923/1-4
- 8 Suunnitelmapiiirustus nro 30923/1
- 9 Suunnitelmapiiirustus nro 30923/2
- 10 Suunnitelmapiiirustus nro 30923/3
- 11 Suunnitelmapiiirustus nro 30923/4
- 12 Pääpiirustus 30923/400 Pitäjänmäentien silta
- 13 Suunnitelmaselostus nro 30924/4-6
- 14 Suunnitelmapiiirustus nro 30924/4
- 15 Suunnitelmapiiirustus nro 30924/5
- 16 Suunnitelmapiiirustus nro 30924/6
- 17 Suunnitelmaselostus nro 30925/1-2
- 18 Suunnitelmapiiirustus nro 30925/1
- 19 Suunnitelmapiiirustus nro 30925/2
- 20 Pääpiirustus nro 30925/400 Pirkkolantien jalankulkusilta
- 21 Suunnitelmaselostus nro 30928/1-2
- 22 Suunnitelmapiiirustus nro 30928/1
- 23 Suunnitelmapiiirustus nro 30928/2
- 24 Suunnitelmaselostus nro 30929/1
- 25 Suunnitelmapiiirustus nro 30929/1
- 26 Suunnitelmaselostus nro 30931/6-7
- 27 Suunnitelmapiiirustus nro 30931/6
- 28 Suunnitelmapiiirustus nro 30931/7
- 29 Pääpiirustus nro 30931/400 Lahdenväylän alikulkusilta
- 30 Pääpiirustus nro 30931/401 Lahdenväylän alikulkusilta, tukimuuri
- 31 Suunnitelmaselostus nro 30932/1
- 32 Suunnitelmapiiirustus nro 30932/1
- 33 Suunnitelmaselostus nro 30934/1-5
- 34 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/1 nähtävillä
- 35 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/1 revisio
- 36 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/2 nähtävillä
- 37 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/2 revisio
- 38 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/3
- 39 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/4
- 40 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/5 nähtävillä
- 41 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/5 revisio
- 42 Suunnitelmaselostus nro 30936/1-2
- 43 Suunnitelmapiiirustus nro 30936/1



44 Suunnitelmapiiirustus nro 30936/2
45 Muistutusten käsittely

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kadut ovat alueellisia tai paikallisia kokoojakatuja, pääkatuja tai joukko-liikennekatuja. Katusuunnitelmat perustuvat voimassa oleviin asemakaavoihin (asemakaavanumerot esitetty kohdassa Suunnitelma) ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun laatimiin liikennesuunnitelmiin, joita on tarkennettu Raide-Jokerin raitiotieallianssissa. Katusuunnitelmissa on huomioitu kortteleita 46004 ja 46006 (Kutomotie 1 ja 9) koskevan valmisteilla olevan asemakaavan muutos. Viikintien katusuunnitelmat sijoittuvat osittain asemakaavoittamattomalle alueelle, joka on kaupungin omistuksessa.

Katusuunnitelmilla mahdollistetaan Raide-Jokerin pikaraitiotien sekä asemakaavojen mukaisten kortteleiden rakentaminen. Lisäksi parannetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä liikenneturvallisuutta.

Suunnitelma

Takkatie Espoon rajalla suunnitelmapiiirustus nro 30922/1 (liite 2)

Takkatie on paikallinen kokoojakatu. Katualueen poikki rakennetaan raitiotie. Katualueella oleva Pajamäenkentän liittymä siirretään kadun länsipäähän. Suunnitelma perustuu asemakaavaan nro 12434.

Patterinmäenpuisto suunnitelmapiiirustus nro VIO 5964/1 (liite 4)

Puistosuunnitelma käsittää läntisen osan Patterinmäen lähivirkistysalueesta joka on nykyisellään lähimetsäaluetta. Alueella on suojeltuja sotahistoriallisia rakenteita ja liito-oravan kolopuu. Puistoalueelle rakennetaan raitiotie ja sen pelastus- ja huoltoreitti. Raitiotie rakennetaan Patterinmäen alittavaan tunneliin suunnittelualueen itäreunassa. Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 4666 ja 12434. Suunnittelussa on otettu huomioon valmisteilla oleva asemakaava nro 12477.



Pajamäentie välillä kortteli 46040–Pitäjänmäentie ja LP-alue Pajamäenkujan kohdalla suunnitelmapiiirustus nro 31105/1 (liite 6)

Pajamäentie on paikallinen kokoojakatu, joka liittyy Pitäjänmäentiepääkatuun liikennevaloliittymällä. Pajamäentien ja Pitäjänmäentien liittymäalue siirtyy itään päin. Kummallakin reunalla katua on jalkakäytävä. Pyöräliikenne kulkee ajoradalla ja Pitäjänmäentien liittymän yhteydessä on pyöräkaistat. Pajamäentien itäpuolelle rakennetaan uusi laajennettu pysäköintialue. Suunnitelma perustuu asemakaavaan nro 12434 ja suunnittelussa on otettu huomioon valmisteilla oleva asemakaava nro 12477.

Pitäjänmäentie välillä Strömbergintie–Vihdintie suunnitelmapiiirustus nro 30923/2 (liitteet 8–11)

Pitäjänmäentie on pääkatu, jonka liittymät ovat liikennevalo-ohjattuja paitsi Höyläämötien suuntaisliittymä. Pitäjänmäentielle on kumpaankin suuntaan yksi ajokaista ja yksi bussikaista. Pitäjänmäentien katualueen keskelle rakennetaan raitiotie. Raitiotien molemmin puolin istutetaan lehtipuurivit, lukuun ottamatta Takomotien ja Valimotien väliä, jossa säilytetään nykyinen tammipuuri raiteiden välissä. Kadulle rakennetaan jalkakäytävät ja yksisuuntaiset pyörätiejärjestelyt. Pitäjänmäentielle rakennetaan Mätäjoen uoman kohdalle uusi alikulkusilta Pitäjänmäentien silta Mätäjoen yli, S15 pääpiiirustus nro 30923/400 (liite 12), jonka kautta kulkee Mätäjoen uoma sekä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 3261, 5732, 5775, 7730, 8285, 8570, 9637, 10070, 10148, 10150, 10975, 11239, 11298, 12400 ja 12434. Suunnittelussa on otettu huomioon valmisteilla oleva asemakaava nro 12477 ja valmisteilla olevan kortteleita 46004 ja 46006 koskeva asemakaava muutos.

Elieel Saarisen tie välillä Alppirusupuisto–Nuijamiestentie suunnitelmapiiirustukset nrot 30924/4–6 (liitteet 14–16)

Elieel Saarisen tie on pääosin kaksikaistainen alueellinen kokoojakatu, joka välillä Alppirusupuisto ja Ilkantie on joukkoliikennekatu. Joukkoliikennekatuosuudella raitiotie rakennetaan nykyiselle ajoradalle. Muulla osuudella raitiotie kulkee omalla kaistallaan kadun keskellä tai kadun eteläreunassa. Pohjoispäässä Elieel Saarisen tie liittyy rakennettavalla liikennevalo-ohjatulla nelikaistaliittymällä Pirkkolantiehen. Kadun pohjoisreunalla kulkee eroteltu jalankulku- ja pyörätie. Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 2890, 3259, 6585, 10949, 11580, 11590 ja 12400.

Pirkkolantie välillä Hämeenlinnanväylä–Metsäpurontie suunnitelmapiiirustukset nrot 30925/1–2 (liitteet 18–19)



16.04.2019

Pirkkolantie on alueellinen kokoojaku. Ajouradan pohjoisreunassa, välillä Hämeenlinnanväylä-Viidenrajantie, levennetään eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Raitiotie rakennetaan kadun eteläreunalle omalle kaistalleen. Nykyinen Pirkkolantien jalankulkusilta uurnalehdon kohdalla puretaan ja samalle kohdalle rakennetaan uusi silta Pirkkolantien jalankulkusilta S21 pääpiirustus nro 30925/400 (liite 20). Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 6585, 11580, 12185, 12400 ja 12420.

Käskynhaltijantie välillä kortteli 28169–Norrtäljentie suunnitelmapiirustukset nrot 30928/1–2 (liitteet 22–23)

Käskynhaltijantie on paikallinen kokoojaku. Kadulla on yksi ajokaista molempiin suuntiin. Katualueen keskelle omalle kaistalleen rakennetaan raitiotie ja molemmille reunoille rakennetaan jalkakäytävät ja yksisuuntaiset pyörätiejärjestelyt. Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 11804, 12045 ja 12445.

Norrtäljentie suunnitelmapiirustus nro 30929/1 (liite 25)

Norrtäljentie on paikallinen kokoojaku, jonka pohjois- ja eteläpäässä on kiertoliittymät. Raitiotie rakennetaan ajoradalle sekaliikennekaistalle. Ajouradan länsireunaan rakennetaan jalkakäytävä ja yksisuuntainen pyörätiejärjestely. Itäreunaan rakennetaan pysäköinti- ja erotuskaista, jalkakäytävä sekä kaksisuuntainen pyörätie. Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 3313, 8202 ja 12445.

Maaherrantie välillä kortteli 36063–Pihlajamäentie suunnitelmapiirustukset nrot 30931/6–7 (liitteet 27–28)

Maaherrantie on joukkoliikenteelle varattu katu, joka ylittää Lahdenväylän. Raitiotie rakennetaan ajoradalle. Raitiotien eteläpuolelle rakennetaan jalkakäytävä sekä kaksisuuntainen pyörätie (pyöräilyn laatuikäytävä). Pihlajamäentien liittymä on kiertoliittymä, johon rakennetaan tarvittava valo-ohjaus raitiotielle. Lahdenväylän ylitse rakennetaan uusi raitiotiesilta Lahdenväylän alikulkusilta S110 pääpiirustus nrot 30931/400-401 (liitteet 29-30). Nykyinen Lahdenväylän ylittävä silta jää jalankulun ja pyöräilyn käyttöön. Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 10330, 10773 ja 10580.

Pihlajamäentie välillä Maaherrantie–Viikinkaari suunnitelmapiirustus nro 30932/1 (liite 32)

Pihlajamäentie on pääkatu. Kadulla on kolme ajorataa, joista itäinen on varattu joukkoliikenteelle. Raitiotie rakennetaan joukkoliikennekaistan ajoradalle. Kadun reunoissa kulkee erotellut jalankulku- ja pyörätiet. Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 10580 ja 10435.



Viikintie välillä Viikinkaari-Viilarintie nro 30934/3-4 (liitteet 38–39) ja 13.3.2019 muutetut suunnitelmapiirustukset nro 30934/1–2 (liitteet 35, 37) ja 30934/5 (liite 41)

Viikintie on pääkatu, jonka ajorata on pääosin kaksikaistainen. Raitiotie rakennetaan ajoradan eteläpuolelle nykyiselle ratapenkerelle. Viikinkaaren ja Viilarintien liittymät ovat kiertoliittymiä, joihin rakennetaan tarvittava valo-ohjaus raitiotielle. Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 10580, 10465, 10225, 12400 ja 10520. Viikintien ajoradan eteläpuolella suunnitelmassa kulkeva eroteltu jalankulku- ja pyörätie välillä Koetilankuja–Viilarintie kulkee alueella tällä hetkellä. Viikintien nykyinen ajorata ja saneerattava jalankulku- ja pyörätie sijoittuvat asemakaavotamalle alueelle, mutta jalankulku- ja pyörätie on katsottu tarkoituksenmukaiseksi kunnostaa tässä yhteydessä. Pyörätie parannetaan pyöräilyn laatuksi.

Varikkotie suunnitelmapiirustus nro 30936/1-2 (liitteet 43–44)

Varikkotie on paikallinen kokoojakatu, joka on myös merkittävä joukko-liikennekatu. Varikkotien ajorata on pääosin kaksikaistainen ja kadun pohjoisreunassa kulkee eroteltu jalankulku- ja pyörätie. Pyörätie on kaksisuuntainen ja tavoitteellinen pääreitti. Raitiotie rakennetaan ajoradan eteläpuolelle omalle kaistalleen. Suunnitelma perustuu asemakaavoihin nro:t 8725 ja 12400.

Suunnitelmien tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevista suunnitelmaselostuksista nrot 30922/1 (liite 1), VIO 5964/1 (liite 3), 31105/1 (liite 5), 30923/1–4 (liite 7), 30924/4–6 (liite 13), 30925/1–2 (liite 17), 30928/1–2 (liite 21), 30929/1 (liite 24), 30931/6–7 (liite 26), 30932/1 (liite 31), 30934/1–5 (liite 33), ja 30936/1–2 (liite 42).

Kadut sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Katu- ja puistosuunnittelu on toteutettu Raide-Jokerin raitiotieallianssissa yhteistyössä liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun kanssa sekä ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj, Auris Kaasunjakelu Oy, Cinia Cloud Oy. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoit-



teena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Katu- ja puistosuunnitelmaluonnokset ovat olleet esillä kahdessa osassa kaupunkiympäristön Sörnäistenkadun asiakaspalvelupiste Tellinkissä ja Helsingin kaupungin internetsivuilla 8.10.–21.10.2018 sekä 5.11.–18.11.2018 välisenä aikana. Pitäjänmäen ja Oulunkylän välisen alueen suunnitelmaluonnoksien esittelytilaisuus asukkaille pidettiin 10.10.2018 Pohjois-Haagan yhteiskoululla. Oulunkylän ja Itäkeskuksen välisen alueen suunnitelmaluonnoksien esittelytilaisuus pidettiin 7.11.2018 Viikin Ympäristötalolla. Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 30.1.–28.2.2019 välisen ajan. Suunnitelmien nähtävillä olosta on ilmoitettu lehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Suunnitelmista on tehty kaksi muistutusta.

Muistutusten käsittely

Muistutukset on käsitelty erillisessä muistutusten käsittely -liitteessä nro 45. Muistutukset eivät aiheuta muutoksia laadittuihin katusuunnitelmiin.

Kustannukset ja aikataulu

Katu-, silta- ja puistosuunnitelmien rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 177 300 000 euroa (alv. 0 %). Kustannuksista Raide-Jokerin pikaraitiotien osuus on 161 900 000 euroa (alv. 0 %), josta vastaa Helsingin kaupungin liikelaitos (HKL). Muu kadun rakentamisen osuus on 15 400 000 euroa (alv. 0 %), josta vastaa Maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuus. Kustannukset jakautuvat kaduittain seuraavasti:



	Raide-Jokeri-hankkeen kustannusarvioon sisältyvä rakentamisen osuus (HKL) yhteensä M€ (alv. 0 %)	Muu kadun rakentamisen osuus (MAKA) yhteensä M€ (alv. 0 %)	euroa/m ² (alv. 0 %)
Takkatie	0,2	0	50
Patterinmäenpuisto	8,3	0	670
Patterinmäentunneli	11,0	1,1	
Pajamäentie	0,5	0,1	180
Pitäjänmäentie	35,8	1,5	580
Pitäjänmäentien silta Mätäjoen yli S15	0,7	2,3	
Elie! Saarisen tie	13,8	1,3	620
Pirkkolantie	11,7	2,5	480
Pirkkolantien jalankulkusilta S21		1,7	
Käskynhaltijantie	11,3	1,6	390
Norrtälentie	5,3	0,2	680
Maaherrantie ja Lahdenväylän alikulkusilta S110	12,0	0,9	440
	3,5		
Pihlajamäentie	3,4	0,3	370
Viikintie	16,9	1,5	430
Varikkotie	27,5	0,4	1 000

Katujen vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 800 000 euroa (alv. 0 %).

Muu kadun rakentaminen rahoitetaan talousarvion kohdista 8 03 01 01 Uudisrakentaminen ja 8 03 01 02 Perusparantaminen ja liikennejärjestelyt.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 85 §, 62 §, 202 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §.

Hallintosäätö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 11.

Tiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajia on yli 30. Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan Virallisessa lehdessä ja viranomaisen ilmoitustaululla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ville Reihe, projektipäällikkö, puhelin: 310 38803



16.04.2019

ville.reihe(a)hel.fi
Olli Haanperä, projektipäällikkö, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro 30922/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro 30922/1
- 3 Suunnitelmaselostus nro VIO 5964/1
- 4 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 5964/1
- 5 Suunnitelmaselostus nro 31105/1
- 6 Suunnitelmapiiirustus nro 31105/1
- 7 Suunnitelmaselostus nro 30923/1-4
- 8 Suunnitelmapiiirustus nro 30923/1
- 9 Suunnitelmapiiirustus nro 30923/2
- 10 Suunnitelmapiiirustus nro 30923/3
- 11 Suunnitelmapiiirustus nro 30923/4
- 12 Pääpiirustus 30923/400 Pitäjänmäentien silta
- 13 Suunnitelmaselostus nro 30924/4-6
- 14 Suunnitelmapiiirustus nro 30924/4
- 15 Suunnitelmapiiirustus nro 30924/5
- 16 Suunnitelmapiiirustus nro 30924/6
- 17 Suunnitelmaselostus nro 30925/1-2
- 18 Suunnitelmapiiirustus nro 30925/1
- 19 Suunnitelmapiiirustus nro 30925/2
- 20 Pääpiirustus nro 30925/400 Pirkkolantien jalankulkusilta
- 21 Suunnitelmaselostus nro 30928/1-2
- 22 Suunnitelmapiiirustus nro 30928/1
- 23 Suunnitelmapiiirustus nro 30928/2
- 24 Suunnitelmaselostus nro 30929/1
- 25 Suunnitelmapiiirustus nro 30929/1
- 26 Suunnitelmaselostus nro 30931/6-7
- 27 Suunnitelmapiiirustus nro 30931/6
- 28 Suunnitelmapiiirustus nro 30931/7
- 29 Pääpiirustus nro 30931/400 Lahdenväylän alikulkusilta
- 30 Pääpiirustus nro 30931/401 Lahdenväylän alikulkusilta, tukimuuri
- 31 Suunnitelmaselostus nro 30932/1
- 32 Suunnitelmapiiirustus nro 30932/1
- 33 Suunnitelmaselostus nro 30934/1-5
- 34 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/1 nähtävillä
- 35 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/1 revisio
- 36 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/2 nähtävillä
- 37 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/2 revisio
- 38 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/3
- 39 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/4
- 40 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/5 nähtävillä
- 41 Suunnitelmapiiirustus nro 30934/5 revisio
- 42 Suunnitelmaselostus nro 30936/1-2
- 43 Suunnitelmapiiirustus nro 30936/1
- 44 Suunnitelmapiiirustus nro 30936/2
- 45 Muistutusten käsittely

Oheismateriaali

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



16.04.2019

Asia/9

1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2019 § 182



§ 200

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maankäyttöjohtajan viran täyttämiseksi

HEL 2019-004226 T 01 01 01 01

Työavain 6-25-19

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että maankäyttöjohtajan virkaan valitaan 1.6.2019 lukien valtiotieteiden maisteri Rikhard Manninen 10 023 euron kokonaiskuukausipalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

Mikäli virkaan otetaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa eikä terveydellisiä tietoja ole käytettävissä virkaan otettaessa, päätös on ehdollinen, kunnes henkilön terveydentilasta saadun selvityksen perusteella virkaan ottaminen on vahvistettu. Virkaan valittavan on esitettävä hyväksyttävä arvio edellytyksistä hoitaa virkaan kuuluvia tehtäviä 30 päivän kuluessa virkaanottopäätöksen tiedoksisaannista.

Virkaan kuuluu (6) kuukauden koeaika.

Käsittely

Esteelliset: Rikhard Manninen, Christina Suomi, Jussi Luomanen (hallintolain 5 luvun 28 §:n 1 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Aho, kaupunkiympäristön toimialajohtaja, puhelin: 310 37100
mikko.aho(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakijayhteenveto, työavain 6-25-19, henkilörekisteri, julkisuus rajoitettu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus myönsi 28.1.2019 maankäyttöjohtajalle eron 1.4.2019 lukien eläkkeelle siirtymisen vuoksi. Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa käynnistämään maankäytön johtajan viran täyttöön liittyvän hakumenettelyn.

Viran täyttömenettely

Virka on ollut julkisesti haettavana 13.2.–27.2.2019. Hakuilmoitus on julkaistu kaupungin sähköisessä rekrytointipalvelussa, Helsingin Sanomissa, TE-palveluissa, Tekniikkatalous.fi-, Oikotie.fi- ja LinkedIn-verkkopalvelussa sekä Alma Median verkostossa.

Kaupungin hallinto-säännön 4 luvun 6 §:n 2–4 momentin mukaan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus vastaa toimintaedellytysten luomisesta ja järjestämisestä kaupunkiympäristön kehittämiselle, rakenteelliselle toimivuudelle ja viihtyisyydelle.

Maankäyttöjohtaja vastaa maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden strategisesta ohjauksesta sekä suorituskyvyn ja toiminnan tuloksellisuuden kehittämisestä ja ylläpidosta.

Kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n mukaan palvelukokonaisuuden johtajan ottaa kaupunginhallitus ja 23 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan palvelukokonaisuuden johtajan kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto, kokemusta johtamistehtävistä sekä suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Hakuilmoituksen mukaan viran menestyksellinen hoitaminen edellyttää lisäksi vahvaa kokemusta palvelukokonaisuuden tehtäväkentästä ja elinkeino- ja asuntopolitiikasta sekä hyviä yhteistyö- ja verkostoitumisen taitoja, toimialakokemusta ja asuntomarkkinoiden tuntemusta, kokemusta organisaation johtamisesta ja esimiehenä toimimisesta sekä hyviä edunvalvonta- ja verkostoitumistaitoja. Eduksi luetaan kokemus muutosten läpiviemisestä ja organisaation kehittämisestä, julkishallinnon kokemus sekä näyttöä suurehkon tai laaja-alaisen asiantuntijaorganisaation onnistuneesta johtamisesta.

Virkaa täytettäessä tulee varsinaisten kelpoisuusehtojen lisäksi ottaa huomioon perustuslain 125 §:ssä säädetyt yleiset nimitysperusteet julkisiin virkoihin eli taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto.

Valintaprosessi

Määräajassa maankäyttöjohtajan virkaan jätti hakemuksensa 16 henkilöä. Hakijoiden esittämät ansiot, koulutus, kielitaito ja työkokemus ilmenevät hakemuksista. Hakemuksista laadittu yhteenveto on esityslistan



16.04.2019

liitteenä. Yhteenvedon tiedot perustuvat hakijan hakemuksessaan antamiin tietoihin.

Hakemusten perusteella ensimmäiseen haastatteluun kutsuttiin viisi henkilöä: *****

Haastattelun suorittivat toimialajohtaja Mikko Aho, hallintojohtaja Silja Hyvärinen, henkilöstöpäällikkö Anne Lappalainen ja strategiapäällikkö Marko Karvinen kaupunginkansliasta ajalla 11.-22.3.2019. Kaksi henkilöä kutsuttiin Psycon Oy:n toteuttamaan henkilöarviointiin ensimmäisen haastattelukierroksen jälkeen.

Toimialajohtaja Mikko Aho, hallintojohtaja Silja Hyvärinen, henkilöstöpäällikkö Anne Lappalainen ja strategiapäällikkö Marko Karvinen sekä kansliapäällikkö Sami Sarvilinna haastattelivat henkilöarviointien jälkeen 3.4.2019 *****

Perustelut valintaesitykselle

Kokonaisarvioinnin perusteella, joka perustuu hakuasiakirjoihin ja haastatteluihin sekä henkilöarviointiin, parhaimmat edellytykset maankäyttöjohtajan viran menestykselliseen hoitamiseen on Rikhard Mannisella.

Haastatteluissa erityistä huomioita kiinnitettiin johtamisotteeseen ja muutosjohtamisen valmiuksiin, verkostojen hyödyntämiseen ja yhteistyön rakentamiseen. Lisäksi arvioitiin hakijan kykyä hahmottaa kaupungin kestävä kasvun ja maailman toimivimman kaupungin toteuttamista koskevia päämääriä ja tarpeita erityisesti maankäyttöjohtajan roolista käsin.



Rikhard Mannisen vahvuutena ovat laaja ja kattava perehtyneisyys maankäyttö- ja kaupunkirakenteen palvelukokonaisuuden toimintaan sekä toiminnan merkitykseen osana Helsingin kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista ja elinkeino- ja asuntopolitiikkaa. Lisäksi hänellä on näkemystä ja monipuolista näyttöä palvelunsa tuloksellisesta kehittämistyöstä. Hänellä on vankka kokemus strategisesta johtamisesta, mistä osoituksena hänellä on ollut keskeinen rooli mm. yhteiskunnallisesti merkittävien yleiskaavojen valmistelussa ja saattamisessa luottamushenkilökäsittelyyn.

Muutosjohtamisen näkökulmasta hänen vahvuutenaan ovat hyvät vuorovaikutustaidot sekä kehittämisorientoitunut asenne, mikä näkyy myös systemaattisena ja ratkaisukeskeisenä johtamisotteena. Hänellä on laajat verkostot sekä kaupungin organisaation, maankäytön ja liikenteen seudullisten organisaatioiden, valtionhallinnon, erilaisten yhteiskunnallisten sidosryhmien ja luottamushenkilöorganisaatioiden keskeisiin toimijoihin. Hänellä on myös laajat kansainväliset verkostot ja hän on ollut organisoimassa kansainvälistä maankäytön suunnittelu-yhteistyötä Helsingin hankkeiden ja strategisen suunnittelun ja alan sisällön kehittämisen tueksi.

Hänellä on yli 10 vuoden kokemus johtamistyöstä ja näyttöä myös organisaatiomuutoksen johtamisesta suurehkossa ja laaja-alaisessa asiantuntijaorganisaatiossa, joka luo hyvät edellytykset hoitaa tehtävää menestyksekkäästi myös toimintaympäristön muuttuessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Aho, kaupunkiympäristön toimialajohtaja, puhelin: 310 37100
mikko.aho(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakijayhteenveto, työavain 6-25-19, henkilörekisteri, julkisuus rajoitettu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 201

Helsinki Garden (Nordenskiöldinkatu 13 ja osa Eläintarhan muuta aluetta) asemakaavan muutosehdotus (nro 12572) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-007173 T 10 03 03

Hankennumero 0789_6, 0789_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 26.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti- ja kaualueita sekä maanalaista tilaa a-b-c-d-merkityllä alueella
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan 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 hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Projekt GH Oy: 38 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Samalla lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon aikana tutkitaan, voidaanko Garden Helsingin kokonaisuutta pienentää ottaen huomioon



16.04.2019

toiminnallisuus. Lautakunta korostaa, että kaupungin keskeisellä alueella korkea arkkitehtoninen laatu on erityisen tärkeä.

Lisäksi lautakunta kehottaa etsimään ratkaisuja maanalaisten tilojen maanpäällisten rakenteiden pienentämiseksi ja saamiseksi muutenkin sellaisiksi että niiden vaikutus ympäristöönsä on mahdollisimman vähäinen, erityisesti metsäisellä alueella.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Kirsti Rantanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Esitän, että päätösehdotukseen lisätään:

Samalla lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon aikana tutkitaan, voidaanko Garden Helsingin kokonaisuutta pienentää ottaen huomioon toiminnallisuus. Lautakunta korostaa, että kaupungin keskeisellä alueella korkea arkkitehtoninen laatu on erityisen tärkeä.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisäksi lautakunta kehottaa etsimään ratkaisuja maanalaisten tilojen maanpäällisten rakenteiden pienentämiseksi ja saamiseksi muutenkin sellaisiksi että niiden vaikutus ympäristöönsä on mahdollisimman vähäinen, erityisesti metsäisellä alueella.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan ja Anni Sinnemäen vastaehdotukset.

Hylkäysehdotus:

Mai Kivelä: Hanke ei täytä esitettyjä ehtoja Keskuspuiston ja jalkapallon toimintaedellytysten säilymisen osalta, eikä hanketta myöskään tue kaupunkikuvalliset syyt. Hanke kokonaisvaikutuksineen ei ole kannatettava.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Hanke ei täytä esitettyjä ehtoja Keskuspuiston ja jalkapallon toimintaedellytysten säilymisen osalta, eikä hanketta myöskään tue kaupunkikuvalliset syyt. Hanke kokonaisvaikutuksineen ei ole kannatettava.



16.04.2019

Jaa-äännet: 10

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

Ei-äännet: 2

Mai Kivelä, Silvia Modig

Tyhjä: 1

Leo Stranius

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 10-2 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027

[hanna.pikkarainen\(a\)hel.fi](mailto:hanna.pikkarainen(a)hel.fi)

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074

[kirsti.rantanen\(a\)hel.fi](mailto:kirsti.rantanen(a)hel.fi)

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

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, taloudellisten vaikutusten arviointi, puhelin: 310 37449

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

Anne Karlsson, tiimipäällikkö, kaupallisten vaikutusten arviointi, puhelin: 310 37444

[anne.karlsson\(a\)hel.fi](mailto:anne.karlsson(a)hel.fi)

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

[anu.lamminpaa\(a\)hel.fi](mailto:anu.lamminpaa(a)hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu(a)hel.fi)

Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087

[inga.valjakka\(a\)hel.fi](mailto:inga.valjakka(a)hel.fi)

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 kartta, päivätty 26.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 selostus, päivätty 26.3.2019
- 5 Havainnekuva, 26.3.2019
- 6 Viitesuunnitelma, B&M Oy, PES-Arkkitehdit Oy, 14.2.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6926/26.3.2019)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019 liitteineen
- 10 Kuvaliite alueesta
- 11 Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy, 2017
- 12 Helsingin Jäähallin rakennushistoriallinen selvitys, PES-Arkkitehdit Oy,

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



- 19.1.2018
- 13 Alustava liikenneselvitys, WSP/Trafix Oy, 21.2.2019
- 14 Toiminnallinen kuvaus, B&M Oy PES-Arkkiitehdit Oy, 13.11.2018
- 15 Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 11.9.2018
- 16 Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017
- 17 Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 18 Palotekninen selvitys, Kuplahallin sijoitus pallokentälle 6, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 19 Alustava geo- ja kalliotekninen pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto sekä kalliotekninen rakennettavuusselvitys, Sitowise Oy, 15.11.2018
- 20 Alustava selvitys: pohjaveden hallinta ja pohjaveden huomioon ottaminen suunnitelmaratkaisuissa, Sitowise Oy, 11.2.2019
- 21 Rakennettavuusselvitys (vaiheistus ja aikataulu), GSP Oy, Sweco Oy, Sitowise Oy, 22.11.2018
- 22 Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen tarkastelu, B&M Oy, 14.2.2019
- 23 Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.2.2019
- 24 Helsinki Garden -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 4.3.2019
- 25 Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet, kslk 13.5.2014
- 26 Suunnittelualuevaraus Töölön Eläintarhan alueelta, Khs 27.6.2016
- 27 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet, kslk 4.10.2016
- 28 Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttaminen ja täydentäminen, päätös, Khs 8.1.2018
- 29 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

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

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- asettaa 26.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti- ja katualueita sekä maanalaista tilaa a-b-c-d-merkityllä alueella
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan 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 hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Projekti GH Oy: 38 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 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 (kaavaratkaisu) koskee puistoalueita, urheilua-
luetta, katualueita ja pysäköintialuetta, jotka sijaitsevat Eläintarhan
puiston pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa yksityisen, maana-
laisen monitori- ja asualueen sekä toimitilojen ja asuntojen rakentamisen
Nordenskiöldinkadun varteen. Vieressä sijaitseva Helsingin jäähallin
rakennus yhdistetään hankkeeseen ja muutetaan pienemmäksi moni-
toimi- ja liikuntatiloiksi. Kallioselänteen alle rakennetaan li-
säksi harjoitusjäähallitiloja ja pysäköintilaitos. Maanalainen huolto- ja
pysäköintiajoyhteys rakennetaan Vauhtitien suunnasta, Pissarakadun
varaukset huomioiden.



Tavoitteena on kaupunkistrategian mukaisesti yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen sekä liikunta- ja vapaa-ajan paikkojen, asuntojen ja työpaikkojen lisääminen.

Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä 175 800 k-m². KTYA-korttelialueen uudisrakennuksen maanpäällisen osan laajuus on 75 000 k m². Helsingin jäähallin rakennus (19 850 k-m²) säilytetään, mutta maanalainen harjoitusjäähalli puretaan ja osin sen tilalle rakennetaan laajennusosa 2 680 k-m². Koko kaava-alueen maanalaisen rakentamisen laajuus on 102 000 k-m². Kerrosalat sisältävät tekniset tilat.

Monitoimiareenan kapasiteetti on 11 000–16 000 henkilöä ja sen laajuus aputiloineen ilman ravintolatiloja on noin 40 000 k-m². Maan päällisestä kerrosalasta korkeintaan 30 % (22 500 k-m²) saa osoittaa asumiseen, ja jäljelle jäävästä kerrosalasta korkeintaan 55 % saa osoittaa hotelli- ja majoitustiloille (28 875 k-m²). Suunnitelmissa hotelli- ja majoitustiloja on esitetty rakennettavaksi 20 500 k-m² ja toimitiloja on tarkoitus rakentaa yhteensä noin 46 000 k-m², joista liiketiloja ja kaupallisia vapaa-ajantiloja on noin 26 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 500 asukasta. Nykyisiä harjoitusjäitä korvaavien tilojen lisäksi uusia urheilu- ja liikuntatiloja on suunniteltu noin 5 000 k-m².

Alueelle suunnitellut maanalaiset tilat mukaan lukien uuden KTYA-tontin tehokkuusluku $et = 6,63$. Helsingin vanhalle jäähallille muodostettavan tontin tehokkuusluku $et = 1,31$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6926), jonka mukaan Nordenskiöldinkadulle ja Vauhtitielle esitetään rakennettavaksi uusia kääntymiskaistoja ja nykyisiä vasemmalle kääntymiskaistoja pidennetään pääkatujen liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Samassa yhteydessä katujen liikenneturvallisuutta parannetaan selkeyttämällä jalankulku- ja pyöräliikenteen järjestelyjä sekä joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyjä. Tapahtumapysäköinti- ja -huoltoliikenne on ohjattu Vauhtitien kautta nykyisen yleisen pysäköintialueen eteläpäädyn kohdalta, josta on tarkoitus rakentaa tunneliyhteys kallioselänteen alaiseen pysäköintilaitokseen sekä edelleen areenan alatasolla sijaitseviin huoltotiloihin. Osa pysäköinnistä sijoitettu entisen jalkapallokentän alle, jonne on rakennusrungon sisällä yhteys Pohjoiselta Stadiontieltä. Pysäköintilaitoksiin sijoittuu yhteensä noin 1 100 autopaikkaa.

Tällä kaupunkiympäristölautakunnan esityslistalla on toisena asiana esitysehdotus kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Projekti GH Oy:lle hankkeen suunnittelua varten sekä vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunki saa suurena yksityisenä investointina nykyaikaisen monitoimiareenan.



Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä yritystoimintaa ja toteuttamiskelpoisia suurhankkeita ja tuottamalla lisää liikunta- ja vapaa-ajan paikkoja, asuntoja ja työpaikkoja.

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet 13.5.2014 jatkosuunnittelun pohjaksi

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 varata Projekti GH Oy:lle alueen Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.10.2016 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet.

Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 muuttaa suunnitteluvarauspäätöstä (varausalueen tarkennus).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Taka-Töölössä, ydinkeskustan tuntumassa ja lähellä Pasilan uutta keskusta. Maanpäällinen suunnittelualue asettuu Eläintarhan puistoalueelle. Pohjoisessa alue rajautuu Laakson ja Auran sairaala-alueisiin sekä näiden välissä sijaitsevaan Keskuspuiston vihersormen kapeimman kohdan avoimeen laaksotilaan, joka jatkuu Nordenskiöldinkadun molemmin puolin. Idässä maanpäällistä rakennusalueetta rajaa Pohjoisen Stadiontien itäpuolinen, koko kaupungin laajuiseen metsäverkostoon kuuluva metsäinen kallioselänne vehreine reunavyöhykkeineen. Lännessä Urheilukadun varren pääasiassa kuisikerroksisten asuinkortteleiden seinämä rajaa Töölön pallokenttien ja Helsingin jäähallin aluetta sekä koko Eläintarhan urheilu- ja puistoaluetta.

Eläintarhan puiston keskiosille on tyypillistä avoimuus ja puistomaisuus, jossa metsäisten kallioselänteiden lomaan sijoittuu väljästi maisemassa vapaasti seisovia urheilulaitoksia kuten Olympiastadion, Uimastadion ja Eläintarhan urheilukenttä sekä Kaupunginpuutarha. Nordenskiöldinkatu on tähän asti suurelta osin säilyttänyt vehreän ilmeen, mutta kadun liikennemäärät ovat suuria.



Laakson sairaala-alueella on käynnissä asemakaavan muuttaminen, joka tulee mahdollistamaan uuden yhteissairaalan rakentamisen Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelle. Sairaalan alle tutkitaan pysäköintilaitoksen sijoittamista kallioluolaan.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1906–2015. Pääasiallista uudisrakentamisen aluetta koskevan asemakaavan (v. 1942) mukaan alue on urheilualuetta sekä puistoalueita. Suunnitellun kallio-pysäköintilaitoksen ja Vauhtitieltä alkavan ajotunnelin alueilta koskee Eläintarhan alueen asemakaava (v. 1906) sekä Pisararadan kaava (v. 2015).

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (v. 2017) suunnittelualue on merkitty yleiseksi virkistys- ja ulkoilualueeksi osana Töölönlahti–Keskuspuisto -akselia. Kaavaratkaisu mukautuu maakuntakaavan tavoitteisiin.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 suunnittelualuevarauksen tehneen aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- kertaluonteisia investointeja ovat puiston rakentaminen, johtosiirrot, pallokentän 1 rakentaminen talvikäyttöön sekä Helsinki Stadion Management Oy:n ylipainehallin vuokrasopimuksen ennenaikaiseen purkuun liittyvät kustannukset, yhteensä 3,5 miljoonaa euroa
- mahdollisesti uuden harjoitushallin hankkiminen Jääkenttäsäätiölle 6,5–10,5 miljoonaa euroa
- käyttötalousmenoja arviolta 400 000–1 200 000 euroa / Jääkenttäsäätiön vuosittaisen kaupungin toiminta-avustuksen lisäys.

Kaavoitetun rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 75–90 miljoonaa euroa.

Suuntaa antavan arvion mukaan Garden Helsinki -hanke lisäisi Helsingin kunnallisverotuloja rakentamisvaiheessa yhteensä noin 11 miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin 3 miljoonaa 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:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- poliisilaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (liikuntapalvelut)
- kaupunginkanslia (elinkeino-, markkinointi- ja aluerakentamispalvelut)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti hankkeen kaupunkirakenteellisiin, -kuvallisiin ja maisemallisiin vaikutuksiin sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön arvoihin kohdistuviin vaikutuksiin: uudisrakentamisen mittakaavaan, alueen käyttötarkoituksiin, Keskuspuiston laaksotilan katkeamiseen, tärkeiden näkymien menettämiseen, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikentymiseen, Helsingin jäähallin suojelukysymyksiin sekä metsäselännealueen luonto- ja maisema-arvojen heikkenemiseen.

Lisäksi esitettiin huomioita hankkeen vaikutuksista liikenteen toimivuuteen, Laakson tulevan yhteissairaala-alueen toimintaan sekä eri liikuntalajien harrastusmahdollisuuksiin ja alueen ulkoilu- ja virkistysarvoihin, Pissararadan, Helsinki–Pasila -junaradan ja Vauhtitien ajoyhteyden yhteensovittamiseen sekä vesihuoltolinjojen ja muiden yhdyskuntatekniikan tunneleiden huomioimiseen mahdollisine siirtotarpeineen sekä huilvesien käsittelyyn.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, ja samassa yhteydessä asetettiin nähtäväksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat suurelta osin samoin asioihin kuin OAS-vaiheessa. Lisäksi kannanotot kohdistuivat kaavaratkaisun ristiriitaan muiden maankäyttöä ohjaavien tavoitteiden ja päätösten kanssa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Vauhtitien suunnalta esitetty ajotunneli on ratkaistu erillisenä Pissararadan rakennus-, huolto- ja pelastustunnelista, ja ajotunnelin ja Pissararadan tilavarauksen yhteensovituksen tarve on huomioitu kaavamääräyksin. Vanhalle jäähallille asetettiin suojelumääräyksiä, joita on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen. Rakennuksen kulkuaukon sijaintia



Nordenskiöldinkadun varressa on siirretty takaisin kilpailuvaiheen sijaintiin. Maanalaisista tiloista kalliyselänteelle tulevien kuiluille ja poistumisteille on asetettu määräyksiä koosta ja kaupunkikuvallisesta ilmeestä sekä luonnosvaiheen jälkeen sijainteja on muutettu mahdollisuuksien mukaan maisemallisesti parempiin sijainteihin. On asetettu määräyksiä uudisrakennuksen arkkitehtonisesta ilmeestä ja arvokkaaseen ympäristöön sopeutumisesta. Alueen toiminnallisten tavoitteiden varmistamiseksi on asetettu määräyksiä eri toimintojen määristä ja sijoittelusta sekä rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä. Alueelle on laadittu yleispiirteinen selvitys vesihuoltoliitoksista sekä hulevesien hallinnasta, ja kaavakartalle on osoitettu maanalaisia alueen osia hulevesien käsittelyä varten. Liikenteen toimivuutta on tutkittu tarkemmin selvityksin.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti kaupunkikuvaan, kaupunkirakentamiseen ja maisemaan: Keskuspuiston vihersormen ja laaksotilan katkeamiseen, alueelle vieraiden toimintojen sijoittamiseen, uudisrakentamisen mittakaavaan, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikkenemiseen, metsäselännealueen virkistysarvojen heikkenemiseen, sekä Eläintarhan alueen kokonaistarkastelun puuttumiseen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota liiketilojen suureen määrään ja kauppakeskusmaisuteen, yksityisautoilun lisääntymiseen, liikenteen toimivuuteen suur tapahtumien yhteydessä, Pohjoisen Stadiontien liikenteellisiin ratkaisuihin, Saharan kentän ja Helsingin vanhan jäähallin väliin esitetyn huoltoajoyhteyden turvattuuteen, jalkapalloilun ja alueen muiden toimijoiden toimintaedellytysten ja olosuhteiden säilyttämiseen ja kehittämismahdollisuuksiin, sekä kaupungilta saatavaan tonttimaahan liittyvään spekulointiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Luonnosaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat suurelta osin samoihin asioihin kuin OAS-vaiheessa saadut mielipiteet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että nykyistä suurempi ylipainehalli voidaan sijoittaa pallokentälle 6, joka on otettu mukaan kaava-alueeseen ja pallokentälle 7 voidaan sijoittaa juniorikenttä sekä muiden tapahtumien laajenemisalue. Helsingin vanhan jäähallin huoltoajoyhteys on siirretty tapahtuvaksi Pohjoisen Stadiontien kautta. Eläintarhan metsäalueelle sijoittuvien teknisten rakennelmien osalta on määrätty koosta ja kaupunkikuvallisesta ilmeestä. Rakennuksen kul-



16.04.2019

kuaukon sijaintia Nordenskiöldinkadun varressa on muutettu takaisin kilpailuvaiheen sijaintiin. On asetettu määräyksiä uudisrakennuksen arkkitehtonisesta ilmeestä ja arvokkaaseen ympäristöön sopeutumises- ta. Luonnosvaiheessa maanalaisista tiloista kallioselänteelle tulevien kuilujen ja poistumisteiden sijainteja on muutettu mahdollisuuksien mu- kaan maisemallisesti parempiin sijainteihin. Alueen toiminnallisten ta- voitteiden varmistamiseksi on asetettu määräyksiä eri toimintojen mää- ristä ja sijoittelusta sekä rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Gasum Oy
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto (ent. Liikennevirasto)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Helsingin poliisilaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi



16.04.2019

Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, taloudellisten vaikutusten arviointi, puhelin: 310 37449

mikko.jaaskelainen(a)hel.fi

Anne Karlsson, tiimipäällikkö, kaupallisten vaikutusten arviointi, puhelin: 310 37444

anne.karlsson(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087

inga.valjakka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 kartta, päivätty 26.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 selostus, päivätty 26.3.2019
- 5 Havainnekuva, 26.3.2019
- 6 Viitesuunnitelma, B&M Oy, PES-Arkkitehdit Oy, 14.2.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6926/26.3.2019)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019 liitteineen
- 10 Kuvaliite alueesta
- 11 Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy, 2017
- 12 Helsingin Jäähallin rakennushistoriallinen selvitys, PES-Arkkitehdit Oy, 19.1.2018
- 13 Alustava liikenneselvitys, WSP/Trafix Oy, 21.2.2019
- 14 Toiminnallinen kuvaus, B&M Oy PES-Arkkitehdit Oy, 13.11.2018
- 15 Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 11.9.2018
- 16 Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017
- 17 Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 18 Palotekninen selvitys, Kuplahallin sijoitus pallokentälle 6, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 19 Alustava geo- ja kalliitekkinen pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto sekä kalliitekkinen rakennettavuusselvitys, Sitowise Oy, 15.11.2018
- 20 Alustava selvitys: pohjaveden hallinta ja pohjaveden huomioon ottaminen suunnitelmaratkaisuissa, Sitowise Oy, 11.2.2019
- 21 Rakennettavuusselvitys (vaiheistus ja aikataulu), GSP Oy, Sweco Oy, Sitowise Oy, 22.11.2018
- 22 Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen tarkastelu, B&M Oy, 14.2.2019
- 23 Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.2.2019
- 24 Helsinki Garden -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 4.3.2019
- 25 Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet, kslk 13.5.2014
- 26 Suunnittelualuevaraus Töölön Eläintarhan alueelta, Khs 27.6.2016
- 27 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet, kslk 4.10.2016
- 28 Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttaminen ja täydentäminen, päätös, Khs 8.1.2018



16.04.2019

Asia/4

29 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
Helsingin kaupungin pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.03.2019 § 161

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.02.2019 § 9

Nimistötoimikunta 19.09.2018 § 53

Nimistötoimikunta 22.08.2018 § 43

Sosiaali- ja terveystoimiala 26.6.2018



§ 202

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Projekti GH Oy:lle sekä luovutusperiaatteiden vahvistamiseksi Helsinki Garden -hanketta varten (Taka-Töölö)

HEL 2019-003335 T 10 01 01 00

Nordenskiöldinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735-9) varataan Taka-Töölöstä liitteen 1 mukainen alue Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevä asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 mukaiset KTYA- ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s-alueille sijoittuvat maanalaiset alueet, jotka muodostuvat kiinteistöistä / sijoittuvat kiinteistöihin 14-9901-100, 14-9903-100 ja 14-9904-100.
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-6 ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle lisäksi, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan:

- hyväksymään varauksensaajan lopullinen rahoitus- ja toimintasuunnitelman ennen alueen luovuttamista ja
- hyväksymään varauksensaajan mahdolliset yhteistyökumppanit

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa liitteestä 1 ilmenevälle KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyville VP/s –alueille sijoittuville maanalaisille alueille vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet (luovutusperiaatteet) liitteen 6 mukaisesti ja, että
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään vähäisistä muutoksista luovutusperiaatteisiin sekä varausalueen kiinteistökaupoista.

Käsittely

Mikko Aho: Liitteenä 3 olevien erityisten varausehtojen ehdon 1 toiseksi kappaleeksi lisätään seuraava teksti:



Varauksensaajan tulee kuitenkin kustannuksellaan ja yhteistyössä kaupungin kanssa tutkia, voidaanko hankkeen kokoa pienentää sen toiminnallisuus samalla huomioiden. Mikäli tämän perusteella päädytään muuttamaan edellä mainittua viitesuunnitelmaa, tulee muutettu suunnitelma hyväksyttävä kaupungilla. Kaupungin hyväksyessä muutetun suunnitelman, noudatetaan jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa kyseistä viitesuunnitelmaa tai vähintään sen mukaista laatutasoa ja perusratkaisuja.

Liitteenä 3 olevien erityisten varausehtojen ehdon 21 toiseksi kappaaleeksi lisätään seuraava teksti:

Mikäli varausehtojen tarkoittama lopullinen viitesuunnitelma poikkeaa olennaisesti 14.2.2019 päivätystä suunnitelmasta, muutosten vaikutuksista muualta varattavan asuinrakennusoikeuden määrään neuvotellaan ja päätetään erikseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.

Hylkäysehdotus:

Mai Kivelä: Hanke ei täytä esitettyjä ehtoja Keskuspuiston ja jalkapallon toimintaedellytysten säilymisen osalta, eikä hanketta myöskään tue kaupunkikuvalliset syyt. Hanke kokonaisvaikutuksineen ei ole kannatettava.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Hanke ei täytä esitettyjä ehtoja Keskuspuiston ja jalkapallon toimintaedellytysten säilymisen osalta, eikä hanketta myöskään tue kaupunkikuvalliset syyt. Hanke kokonaisvaikutuksineen ei ole kannatettava.

Jaa-äännet: 9

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

Ei-äännet: 2

Mai Kivelä, Silvia Modig

Tyhjä: 1

Leo Stranius



16.04.2019

Poissa: 1
Eveliina Heinäluoma

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9-2 (1 tyhjä, 1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Viitesuunnitelma / Garden Helsinki
- 2 Varausesityksen kartat / Garden Helsinki
- 3 Erityiset varausehdot_Garden Helsinki (16.4.2019)
- 4 Yleiset varausehdot / Garden Helsinki
- 5 Toimintaohje kaupungin rakennuttajille
- 6 Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet / Garden Helsinki

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Projekti GH Oy:lle (Y-tunnus 2581735-9) varataan Taka-Töölöstä liitteen 1 mukainen alue Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevä asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 mukaiset KTYA- ja YU-korttelialueet sekä niihin liittyvät VP/s-alueille sijoittuvat maanalaiset alueet, jotka muodostuvat kiinteistöistä / sijoittuvat kiinteistöihin 14-9901-100, 14-9903-100 ja 14-9904-100.
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-6 ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle lisäksi, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan:

- hyväksymään varauksensaajan lopullinen rahoitus- ja toimintasuunnitelman ennen alueen luovuttamista ja
- hyväksymään varauksensaajan mahdolliset yhteistyökumppanit



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa liitteestä 1 ilmenevälle KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyville VP/s –alueille sijoittuville maanalaisille alueille vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet (luovutusperiaatteet) liitteen 6 mukaisesti ja, että
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään vähäisistä muutoksista luovutusperiaatteisiin sekä varausalueen kiinteistökaupoista.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään asemakaavaehdotuksen mukaisten KTYA- ja YU-korttelialueiden sekä niihin liittyvien maanalaisien alueiden varaamista toteutusta ja alueiden luovuttamista varten Projekti GH Oy:lle Garden Helsinki –hanketta varten.

Garden Helsinki -hanke on tapahtumien, urheilun, liikunnan ja vapaa-ajan sekä asumisen, palvelujen ja työpaikkojen keskus. Keskus sisältää suuren monitoimiareenan, Helsingin jäähalliin peruskorjattavan monikäyttöisen palloiluareenan, jää- ja muuhun urheiluun ja harrastamiseen tarkoitettuja harjoitustiloja, asuntoja, toimistotiloja, liike- ja ravintolatiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä kokonaisuutta palvelevan pysäköintilaitoksen. Yhteensä hanke käsittää noin 200 000 k-m² kerrosalaa.

Hanketta varten tehtiin vuonna 2015 ensimmäinen suunnitteluvaraus, jonka perusteella hankkeen sijainti täsmennettiin vuonna 2016 tehdyllä varauspäätöksellä kahdesta vaihtoehtoisesta sijainnista nyt esitettävälle varausalueelle, Nordenskiöldinkadun alueelle, Helsingin jäähallin viereen. Vuonna 2016 tehty varauspäätös ja sitä edelleen tarkentava vuonna 2018 tehty varauspäätös sisälsivät erinäisiä hankkeen jatko-suunnittelulle asetettuja reunaehtoja ja tavoitteita.

Suunnittelu on edennyt nyt siihen vaiheeseen, että sen perusteella on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Suunnitteluvarauksen tavoitteet on saavutettu ja tämän perusteella Projekti GH Oy:lle esitetään tontti-varausta.

Esittelijän perustelut

I Tausta

Garden Helsinki –hankkeen suunnittelu on alkanut vuonna 2010. Garden Helsinki –hanke käsittää monitoimiareenan lisäksi muun muassa liiketiloja, urheilutiloja, asuntoja, toimistoja ja hotellin.

Suunnittelun alkuvaiheessa hankkeelle päätettiin tehdä kaksivaiheinen varaus. Ensimmäisen vaiheen tarkoituksena oli mahdollistaa hankkeen



tutkimista kahteen vaihtoehtoiseen paikkaan; Mäntymäki – Kisahalli - alueelle ja Nordenskiöldinkadun viereen. Ensimmäisen vaiheen jälkeen oli tarkoitus täsmentää alue ja jatkaa suunnittelua valitulla alueella.

Suunnitteluvaraus 2015

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2015 (§ 525) varata Projekti GH Oy:lle Helsingin Töölön (Mäntymäki-Kisahalli) alueelta noin 60 715 m²:n suuruisen alueen Garden Helsinki -hankkeen suunnittelua varten. Varauksen tarkoituksena oli hankkeen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittäminen varauksen kohteena olevalla alueella. Varauksensaaja oli velvollinen tekemään vaihtoehtoisen hankesuunnitelman Nordenskiöldinkadulle Helsingin jäähallin läheisyyteen. Suunnittelun edellytettiin tapahtuvan yhteistyössä kaupungin eri virastojen, Museoviraston sekä Pesararadan suunnitteluryhmän kanssa. Varauspäätökseen sisältyi myös paljon erinäisiä vaikutusten arviointiin ja selvitysten laatimiseen liittyviä ehtoja.

Suunnitteluvaraus 2016

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 (§ 655) varata Projekti GH Oy:lle Helsingin Taka-Töölön alueelta noin 69 300 m²:n suuruiset maanpäälliset ja noin 83 000 m²:n suuruiset maanalaiset alueet Garden Helsinki – hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka.

Varausehtojen mukaisesti hankkeen jatkosuunnittelu, toteutusedellytysten selvittäminen ja varmistaminen sekä asemakaavan muutos on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin virastojen, museoviraston sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen, kuten Olympiastadionin ja Sonera Stadionin (nyk. Telia 5G Arena) omistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa.

Varauksessa todettiin, että luovutettava alue määräytyy lopullisesti ympäröivien kiinteistöjen sekä toiminnanharjoittajien, kuten Jääkenttäsäätiö, Helsinki Stadion Oy/HJK ja Stadionsäätiö, kanssa tehtävän suunnitteluyhteistyön, järjestettävän arkkitehtuurikutsukilpailun ja kaavoituksen perusteella. Varauksessa edellytettiin, että alueen hankkeita ja Töölön pallokenttäkokonaisuutta tulee kehittää siten, että hankkeiden toimintaedellytykset alueella säilyvät. Jalkapallon toimintaedellytysten säilyminen alueella heikentymättöminä tuli myös ratkaista suunnittelun osana. Edelleen varauspäätöksen mukaan tarkoitus oli tutkia Helsingin jäähallin suojeleminen, purkaminen tai integroiminen Garden Helsinki – hankkeeseen.

Suunnitteluvarauksen tarkennus 2018



Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 (§ 14) muuttaa Projekti GH Oy:lle Garden Helsinki –hanketta varten tekemäänsä suunnitteluvarauspäästöä.

Muutoksessa varausaluetta tarkennettiin hankkeesta käydyin arkkitehtuurikilpailun perusteella ja todettiin, että Helsingin vanha jäähalli ("Nordis") lähtökohtaisesti integroidaan osaksi hanketta siten, että se saneerataan palloilu- ja monitoimiareenaksi, jolla on mahdollisuus tukea myös rakennettavan pääareenan tapahtumakäyttöä.

Päätöksessä edellytettiin, että hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä minimoimaan hankkeen rakentamisen aiheuttamat haitat alueen jalkapallotoiminnalle sekä varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen muille käyttäjille ja ympäristölle. Lisäksi edellytettiin, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huolehtia siitä, että mainittujen toimijoiden – erityisesti jalkapallon – toimintaedellytykset alueella säilyvät tai paranevat tulevaisuudessa.

Edelleen tarkistuspäätöksessä edellytettiin, että Pissararadan ratasuunnitelma ja Pissararataa varten laadittu asemakaava nro 12290 on huomioitava Vauhtitien ajoyhteyden suunnittelussa.

Lopuksi kaupunginhallitus kehotti liikuntapalvelua tekemään selvityksen kaupungin käyttötalouteen aiheutuvista kustannuksista, mikäli jäähalli ja sen harjoitushalli eivät enää ole nykyhinnoilla kaupungin ja seurojen käytettävissä ja mistä tarvittavat jääkenttätilat löytyvät. Samalla kaupunginhallitus kehotti Jääkenttäsäätiötä tekemään selvityksen sen taloudelle aiheutuvista muutoksista jäähallin luovuttamisen myötä.

II Arkkitehtuurikutsukilpailu ja asemakaavoitus

Arkkitehtuurikutsukilpailu

Projekti GH Oy käynnisti 20.10.2016 yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa Garden-hankkeen arkkitehtuurista, maanpäällisestä massoittelusta ja kaupunkikuvallisesta ratkaisusta sekä maanalaisten tilojen sijoittamisesta ajoyhteyksineen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun tarkoituksena oli löytää arvokkaalle rakennuspaikalle arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvalliselta sovitukseltaan korkeatasoinen ja kiinnostava kokonaissuunnitelma asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjaksi.

Arkkitehtuurikutsukilpailuun oli kutsuttu osallistumaan seuraavat arkkitehtitoimistot:

- JKMM Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto K2S Oy



16.04.2019

- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto ALA Oy

Kilpailuajan päättymiseen 20.12.2016 mennessä toimitettiin yhteensä viisi kilpailuehdotusta. Arvioinnin perusteella kilpailun palkintolautakunta päätti asettaa ensimmäiselle sijalle ehdotuksen ”Skinnari”, joka oli Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy:n laatima ehdotus. Samalla palkintolautakunta esitti, että suunnittelua jatketaan yhdessä kilpailun voittaneen työryhmä kanssa ja kehitetään palkintolautakunnan antamien jatko-suunnitteluohjeiden pohjalta.

Asemakaavoitus ja viitesuunnitelma

Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualuetta koskee sekä kanta-kaupunkimerkintä (C2) että virkistys- ja viheraluemerkintä. Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) on suunnittelualueelle merkitty Pohjoisen Stadiontien eteläpäästä Eläintarhan kentälle johtava maanalainen tila.

Pääasiallista uudisrakentamisen aluetta koskee asemakaava no 2261 (vahvistettu 17.6.1942), jonka mukaan alue on urheilualuetta sekä puistoalueita. Suunnittelun kalliopysäköintilaitoksen ja Vauhtitieltä alkavan ajotunnelin alueilta koskee Eläintarhan alueen asemakaava no 447 (vahvistettu 23.10.1906) sekä Pissararadan kaava 12290 (hyväksytty 17.6.2015). Puistoalueita koskee pieniltä osin myös Olympiastadionin vanha asemakaava no 1562 (vahvistettu 9.12.1935) ja uusi asemakaava 12301 (hyväksytty 26.8.2015).

Arkkitehtuurikutsukilpailun jälkeen suunnittelutyötä on jatkettu yhdessä kilpailun voittaneen työryhmän ja kaupungin kanssa vuorovaikutuksessa alueen toimijoiden kanssa. Viitesuunnitelma on esityksen liitteenä 2.

Hankkeen myötä alueella on vireillä asemakaavan muutos. Asemakaavan muutosehdotus käsitellään erillisenä asiana tässä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa. Asemakaavan arvioitu käsittelyaika kaupunginvaltuustossa on vuonna 2019.

Asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kaupungin eri palvelujen, Garden Helsinki –hankkeen kanssa sekä muiden viranomaisten ja alueen toimijoiden kanssa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa monitoimiareenan sekä muiden ta-
pahtuma-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluiden, toimistojen, asuntojen ja majoitustilojen sekä pysäköintilaitosten rakentamisen alueelle. Lisäksi kaava mahdollistaa ajotunnelin rakentamisen alueelle Vauhtitien suunnasta.



III Alueen toimintojen turvaaminen ja aluejärjestelyt

Hankkeen vaikutukset Jääkenttäsäätiön toimintamahdollisuuksiin

Kaupunginhallituksen varauspäätöksessä edellytettiin selvitettävän, miten Helsingin jäähallin siirtyminen pois Jääkenttäsäätiön hallinnasta (vuokrasopimus) vaikuttaa sen toimintaan ja talouteen.

Hankkeen vaikutuksista Jääkenttäsäätiön talouteen on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan toimesta teetetty selvitys, joka on kokonaisuudessaan osana asemakaavoituksen selvitystyönä tehtyä laajojen taloudellisten vaikutusten arviointia.

Tiivistetysti voidaan todeta, että selvityksen mukaan Helsingin Jäähallin poistuva liiketoiminta jättää noin miljoonan euron vuosittaisen alijäämän Jääkenttäsäätiön toimintaan. Tulevaisuudessa Jääkenttäsäätiöllä ei ole mahdollisuutta kerätä nykyisen rahoitusmallin mukaista omarahoitussuutta hallien investoimiseen. Helsingin Jäähallin luovutuksen myötä Jääkenttäsäätiön toiminta muuttuu pelkästä investointiavustettavasta myös toiminta-avustettavaksi.

Vanhan jäähallin muutoksen vuoksi Jääkenttäsäätiön toiminta pyritään turvaamaan seuraavin toimenpitein.

Osana hankkeen koordinointia on tutkittu korvaavien jäähallien toteuttamista muualle Helsinkiin. Tämän hetkisen näkemyksen mukaan korvaavat tilat (kahden jääkentän käsittävä halli) sijoitettaisiin Herttoniemeen Abraham Wetterintien, Linnanrakentajantien ja Johan Sederholmien kulmaan.

Lisäksi varausehdoissa edellytetään, että Jääkenttäsäätiöllä on halutessaan oikeus vuokrata Garden Helsinki –hankkeen tiloista kenttiä normaalein vuokrin ja ehdoin. Tämä korvaa osaltaan Helsingin jäähallin poistumista Jääkenttäsäätiön käytöstä.

Jalkapallon toiminnan turvaaminen

Suunnitteluvarauksessa hankkeelta edellytettiin, että jalkapalloilun toimintamahdollisuudet alueella eivät saa hankkeen vaikutuksesta heikentyä. Jalkapallon toimintamahdollisuuksien turvaamista sekä niiden mahdollista parantamista on tutkittu ja suunniteltu yhdessä liikuntapalveluiden ja osaltaan HJK:n (Helsinki Stadion Management Oy) kanssa. Tutkimisen perusteella on päädytty esittämään seuraavia toimenpiteitä.

Töölön pallokenttään numero 1 tehdään laaja peruskorjaus, minkä jälkeen kentän käyttäminen ympärivuotiseen käyttöön olisi pääosin mahdollista. Lisäksi Garden Helsinki –hankkeen varausalueeseen kuuluvan



kentän 7 on tarkoitus jatkossa toimia muun ohella myös jalkapallokäytössä mahdollistaen noin 40 x 60 m kokoisen pelikentän.

Kentällä 7 nyt oleva ylipainehalli on tarkoitus korvata kentälle 6 toteuttavalla uudella ylipainehallilla. Uusi ylipainehalliin toteutettava kenttä on nykyistä kenttää suurempi (noin 100 m x 64 m) ja on siten parannus kenttään 7 nähden.

Garden Helsinki –hanke edellyttää pohjavesien imeytysjärjestelmien rakentamista kentän 6 alueella. Varauksensaaja on pohjavesijärjestelyjen yhteydessä velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kentän 6 pohjanvahvistustyöt sekä myöhemmin rakennettavan jalkapallotoimintaa palvelevan ylipainehallin edellyttämät pohjarakennus- ja perustustyöt, anturat, sokkelit, tukimuurit sekä tekonurmipinnoitteen. Työt edellyttävät myös toimenpiteitä kentän 7 puolella. Siten kentät 6 ja 7 ovat jonkin aikaa poissa käytöstä samanaikaisesti.

Kentällä 6 ja osin kentällä 7 tehtävät toimenpiteet tulee tehdä kesäaikaan (touko-syyskuu) siten, että kenttien 6 ja 7 yhtäaikaisten käyttökatkos saa olla korkeintaan 5 kuukautta. Näin jalkapallotoiminnalle aiheutuu käyttökatkoksesta mahdollisimman vähän haittaa.

Varausehtojen mukaisesti varauksensaaja on lisäksi velvollinen ottamaan huomioon hankkeen toteutuksen yhteydessä jalkapallotoiminnan harjoittamisedellytykset ja minimoimaan sille aiheutuvat haitat.

Hankkeen suunnittelussa on huomioitu jalkapallotoiminnan harjoittamisedellytykset siten, että niiden voidaan katsoa kokonaisuutena tarkastellen säilyvän vähintään ennallaan.

Muiden alueen toimijoiden toiminnan turvaaminen

Garden Helsinki –hankkeessa on otettu huomioon jalkapalloilun lisäksi Olympiastadionin toimintaedellytykset. Olympiastadionin kannalta olennaista on, että Pohjoisen Stadionintien käyttö turvataan myös Garden Helsinki –hankkeen rakentamisen ajan, Eläintarhan kentältä Olympiastadionille johtavan urheilutunnelin käytön katkokset rakentamisen aikana minimoidaan ja tarvittaessa Olympiastadionin toiminnalle voidaan tapahtumien aikana varata tilaa hankkeen varausalueelta (vu/k – alue). Alue tulee kaavamääräyksen mukaan voida käyttää muidenkin alueen toimijoiden tarpeisiin.

Alueella sijaitsevan Telia 5G -Stadionin toiminta säilyy entisellään Garden Helsinki –hankkeesta huolimatta.

Kaavan toteuttamisen edellyttämät aluejärjestelyt



16.04.2019

Varauksen kohteena olevan alueen luovuttaminen varauksensaajalle tai tämän osoittamalle yhteistyökumppanille edellyttää kaupungilta aluejärjestelyiden suorittamista.

Tällä hetkellä Helsingin jäähalli pihapiireineen on vuokrattuna Jääkenttäsäätiölle. Lisäksi Jääkenttäsäätiö omistaa maan alla sijaitsevan harjoitusjäähallin. Sopimus Jääkenttäsäätiön kanssa tulee päättää, ja Jääkenttäsäätiön tulee luopua omistamastaan maanalaisesta harjoitusjäähallista.

Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadiontien kulmaan osoitettu pysäköintialueen vuokraus Jääkenttäsäätiön kanssa tulee irtisanoa. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen irtisanomisaika on yks vuosi.

Töölön pallonkenttä numero 7 on tällä hetkellä vuokrattuna Helsinki Stadion Management Oy:lle, jolla sijaitsee yhtiön omistama ylipainehalli (kuplahalli). Garden Helsinki hankkeen suunnittelun yhteydessä on selvitetty, että Garden Helsinki hankkeen toteuttamisen kannalta on tarpeellista purkaa ylipainehalli ja osoittaa Helsinki Stadion Management Oy:lle uusi alue uuden ylipainehallin rakentamista varten vuokra-alueen vierestä Töölön pallonkentältä numero 6. Samalla maanvuokrasopimus Töölön pallonkentästä numero 7 tulee päättää ja tehdä uusi maanvuokrasopimus Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa Töölön pallonkentästä numero 6.

Kaupungin ja Helsinki Stadion Management Oy:n (HJK) välillä voimassa olevan kenttää 7 koskevan maanvuokrasopimuksen korvaavasta uudesta maanvuokrasopimuksesta kenttää 6 koskien on neuvoteltu vuokralaisen kanssa. Asia viedään päätöksentekoon erikseen todennäköisesti kevään 2019 kuluessa.

IV Hakemus, suunnitelmat ja toteutusorganisaatio

Hakemus

Projekti GH Oy esittää, että kaupunki varaisi sille Taka-Töölön Eläintarhan alueelle asemakaavan muutosehdotuksessa osoitetun KTYA- ja YU- korttelialueet sekä VP/s –alueilta rakentamiselle osoitetut maanlaiset / maanpäälliset tilat.

Viitesuunnitelman pääsisältö ja suunnitteluorganisaatio

Garden Helsinki on monipuolinen kokonaisuus, jonka keskeisin osa on maan alle rakennettava tapahtuma-areena. Helsingin jäähalli (Nordis) muutetaan tapahtuma-areenaan kiinteästi liittyväksi, pääareenaa pienemmäksi mid-areenaksi ja liikuntatiloiksi.



Tapahtuma-areenan ja sen kokonaisuuteen kuuluvan Helsingin jäähallin lisäksi kokonaisuuteen on suunniteltu muun muassa hotelli, toimitiloja, ravintoloita, monipuolisia liikunta- ja kuntoilutiloja, ruokakauppa ja muita liiketiloja sekä asumista.

Hankesuunnittelusta vastaa Projekti GH Oy konsulttinaan GSP Group Oy ja arkkitehtisuunnittelusta Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja PES-Arkkitehdit Oy. Lisäksi mukana on useita erityisalojen suunnittelijoita.

Rakentamisen aikataulu

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi alueen rakentaminen on tarkoitus käynnistää mahdollisimman nopeasti. Tonttien luovuttaminen edellyttää luonnollisesti lainvoimaista asemakaavaa ja rakennuslupaa.

Kokonaisrakentamisajaksi on arvioitu noin 38-46 kuukautta.

Rahoitus- ja toimintasuunnitelma sekä toteutusorganisaatio

Hanke on esittänyt hankkeen alustavan rahoitus- ja toimintasuunnitelman maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle varauksen valmistelun yhteydessä.

Varauksensaajan tulee esittää lopullinen rahoitusta ja toteutusta koskeva suunnitelma investori-, omistaja-, käyttäjä- rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle ennen kiinteistöjen luovuttamista.

Projekti GH Oy on valinnut hankkeeseen YIT:n rakennusliike- ja rahoitajakumppanikseen.

Garden Helsingin tapahtumatoiminnasta vastaa yhtiö, jonka omistajia ovat mm. Oy HIFK-Hockey Ab ja Helsingin Seagulls koripallojoukkueen taustayhtiö. Yhtiöllä on kumppanuussopimukset kansallisten ja kansainvälisten tapahtumapromootoreiden kanssa.

Garden Helsinki-hankkeeseen perustettavan kiinteistöyhtiön omistavat rakennusaikaiset rahoittajat vastaten kiinteistöhallinnosta ja –operoinnista.

V Varausesitys ja keskeiset varausehdot

Garden Helsinki –hanketta on kehitetty vuonna 2016 tehdyn suunnitteluvaraus päätöksen ja sitä koskevan vuonna 2018 tehdyn tarkentavan varaus päätöksen mukaisesti. Hankkeen suunnitelma perustuu varaus päätöksen edellyttämään arkkitehtuurikutsukilpailuun, ja sitä on kehitetty edelleen samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa.



16.04.2019

Hankkeen suunnittelussa on huomioitu varauspäätöksessä edellytetyt asiat, kuten jalkapallon toimintaedellytysten turvaaminen, Pisararadan huomiointi sekä alueen muiden toimijoiden toiminnan turvaaminen. Jääkenttäsäätiölle on edellä esitetyllä tavalla tarkoitus osoittaa uudet tilat harjoitusjäähallia varten muualta kaupungista.

Varauksensaaja on suunnittelussaan huomioinut varauspäätöksen edellyttämät asiat siten, että alueen luovuttamiseen ja toteuttamiseen tähtäävästä tonttivarauksesta päättäminen on perusteltua.

Seuraavassa on esitetty tonttivarauksen keskeisimmät ehdot sekä vuokraus-, osto-optio- ja myyntiperiaatteet.

Viitesuunnitelma sekä rahoitus- ja hallintamuoto ja perheasuntovaatimus

Hanke tulee toteuttaa liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa tai vähintään sen mukaista laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Kaavassa osoitetut asuintilat tulee toteuttaa korkeatasoisena sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona. Omistusasuntotuotannossa edellytettäisiin vähintään noin 40 % olevan perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

Jääkenttäsäätiön oikeus vuokrata tiloja

Jääkenttäsäätiön toiminnan turvaamiseksi osaltaan edellytetään, että hanke suunnittelee ja osoittaa säätiölle harjoitusjäähallitilat vuokrattavaksi tavanomaisin ehdoin ja hinnoin, ellei Jääkenttäsäätiö päättä ollen vuokraamatta tiloja.

Jalkapallon toiminnan turvaaminen

Varausehtojen mukaisesti varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon hankkeen toteutuksen yhteydessä jalkapallon toimintaedellytykset. Näin ollen hankkeen tulee pyrkiä minimoimaan rakentamisen ja käytön aiheuttamat haitat varausalueen välittömässä läheisyydessä olevalle jalkapallotoiminnalle.

Lisäksi edellä todetulla tavalla varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kentän 6 pohjavahvistus, pohjarakennus- ja perustustyöt, anturat, sokkelit, tukimuurit sekä tekonurmipinnoitteen.

Kaupungille varattava oikeus kentän 7 alueeseen (maanpäällinen osa)

Edellä esitetyin tavoin kaupunki päättää Töölön pallokentästä numero 7 tehdyn pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa.



Kenttä numero 7 sisältyy osaksi hankkeelle luovutettavaa korttelialuetta ja siten luovutetaan korttelialueen osana Garden Helsinki –hankkeelle. Kaupunki pidättää kuitenkin itsellään option käyttöoikeuden hankkimiseen alueen maanpäälliseen osaan urheilutoiminnan harjoittamista varten. Tämä mahdollistaa sen, että kenttää 7 kyetään jatkossa käyttämään jalkapallo- ja/tai muuhun urheilutoimintaan.

Maanalainen hanketta palveleva huolto- ja kulkuyhteys keskuspuiston alueella

Varausalueeseen kuuluu maanalainen pysäköintilaitos, minkä kautta on suunniteltu kulkevan myös alueen huolto. Ajo pysäköintilaitokseen on esitetty kulkevan Vauhtitieltä.

Mahdollisesti myöhemmin rakennettavan Pisara-radon huollon ja pelastuksen on niin ikään suunniteltu kulkevan mahdollisesti kyseisen kulkuyhteyden kautta, mikä tullaan huomioimaan tehtäessä pitkäaikaisesta vuokrausta maanalaisesta alueesta. Varauksensaaja vastaa kulkuyhteyden suunnittelu- ja toteutuskustannuksista. Mikäli mahdollisen Pisara-radon huolto- ja pelastusyhteys toteutetaan kyseisen tunnelin kautta, veloitetaan tämä suorittamaan tästä korvauksen hankkeelle siltä osin kuin se käyttää tunnelia huoltoyhteytenä. Oikeus varataan myös Pisara-radon rakentamista koskien. Vastaava oikeus varataan myös muille maanalaisille hankkeille.

Muut toteutuksessa ja käytössä huomioitavat seikat

Varausehtoihin sisällytetään lisäksi ehdot liittyen alueen pohjavesijärjestelyihin, Eläintarhan kentältä Olympiastadionille johtavan urheilutunneliin (juoksutunneli), rakentamisen logistiseen suunnitelmaan sekä muita rakentamisen ja käytön aikaisia ehtoja.

VI Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet

Luovutusmuoto ja vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteiden kohde

Hankkeen toteutumisedellytysten varmistamiseksi on tarpeellista, että hankkeella on mahdollisuus valita sen rahoituksen ja muiden seikkojen kannalta järkevin tontinhallintamuoto; ostaminen tai vuokraaminen osto-oikeudella. Hankkeen investoreiden kannalta tonttien ostomahdollisuus on merkittävä asia, joka osaltaan edistää hankkeen toteutumista.

Tässä vaiheessa määritellään vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet KTYA-korttelialueelle ja siihen liittyvälle maanalaiselle alueelle (VP/s –alueelle sijoittuvat alueet). Helsingin jäähallin alueelle osoitetun YU-korttelialueen luovutusperiaatteet käsitellään erikseen, kun jäähallia koskevat selvitykset on tehty.



KTYA-korttelialueen osalta varauksensaaja voi siten valita myynnin ja osto-oikeuden sisältävän vuokrauksen välillä. VP/s –alueella olevat maanalaiset tilat sekä hankkeen pysäköintilaitokseen johtavan VP/s-alueella kulkevan maanalaisen huolto- ja pelastusyhteyden kaupunki luovuttaa kuitenkin vain vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Esitettävät hinnat, delegointi ja vuokra-aika

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet ilmenevät liitteestä 5.

Vuokrauksista päättäminen valtuuston varauspäätöksen ja vuokrausperiaatteiden perusteella on delegoitu yleispäätöksellä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikölle sekä tiimipäälliköille, minkä perusteella vuokrauksista päätettäisiin ilman erillistä tähän päätökseen sisältyvää delegointia maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveussa. Siten on tarkoituksenmukaista, että myös kiinteistökaupoista päättäminen delegoitaisiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun, jotta kokonaisuudesta päätettäisiin samassa palvelussa. Palvelun sisällä toimivalta esitetään delegoitavan tonttipäällikölle, sillä tonttipäälliköllä on delegointia koskevan yleispäätöksen perusteella oikeus päättää esisopimusten ja vuokrauksiin sisältyvien osto-oikeuksien perusteella kiinteistökaupoista. Myyntiperiaatteet ovat verrattavissa esisopimuksiin ja vuokrauksiin sisältyviin osto-oikeuksiin.

Lisäksi tonttipäällikölle esitetään delegoitavan oikeus tehdä vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia. Oikeus on tarpeen, sillä kyseessä on vaativa ja ainutlaatuinen hanke, minkä vuoksi periaatteita koskien saattaa hankkeen edetessä ilmetä perusteltuja muutostarpeita.

Myynnissä ja osto-oikeutta käyttäessä noudatetaan seuraavia hintoja, jotka ovat myös maanvuokran määrittelyn perusteena olevia pääoma-arvoja:

- asuintilat 1 400 euroa
- maanpäälliset liike- ja ravintolatilat 550 euroa
- maanalaiset liike- ja ravintolatilat 400 euroa
- päivittäistavarakauppa 600 euroa
- maanalaiset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 140 euroa
- maanpäälliset liikunta-, urheilu- ja tapahtumatilat 225 euroa
- toimistotilat 600 euroa
- hotelli 600 euroa
- pysäköinti 75 euroa
 - pysäköinnistä peritään kauppahintaa vain siltä osin kuin se ei välittömästi ja ainoastaan varausalueen omia toimintoja.



Hinnat / pääoma-arvot sidotaan elinkustannusindeksiin liitteestä 5 ilmenevällä tavalla.

Omistusasuntotuotannon osalta edellä mainitun elinkustannusindeksiin sidotun kiinteän hinnan lisäksi maksetaan asuntojen myyntihintaan sidottua lisäkauppahintaa, mikäli asuntojen myyntihinta ylittää 7 800 euroa / as-hm². Tästä ylittävästä osasta maksetaan 25 % lisäkauppahintana.

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet perustuvat kuntalain edellyttämällä tavalla ulkopuoliseen arviolausuntoon (kaksi lausuntoa) ja ovat käyviä.

Tontit / alueet esitetään vuokrattavaksi enintään 31.12.2010 saakka.

VII Muualta varattavat tontit

Periaatteet tonttien varaamiseksi

Hankkeen toteutusedellytysten varmistamiseksi hanke esittää, että kaupunki varaisi sille noin 28 000 k-m² asuntorakennusoikeutta myöhemmin kaupungin ja varauksensaajan yhteisesti sopimilta alueilta.

Muualta varattavista tonteista päätettäisiin erikseen tämän varauspäätöksen periaatteita noudattaen. Tontit pyritään ensisijaisesti varaamaan Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilta. Tontit luovutetaan sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen omistus- / vuokra-asuntotuotantoon erikseen määriteltävin osuuksin.

Varauksissa ja luovutuksissa noudatetaan kaupungin tontinluovutusperiaatteita ja alueellisia ehtoja sekä muutoin kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja. Tontit luovutetaan käypään hintaan.

Muiden kaupunkien esimerkkejä

Alueiden varaaminen varsinaisen varausalueen lisäksi on poikkeuksellinen toimenpide. Muissa kaupungeissa on ollut tai on vireillä hankkeita, joissa voidaan nähdä olevan vastaavia piirteitä.

Tampereen Kansi ja Areena -hanke

Tampereen kaupungin ratapihan päälle ja sen läheisyyteen rakennettavassa Kansi ja Areena –hankkeessa on kyse julkisesta hankinnasta. Hankintaa ja toteutussopimusta koskeva päätös on tehty Tampereen kaupunginhallituksessa 2.5.2016. Hankinnan on voittanut SRV-Yhtiöt Oyj ja SRV-Rakennus Oy.

Hankinnan kohteena on ollut ratapihan päälle toteutettava monitoimialueena sekä kannen ja alueen vaatiman infran rakentaminen. Lisäksi



kokonaisuuteen kuuluu ratapihaan liittyvien tonttien myynti / varaaminen hankinnan voittajalle sekä varaussopimuksen tekeminen ratapiha-alueen ulkopuolisista Ranta-Tampellan tonteista. Tampereen kaupunki on hankkeessa mukana siten, että se rahoittaa monitoimiareenaa omistavaa kiinteistöyhtiötä muiden sijoittajien kanssa tasavertaisessa asemassa.

Jyväskylän Hippos 2020 -hankekokonaisuus

Jyväskylän Hippos 2020 –hankkeessa on kyse liikunnan, urheilun, hyvinvoinnin, terveyden edistämisen ja tutkimuksen sekä näiden alojen teknologisen tuotekehityksen kokonaisuudesta, johon kuuluu myös liike-, palvelu-, hotelli-, majoitus-, tutkimus- ja toimistotiloja sekä asumista.

Hanke perustuu hankintalain mukaiseen hankintamenettelyyn, jonka kohteen oli yhden tai useamman investrikumppanin valinta Hippos-hankkeeseen ja pääomistajaksi perustettavaan yhtiöön. Investrikumppaneiksi valittiin Lehto Group ja Fennia Varainhoito. Hankkeen käynnistämisestä on päätetty Jyväskylän kaupunginhallituksessa 14.5.2018.

Menettelyn lopputuloksena on päätetty Kiinteistö Oy Hippoksen perustamisesta yhdessä Lehdon ja Fennian sekä Jyväskylän kaupungin kanssa. Jyväskylän kaupunki on mukana hankkeessa yhtiön vähemmistöosakkeenomistajana ja sen rahoittajana. Lisäksi kaupunki sitoutuu ostamaan liikuntavuoroja ja –palveluja 5,5 miljoonan euron arvosta vuodessa 20 vuoden ajan.

Osana hankekokonaisuutta kaupunki myy investrikonsortiolle alueella olevat olemassa olevat rakennukset purkuvelvoitteella ja sekä rakentamattoman maa-alueen, jolle rakennetaan liike-, palvelu-, hotelli-, majoitus-, tutkimus- ja toimistotiloja. Tämän lisäksi investrikonsortio saa oikeuden ostaa kaupungilta asuntotontteja noin 30 000 k-m², josta osa sijaitsee Hippoksella ja osa sen ulkopuolisilla alueilla.

Turku Ratapiha –hanke

Turun kaupunginhallitus on 16.11.2017 päättänyt Turun Ratapiha –hanketta koskevasta kehitysvaiheesta ja kaavoituksen käynnistämisestä. Päätöksen perusteella on laadittu kumppanuussopimus Turun kaupungin, Turun Ratapihan Kehitys Oy:n ja VR-Yhtymä Oy:n välillä. Toetusvaiheesta sovitaan erikseen.

Hankkeen ja sitä koskevan kumppanuussopimuksen tarkoituksena on luoda edellytykset Turun ratapiha-alueelle suunnitellulle kohteelle, joka sisältää tapahtuma-, liikunta- ja urheilutoiminnot, elämyksellisyyttä ja hyvinvointia tukevat käyttötarkoitukset sekä asumisen



16.04.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Viitesuunnitelma / Garden Helsinki
- 2 Varausesityksen kartat / Garden Helsinki
- 3 Erityiset varausehdot / Garden Helsinki
- 4 Yleiset varausehdot / Garden Helsinki
- 5 Toimintaohje kaupungin rakennuttajille
- 6 Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet / Garden Helsinki

Oheismateriaali

- 1 Hakemus / Garden Helsinki

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.03.2019 § 162



16.04.2019

Asia/6

§ 203

Markkinaehtoisen pysäköinnin pilotoinnin periaatteet asuntorakentamisessa tietyillä asuinalueilla

HEL 2019-000693 T 08 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteessä 1 esitetyt markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilun periaatteet ohjeellisena noudatettavaksi Nihdin, Hernesaaren ja Hakaniemenrannan asemakaava-alueiden tai niiden osa-alueiden asuntorakentamisessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteita asuntorakentamisessa ja periaatteiden kokeilu tietyillä uusilla asuinalueilla
- 2 Markkinaehtoinen pysäköinti, vuorovaikutusraportti
- 3 Markkinaehtoisen pysäköinnin perusteet, taloustieteen näkökulmasta
- 4 Markkinaehtoinen alueellinen pysäköintijärjestelmä, kansainväliset esimerkit
- 5 Vaihtoehtotarkastelu pysäköinnin hallinnosta ja talouden optimoinnista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Nykytilanteessa asukkaiden pysäköintipaikkojen minimimäärä on määrätty asemakaavassa. Pysäköintipaikat ovat olleet käyttäjille edullisia, jolloin matalan hinnan vuoksi niitä usein jonotetaan. Korkeampi maksuhalukkuus paikasta ei yleensä helpota sen saantia. Markkinaehtoisessa pysäköinnissä paikkojen lukumääriä ei määrätä asemakaavassa, mikä osaltaan edesauttaa markkinoiden reagoinnin kysynnän muutoksiin määrällä ja hinnalla. Tontille sijoitettu asukaspysäköinti ei ole kaupungin omistuksessa. Markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteissa on huomioitu kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa markkinaehtoiseen py-



säköintiin asuntotuotantoprosessissa ja jälkimarkkinoilla. Edelleen asunto-osakeyhtiöillä, vuokrayhtiöillä ja yksityisillä pysäköintioperaattoreilla on merkittävä rooli, miten pysäköintipaikkoja hallinnoidaan ja jälkimarkkinoilla operoidaan.

Kaupunki kokeilee markkinaehtoista pysäköintiä asemakaavamääräyksestä luopumisen ja asuntotuotantoprosessin toimivuuden osalta pilot-tialueilta aloittaen. Pysäköinnin toimivuuden turvaamiseksi voidaan edelleen asemakaavan pysäköintimääräyksellä varmistaa pysäköinti-paikkojen toteutuminen esimerkiksi säännellyn asuntotuotannon hank-keeseen tai vaatia hankkeeseen ryhtyvältä pysäköintiselvitys paikkojen riittävydestä.

Täysin markkinaehtoisissa vaihtoehdoissa pysäköintipaikkamäärää ei määrätä asemakaavassa. Muitakin veloitteita pysäköintipaikkojen to-teuttamisesta on mahdollisimman vähän. Osittain markkinaehtoisissa soveltamisvaihtoehdoissa on liittymisvelvollisuus alueelliseen kaupun-gin perustamaan pysäköintiyhtiöön ja mahdollisesti velvollisuus toteut-taa pysäköintipaikkoja sen verran, että varmistetaan alueellisen pysä-köintitalon rakentuminen. Sekä tontti- ja korttelikohtaiset että keskitetyt pysäköintipaikat ovat mahdollisia kaikissa vaihtoehdoissa.

Markkinaehtoisen pysäköinnin pilottialueiksi esitetään Nihtiä, Herne-saarta ja Hakaniemenrantaa, joissa kokeillaan pysäköintimääräyksestä luopumista sekä menetelmää markkinaehtoisesta pysäköinnistä asun-totuotantoprosessissa. Riittävien kokemusten jälkeen ja asetettujen vaatimusten täytyessä markkinaehtoista pysäköintiä voidaan laajentaa täydennysrakentamiseen, asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmään sekä yritysten pysäköintiin.

Markkinaehtoisessa pysäköinnissä asukkaan vastuu hankkia pysäköin-tipaikka kasvaa nykytilanteeseen verrattuna. Hankkeeseen ryhtyvät saavat lisää joustoa, mutta toisaalta heidän vastuunsa hankkeiden on-nistumisesta kasvaa. Kaupunki pystyy toteuttamaan asuinalueita, jois-sa pysäköinnistä maksetaan nykytilanteeseen verrattuna ainakin lä-hemmäksi niiden toteuttamista vastaava kustannus. Toisaalta kaupunki voi joutua reagoimaan myös mahdollisiin epäonnistumisiin, jos alueen pysäköinnissä kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa. Varsinkin säännellyssä asuntotuotannossa joillekin alueille voi ilman pysäköintimääräystä to-teutua vähän autopaikkoja. Pienituloisten työpaikkasaavutettavuus voi joissain tapauksissa heikentyä.

Markkinaehtoisen pysäköinnin laadinnassa tehtiin laaja vuorovaikutus hankkeisiin ryhtyvien, kaupungin asuntotoimijoiden ja kaupunkilaisten kanssa. Kommentteja tuli sekä puolesta että vastaan.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Helsingin kaupunkistrategia

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Helsingin kaupunkistrategian 27.9.2017. Strategian mukaan kaupunki hillitsee rakentamisen kustannuksia ja tiivistää kaupunkirakennetta siirtymällä kilpailukykyään ja saavutettavuuttaan vaarantamatta asteittain kohti alueellista ja markkinaehtoista pysäköintijärjestelmää uusista asuinalueista aloittaen.

Markkinaehtoisen pysäköinnin tuoma muutos asukkaiden pysäköintiin

Asukkaiden pysäköintipaikkamäärä asuinalueilla on perustunut asemakaavojen minimimääräyksiin, joissa on huomioitu alueen asukkaiden nykyinen auton omistus sekä liikennejärjestelmän kehittämiseksi asetetut tavoitteet, jolla on vaikutusta tulevaisuuden autokantaennusteeseen. Tavoitteena on ollut, että asuinalueille rakennetaan asukkaille sopiva määrä pysäköintipaikkoja, jotta alueiden pysäköinti on järjestäytyntä ja paikan tarvitsija saa paikan. Hankkeisiin ryhtyvät ovat rakentaneet yleensä minimimääräyksen mukaisen paikkamäärän. Jos paikat on myyty pysäköintiosakkeina, ne on hinnoiteltu siten, että paikat on saatu myytyä. Tällöin kaikki paikkojen kustannukset eivät ole sisältyneet niiden hintaan. Myös taloyhtiöt ovat vuokranneet asukkaille paikkoja alle todellisten kustannusten.

Markkinaehtoisessa pysäköinnissä lähtökohtana on, että asukkaiden pysäköintipaikkojen lukumääriä ei määrätä asemakaavassa, vaan hankkeisiin ryhtyvät toteuttavat niitä itse päättämänsä lukumäärän. Paikkojen sijainti tulee kuitenkin kaavassa osoittaa, mikäli niitä halutaan toteuttaa. Pysäköinti on tavallinen yksityishyödyke, joka maksaa itse itsensä. Pysäköintipalveluiden menot katetaan pysäköintituloilla. Pysäköinti-investoinnit perustuvat taloudelliseen kannattavuuteen. Pysäköinti ei ole subjektiivinen oikeus. Saatavuus ja hinta vaihtelevat alueiden välillä kustannusten ja kysynnän vaihdellessa. Kysynnän vaihtelu heijastuu hintojen, ei jonottamisen vaihteluna.

Markkinaehtoisen pysäköinnin toteutettavuus

Markkinaehtoisen pysäköinnin toteuttamisen vaihtoehdot täyttävät asemakaavoituksen, maankäyttö- ja rakennuslain, kaupungin tontinluovutuksen sekä rakennuslupaprosessin lainsäädännölliset ja käytännön toteutettavuuteen liittyvät vaatimukset. Kaupunki valitsee uudet asuinalueet, joilla kokeillaan asemakaavan pysäköintipaikkamääräyksestä luopumista sekä menetelmää markkinaehtoisesta pysäköinnistä asuntotuotantoprosessissa. Kokeilun kokemusten perusteella päätetään järjestelmän kehittämisestä ja mahdollisesta laajentamisesta.

Jos halutaan varmistaa tietyn pysäköintipaikkamäärän toteutuminen esimerkiksi säännellyn asuntotuotannon hankkeessa, asemakaavaan



voidaan merkitä kaavamääräys paikkojen lukumäärästä. Esimerkkinä on käytetty säänneltyä asuntotuotantoa, koska näissä tapauksissa asuntotuotanto ei toimi markkinaehtoisesti. Siten voi olla perusteltua säännellä myös pysäköintiä. Mahdollinen kaavamääräys voi perustua esimerkiksi alueen sääntelemättömän asuntotuotannon markkinaehtoiseen pysäköintipaikkamäärien toteutukseen tai arvioon siitä.

Tontinluovutuksen yhteydessä voidaan hankkeeseen ryhtyvältä vaatia pysäköintiselvitys, jossa perustellaan hänen esittämänsä pysäköintipaikkamäärän riittävyys. Selvitys voi perustua alueen tai muiden vastaavien alueiden toteutettuihin paikkamääriin. Tässä vaihtoehdossa asemakaavaan ei tule määräystä pysäköintipaikkamäärästä, mutta pysäköintiselvitys vaaditaan.

Markkinaehtoisen pysäköinnin toteuttamisen vaihtoehdot

Markkinaehtoisen pysäköinnin toteuttamisen vaihtoehdot ovat täysin markkinaehtoisia tai osittain markkinaehtoisia. Kaikissa vaihtoehdoissa voidaan toteuttaa sekä keskitetyissä pysäköintilaitoksissa että tontti- ja korttelikohtaisesti sijoitettuja paikkoja. Kaavassa varataan LPA-tontteja pysäköintilaitoksille tai tontti- ja korttelikohtaisia paikkoja vähintään pysäköintipaikkojen laskentaohjeen minimimääräykseen saakka. Lähtökohtaisesti hankkeeseen ryhtyvä päättää, kuinka paljon haluaa toteuttaa paikkoja.

Täysin markkinaehtoisissa vaihtoehdoissa keskitetyt pysäköintilaitokset toteutuvat yksityisesti ilman kaupungin mukanaoloa. Osittain markkinaehtoisissa vaihtoehdoissa kaupunki on mukana alueen valmistamiseen saakka alueellisessa pysäköintiyhtiössä. Vaihtoehdon D pysäköintimääräyksen perustelu on, että alueellisen pysäköintiyhtiön keskitetyn pysäköintilaitoksen toteutuminen saadaan varmistettua.

Markkinaehtoisen pysäköinnin toteuttamisen edellytyksenä on, että alueilla ei ole vapaata, maksutonta tai aikarajoittamatonta pysäköintiä. Täysin markkinaehtoiset vaihtoehdot sopivat tiiviille asuinalueille, joissa on kysyntää laadukkaille ja korkeamman hinnan pysäköintiratkaisuille ja liikkuminen on pääosin autoriippumatonta. Keskitettyjen pysäköintilaitosten toteutumisen todennäköisyys kasvaa, jos alueella on muutakin pysäköintiä kuin asukkaiden pysäköintiä.

Osittain markkinaehtoisissa vaihtoehdoissa alueellinen pysäköintilaitos toteutuu todennäköisemmin, pysäköintitarjonta on laadultaan ja hinnaltaan monipuolisempaa ja reagointi pysäköintikysynnän vaihteluihin onnistuu paremmin alueiden toteutuessa vaihteittain kuin täysin markkinaehtoisissa vaihtoehdoissa. Osittain markkinaehtoiset vaihtoehdot soveltuvat parhaiten esikaupunkimaisille alueille, joissa pysäköinnin



markkinat ovat vaillinaiset johtuen olemassa olevista pysäköintiratkaisuista.

Markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilualueet

Markkinaehtoisen pysäköinnin pilottialueiksi esitetään Nihtiä, Herne- saarta ja Hakaniemenrantaa. Alueiden asemakaavoituksen tilanne on uudenlaisen asemakaavamääräyksen kokeiluun sopiva, ja alueet ovat ominaisuuksiltaan sekä sijainniltaan vaatimukset täyttäviä. Periaate- vaihtoehto valitaan asemakaavoituksen yhteydessä. Pilotoinnissa ko- keillaan pysäköintipaikkamääräyksestä luopumista sekä menetelmää markkinaehtoisesta pysäköinnistä asuntotuotantoprosessissa. Pilotoin- ti aika on viisi vuotta, jota voidaan tarvittaessa pidentää riittävien koke- musten saamiseksi.

Pilottivaiheen jälkeen on mahdollista, että markkinaehtoista pysäköintiä laajennetaan olemassa olevien alueiden täydennysrakentamiseen, asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmään sekä työpaikkapysäköintiin. Ennen näiden käyttöön ottoa täydennysrakentamishankkeissa tulee ot- taa käyttöön nykyisen kadunvarsipysäköinnin hinnoittelu tai aikarajoi- tus, asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmän hinnan tulee joustaa kysyn- nän mukaan sekä työpaikkapysäköinnissä ruuhka-ajan autoliikenteen määrään tulee voida vaikuttaa taloudellisin keinoin.

Markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteiden edellyttämät toimenpiteet asuntotu- ottannon eri vaiheilta

Helsingin asuntopolitiikalla on tavoitteena tuottaa alueille AM –ohjel- man mukaisen asunto- ja rahoitusmuotojakauman. Markkinaehtoisen pysäköinnin soveltaminen kohteissa järjestetään siten, että se ei estä kaupungin asuntotavoitteiden toteutumista.

Asemakaavavaiheessa osoitetaan, minne alueen pysäköintipaikat voi- daan sijoittaa. Kaavoihin varataan pysäköintipaikkavaroituksia vähintään asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen minimimääräyk- seen saakka. Hankkeeseen ryhtyvät päättävät, paljonko toteuttavat paikkoja. Pysäköintivaraukset suunnitellaan siten, että niiden käyttötar- koitusta voidaan myöhemmin tarvittaessa muuttaa asemakaavamu- toksella. Paikkojen nimeämättömyydestä voidaan määrätä asemakaa- vassa.

Tontinluovutuksessa luodaan edellytykset alueellisen pysäköintiyhtiön perustamiselle. Yhtiön toiminta suunnitellaan, arvioidaan kustannukset sekä tehdään perustamista koskeva esitys. Alueelliseen pysäköintiyhti- öön liitytään tontinluovutusvaiheessa. Hankkeeseen ryhtyvä varaa tarvitsemansa pysäköintipaikkamäärän alueellisesta pysäköintiyhtiöstä sekä päättää tontti- ja korttelikohtaisten paikkojen lukumäärän.



Ilman asemakaavan pysäköintimääräystä paikkojen lukumäärästä niiden rakentaminen on omaehtoista. Rakennusluvassa esitetään omalle tontille rakennettava autopaikkamäärä. Oman tontin ulkopuolella sijaitsevat omaehtoiset autopaikat luvitetaan omilla luvilla, joihin ei tule tontikohtaisia varauksia. Jos asemakaavassa on pysäköintimääräys paikkojen lukumäärästä ja sijainnista, rakennusluvassa esitetään asemakaavan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä, toteutettava määrä sekä paikkojen sijoitus. Kun veloittepaikkoja sijoitetaan toiselle tontille tai alueelliseen pysäköintilaitokseen, esitetään rasite- tai vuokrasopimus lupahakemuksen liitteenä. Tarvittaessa pysäköintipaikkoja voidaan rakentaa lisää asemakaavan mukaisiin paikkoihin. Jos pysäköintiin varattuja tontteja muutetaan muuhun käyttötarkoitukseen, se edellyttää asemakaavan muuttamista.

Asuntojen ja pysäköintipaikkojen rakentamisessa varmistetaan, että ne valmistuvat suunniteltuina ajankohtina. Myöhemmin mahdollisesti toteutuvien pysäköintitonttivarausten rakentamisedellytykset turvataan. Asuntoja myytäessä tai vuokrattaessa sekä niiden myyjien että kaupungin tulee avoimesti viestiä alueella olevan käytössä markkinaehtoisen pysäköinnin ja mitä se tarkoittaa alueen pysäköinnin järjestämiselle.

Markkinaehtoisessa pysäköinnissä on mahdollista, että jo valmistuneille asuntokohteille toteutetaan pysäköintipaikkoja myöhemmin lisää, jos paikoille on markkinaehtoista kysyntää. Paikkojen toteutukseen on olemassa eri vaihtoehtoihin soveltuvat mallit. Kaupunki seuraa markkinaehtoisen pysäköinnin toimivuutta. Seurattavia asioita ovat paikkojen riittävyys, väärinpysäköinnin määrä sekä mahdollinen pysäköinnin siirtyminen lähialueille.

Markkinaehtoisen pysäköinnin vaikutukset

Markkinaehtoinen pysäköinti voi väliaikaisesti tuottaa keskeneräistä kaupunkikuvaa, koska pysäköintilaitokset voivat toteutua vaiheittain. Lopputilanteessa on mahdollista, että pysäköintivaraukset kaavoitetaan muuhun käyttötarkoitukseen.

Hankkeeseen ryhtyvä voi markkinaehtoisessa pysäköinnissä toteuttaa haluamansa pysäköintipaikkamäärän. Hänen tavoitteenaan on myydä hanke mahdollisimman hyvällä kokonaiskatteella. Hankkeeseen ryhtyvän ei tarvitse huomioida tulevaisuuden muutoksia pysäköintikysynnässä, vaan myyntihetken tilanne on hänelle oleellinen. Hankkeeseen ryhtyvän vastuu hankkeen onnistumisesta kasvaa nykytilanteeseen verrattuna.

Asukkaan vastuu varmistaa tarvittaessa itselleen pysäköintipaikka kasvava ostaessaan tai vuokratessaan asuntoa. Kysyntää ja tarjontaa tasa-



painotetaan hinnanmuutoksilla nykyisen jonotuksen asemesta. Varallisuustaso voi vaikuttaa asukkaan pysäköintipaikan saantiin. Pienituloiset autoa välttämättä tarvitsevat kaupunkilaiset saattavat valita asuinpaikakseen kohteen, jossa autopaikan hinta ei ole korkea. Tällaisia kohteita on enemmän esikaupunkialueilla.

Sääntelyn vähetessä rakennushankkeet voivat käynnistyä helpommin ja kaupunki voi saada tontista paremman hinnan tontinluovutuksessa. Pysäköinnin tilavaraukset voivat väliaikaisesti aiheuttaa tavoiteltua väljempää kaupunkirakennetta, jos kaikkia pysäköintipaikkoja ei toteuteta. Myös asemakaavasta poikkeamisten määrät voivat lisääntyä. Uusien alueiden toteutuksessa epävarmuus alueiden toimivuudesta ja hyvästä lopputuloksesta kasvaa, mutta markkinaehtoisuus toimii paremmin kuin nykyinen jonotukseen perustuva pysäköintimarkkina. Saavutettavuus voi heikentyä joillain alueilla ja joissain väestöryhmissä, esimerkiksi säännelty asuminen kantakaupungissa.

Markkinaehtoinen pysäköinti vaikuttaa eri tavalla asuntotuotannon eri tuotantomuotoihin. Vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa sekä asunnot että pysäköintipaikat voidaan myydä markkinaehtoisesti, mutta pysäköintipaikkojen määrä ei välttämättä vaikuta asunnon hintaan ainakaan lyhyellä aikavälillä. Vapaarahoitteisia vuokraohteita voi olla houkuttelevaa toteuttaa vähäisillä autopaikkamäärillä, jos oletetaan asunnon menevän vuokralle ilman autopaikkaa ja autopaikan markkinahintaiselle vuokralle ei ole kysyntää. Hitas –tuotannossa asunnot ovat kalliilla alueilla erittäin houkuttelevia asuntojen hintasäännöstelystä johtuen, jolloin niitä ostetaan myös ilman pysäköintipaikkaa, vaikka olisi tarve pysäköintipaikalle. Tästä voi aiheutua laitonta pysäköintiä, jos asukkaalla ei ole varaa tai halua hankkia pysäköintipaikkaa markkinahinnalla. ARA –tuotannossa autopaikkoja rakennetaan todennäköisesti vähemmän nykytilanteeseen verrattuna. Erityisesti kantakaupunkiin voi tulla autopaikattomia kohteita, jos tätä ei nimenomaan haluta estää.

Pilottivaiheessa markkinaehtoista pysäköintiä ei sovelleta yritysten pysäköintiin. Myöhemmässä vaiheessa tapahtuvan käyttöönoton edellytyksenä on ruuhkahuipun autoliikenteen kysynnän tasaaminen liikenteen hinnoittelulla. Markkinaehtoinen pysäköinti voi parantaa vuorotaispysäköinnin edellytyksiä.

Jos markkinaehtoisen pysäköinnin avulla voidaan toteuttaa tiiviimpää kaupunkirakennetta, liikkumisen aika- ja kustannussäästöt ovat mahdollisia. Tiivis kaupunkirakenne parantaa yhteiskunnallista tehokkuutta ja luo paremmat mahdollisuudet ilmastonmuutoksen torjumiselle. Yleiskaavan ja muiden kaupungin tavoitteiden toteutuminen helpottuu käytön kannalta tehokkaan pysäköintipaikkamäärän ansiosta. Jos markki-



naehtoisen pysäköinnin toteuttaminen alueella epäonnistuu, saavutettavuus heikkenee ja liikkuminen vaikeutuu.

Uudet liikkumispalvelut kehittyvät koko ajan. Kun palveluiden asiakasmäärät kasvavat, se vaikuttaa myös auton omistamisen yleisyyteen. Muutoksen nopeutta on vaikeaa ennustaa. Markkinaehtoinen pysäköinti vastaa nykyjärjestelmää paremmin pysäköintikysynnän muutoksiin.

Markkinaehtoisen pysäköinnin vuorovaikutus

Markkinaehtoista pysäköintiä vuorovaikutettiin hankkeisiin ryhtyvien kanssa kahdessa erillisessä seminaarissa. Hankkeisiin ryhtyvät pitivät hyvänä, että hankkeisiin tulee joustoa pysäköintimääräysten osalta, mutta he joutuvat myös muuttamaan olemassa olevia prosessejaan. Kaupungin asuntotoimijoiden kanssa järjestettiin keskustelutilaisuus, jossa tuotiin esiin, että markkinaehtoinen pysäköinti säännellyssä asuntotuotannossa on suuri muutos. Työn tavoitteita, työohjelmaa sekä alustavia periaatevaihtoehtoja esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle vuoden 2018 elokuussa. Lautakunta ohjeisti työn jatkoa. Pääkaupunkiseudun kuntien kanssa järjestetyssä seminaarissa markkinaehtoista pysäköinnin toteutusta esiteltiin, keskusteltiin sen mahdollisuuksista ja riskeistä sekä kuultiin muiden kuntien pysäköintiin liittyviä tavoitteita.

Kaupunkilaisille markkinaehtoista pysäköintiä vuorovaikutettiin pitämällä esitys kantakaupunkimessuilla ja avaamalla keskustelu kahdeksi viikoksi keskustelu.hel.fi –palvelussa, jossa osallistuttiin keskusteluun kaupunkilaisten kanssa. Kaupunkilaisten kommentit olivat markkinaehtoiselle pysäköinnille sekä kannustavia että epäileviä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteita asuntorakentamisessa ja periaatteiden kokeilu tietyillä uusilla asuinalueilla
- 2 Markkinaehtoinen pysäköinti, vuorovaikutusraportti
- 3 Markkinaehtoisen pysäköinnin perusteet, taloustieteen näkökulmasta
- 4 Markkinaehtoinen alueellinen pysäköintijärjestelmä, kansainväliset esimerkit
- 5 Vaihtoehtotarkastelu pysäköinnin hallinnosta ja talouden optimoinnista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.04.2019

Asia/6

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2019 § 179

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



§ 204

Nihdin (Sörnäinen) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12576) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-009930 T 10 03 03

Hankennumero 2122_1, 2122_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 9.4.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari, Vilhonvuori) vesialuetta ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Sompasaari, Hanasaari, Vilhonvuori) satama-, vesi- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 10667-10680).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan 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
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

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



Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Eija Kivilaakso, arkkitehti Salla Hoppu ja liikenneinsinööri Riikka Österlund. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 kartta, päivätty 9.4.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 selostus, päivätty 9.4.2019
- 5 Havainnekuva, 9.4.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piirustus nro 6925/ 9.4.2019)
- 7 Tilastotiedot 9.4.2019
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.4.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Nihtiä, joka sijaitsee Kalasataman projektialueen eteläkärjessä, sekä sitä ympäröiviä vesialueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen



16.04.2019

rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 000 asukkaalle. Tavoitteena on rakentaa vetovoimainen, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja vahvan identiteetin omaava, toiminnoiltaan monipuolinen asuinalue.

Alueelle on suunniteltu kymmenen asuinkortteli, hotellikortteli, ravintolakortteli, kaksi vesialueen kortteliä liike-, toimisto- ja ravintolalaivoille, päiväkotia ja pienvenesatama. Lisäksi alueelle on suunniteltu Nihdin Merihakaan ja Hanasaaren yhdistävä Merihaansilta, josta haarautuu Hiihsatamansilta. Alueen läpi kulkee Kruunusiltojen raitiotieyhteys ja baana. Nihdissä on myös Kalasataman raitiotien päätepysäkki. Nihdin rantat on suunniteltu kaupunkikuvaltaan korkeatasoisina ja toiminnoiltaan monipuolisina virkistys- ja ulkoilualueina.

Uutta asuntokerrosalaa on 124 050 k-m², hotelli- ja liiketilojen kerrosalaa on 10 800 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa 1 500 k-m². Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 2,57$. Asukasmäärän lisäys on noin 3 000 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6925), jonka mukaan alueella liikkuminen perustuu turvallisiin ja sujuviin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin, raitiotieliikenteeseen sekä mootoriajoneuvoliikenteeseen. Nihtiin saavutaan pohjoisesta Sompasaaren itä- ja länsireunoja pitkin sekä siltayhteyksiä pitkin idästä ja lännestä. Alueella ei ole läpiajoliikennettä, joten liikennemäärät ovat melko vähäisiä mikä mahdollistaa eteläkärjen ranta-alueiden toteuttamisen korkeatasoisena rantapromenadina.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen vahvistaa kantakaupungin ja ydinkeskustan sekä Kalasataman asemaa alue- ja yhdyskuntarakenteessa. Kalasatama yhdistyy Nihdin ja rakennettavien siltojen kautta osaksi kantakaupunkia.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja, vahvistetaan merellistä Helsinkiä ja varaudutaan sään ääri-ilmiöihin. Kaavaratkaisu on Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu toteuttaa lautakunnalle 9.4.2019 esiteltävien alueellisen ja markkinaehtoisen pysäköintijärjestelmän periaatteita.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on osa entisen Sörnäisten sataman aluetta ja paikalla sijaitsi aiemmin Nihdin saari. Nihti on Kalasataman projektialueen eteläisin kärki



ja sijoittuu rakentuvaa Sompasaarta rajaavan Nihdinkanavan eteläpuolelle. Alueella on tällä hetkellä sataman tekninen varikko, satamakentän päälle läjitettyjä maamassoja, sora- ja asfalttikenttää, veneiden säilytystä, romulaivoja, kesäaikaan toimiva Ihana-kahvila sekä Sompasau-na. Lisäksi alueeseen kuuluu vesialuetta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1982 - 2017.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa 75–80 M€. Kaupunki saa tonttituloja noin 120 M€.

Kaava-alueella sijaitsevien siltarakenteiden kustannukset on esitetty Kruunusiltojen yleissuunnitelman yhteydessä ja raitiotien kustannukset on esitetty Kalasataman raitiotien yleissuunnitelman yhteydessä. Edellä mainittuja kustannuksia ei ole esitetty Nihdin asemakaavan kustannusarviossa.

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 Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikan rakentamiseen, joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn, rakennusten korkeu-



teen, sillan kaupunkikuvaan ja Hanasaaren voimalaitoksen aluskuljetuksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaselostukseen on lisätty vesihuollon liite, kaava-aineistoon on lisätty kaupunkikuvallinen tarkastelu ja kaavakartassa on määritelty rakennusten korkeudet, kaavakarttaan on lisätty siltojen kaupunkikuvaa koskeva määräys sekä määräys energiaraaka-ainekuljetusten turvaamiseksi.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkirakenteeseen, rakennusten korkeuksiin, ranta-aukion laajuuteen, liikenteeseen, markkinaehtoiseen pysäköintiin, siltoihin, Hanasaaren altaan täyttämiseen, merellisiin toimintoihin, rantojen käyttöön, saunoihin, veneilyyn ja veneiden talvisäilytykseen, Merihaansillan alituskorkeuteen, liiketiloihin ja päiväkodin sijaintiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelmaa ja kaavamääräyksiä on tarkennettu rakennusten korkeuksien ja liiketilojen määrän sekä sijainnin osalta, asemakaavan pysäköintiratkaisussa esitetään noudatettavan markkinaehtoisen pysäköinnin periaatteita, kaavamääräyksiä edistetään merellisiä toimintoja ja asukkaiden pääsyä veden ääreen ja kaava-aineistoon on lisätty Merihaansillan luonnosuunnitelma.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus



16.04.2019

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitellään keväällä 2019 alueellisen ja markkinaehtoisen pysäköintijärjestelmän periaatteita ja esitetään niiden hyväksymistä ja soveltamista uusilla asuinalueilla. Nihdin pysäköintiratkaisussa on esitetty sovellettavan markkinaehtoisen pysäköintijärjestelmän periaatteita mikäli esitys hyväksytään.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 kartta, päivätty 9.4.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12576 selostus, päivätty 9.4.2019
- 5 Havainnekuva, 9.4.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piirustus nro 6925/ 9.4.2019)
- 7 Tilastotiedot 9.4.2019
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.4.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2019 § 180

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.02.2019 § 12

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 23.1.2018

Nimistötoimikunta 13.12.2017 § 46

Nimistötoimikunta 15.11.2017 § 37



§ 205

Hakaniemenrannan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12575) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2013-002028 T 10 03 03

Hankennumero 1611_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 9.4.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) venesatamaa ja vesialueita; 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) puisto-, vesi- ja katualueita; 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) vesi- ja katualueita ja asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) puisto-, vesi- ja katualueita; 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) venesatamaa ja katualuetta; 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) korttelia 206 sekä vesi- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 10397, 11207 ja 11209)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan 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
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-



sunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Jatkosuunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet rakentaa alueelle rannanmyötäinen kelluva puulaituri, jolla voi oleskella ja jota pitkin voi liikkua rannansuuntaisesti ja johon pääsee useasta paikasta.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: lisätään päätökseen:

Jatkosuunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet rakentaa alueelle rannanmyötäinen kelluva puulaituri, jolla voi oleskella ja jota pitkin voi liikkua rannansuuntaisesti ja johon pääsee useasta paikasta.

Kannattaja: Laura Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Tuomas Rantasen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi

Juuso Helander, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 kartta, päivätty 9.4.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 selostus, päivätty 9.4.2019
- 5 Havainnekuva 9.4.2019
- 6 Viitesuunnitelmat
- 7 Liikennesuunnitelma (piirustus nro 6927/9.4.2019)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 9.4.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 9.4.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 1. kaupunginosan (Kruununuhaka) venesatamaa ja vesialueita; 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) puisto-, vesi- ja katualueita; 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) vesi- ja katualueita ja asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununuhaka) puisto-, vesi- ja katualueita; 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) venesatamaa ja katualuetta; 11. kaupunginosan (Kallio, Siltasaari) korttelia 206 sekä vesi- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 10397, 11207 ja 11209)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan 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
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 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

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee alueita Hakaniemenrannassa sekä Siltavuorenrannassa: Opetushallituksen korttelia sekä katu-, puisto- ja vesialueita Sörnäisten, Kallion ja Kruununhaan kaupunginosissa Siltavuorensalmen ympäristössä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Kruunusillat -pikaraitiotieyhteyden Kalasataman Nihdin suunnasta Hakaniemen kautta kohti keskustaa, Hakaniemensillan uuden linjauksen, uutta julkista rantaa, sekä alueen kaupunkirakenteen tiivistämisen täydennysrakentamalla.

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda Hakaniemen ympäristöön uutta laadukasta, monipuolista julkista tilaa meren äärelle. Tavoitteena on vahvistaa Hakaniemen ominaispiirteitä, vetovoimaisuutta sekä sen asemaa osana keskustan kaupunkirakennetta.

Alueelle on suunniteltu uusi raitiotieyhteys Hakaniemenrantaan, Hakaniemensillan uusi linjaus, uutta julkista rantaa sekä kolme uutta asuin-kerrostalojen korttelia. Tonttitehokkuus on keskimäärin $et=4,15$. Uutta asuntokerrosalaa on 57 550 k-m² ja liike- ja toimitilakerrosalaa on 6 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 250.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6927), jonka mukaan Hakaniemen alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat. Autoliikenteen osalta ajoreitteihin tulee muutoksia, kun Hakaniemen sillan ramppijärjestelyt poistetaan ja uusi silta kytkeytyy katuverkkoon tasoristeyksin Siltavuorensalmen molemmin puolin.

Kaavaratkaisu toteuttaa kortteleiden 11209 ja 10397 osalta lautakunnalle 9.4.2019 esiteltävien alueellisen ja markkinaehtoisen pysäköinti-järjestelmän periaatteita.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen liikenteelliset yhteydet paranevat kaikilla kulkumuodoilla ja ympäristön virkistysmahdollisuudet paranevat. Alueen kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi ja palvelutaso paranee täydennysrakentamisen myötä. Toteuttaminen vahvistaa Hakaniemen alueen roolia osana keskustaluetta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 4.11.2014 jatkosuunnittelun pohjaksi, kuitenkin niin, että tutkitaan mahdollisuutta lisätä täydennysrakentamisen määrää olennaisesti.

Kaavaratkaisu on osa Hakaniemenrannan ja Sörnäistenrannan asemakaavakokonaisuutta, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.2.2017 hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen pohjaksi ja että jatkosuunnittelussa Siltavuorensalmen alueesta mukaan lukien Hakaniemenranta järjestetään monialainen suunnittelukilpailu, jossa osallistuvilta joukkueilta vaaditaan esimerkiksi arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin ja kaupunkimuotoilun osaamista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on vanhaa täyttömaata ja maisema on rakennettua. Ympäristön rakennuskannan vanhimmat osat ovat 1900-luvun alusta, nykyisen muotonsa alueen korttelirakenne on saanut 1900-luvun puolivälin jälkeen ja uusimmat osat alueen rakennuksista ovat 1960–70-luvuilta, jonka jälkeen alueella on tapahtunut hyvin vähän muutoksia. Hakaniemen silta rakennettiin vuonna 1961 palvelemaan idästä saapuvaa autoliikennettä.

Hakaniementori on itäisen kantakaupungin liikenteellinen solmupiste ja toiminnallinen keskus. Suunnittelualueen itäisen osan kaupunkikuvaa hallitsee Sörnäisten rantatien liikenneväylä, joka halkaisee kaupunkirakenteen ja erottaa Merihaan muusta Kallion ja Sörnäisten kaupunkirakenteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1922–2007, joissa alue on merkitty pääasiassa katu- ja puistoalueeksi. Lisäksi alueella on asemakaavoittamatonta aluetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueet, lukuun ottamatta YH-korttelialuetta, joka on yksityisomistuksessa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti:

Esirakentaminen ja rannat	34 milj. euroa
Johtosiirrot	9 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	15,5 milj. euroa
Puistot, virkistys- ja viheralueet	5 milj. euroa

Yhteensä 60–65 milj. euroa



Ranta-alueiden toteuttamisessa ja suunnittelualueen tasaus-suunnittelussa on otettu huomioon ilmastonmuutoksen aiheuttaman merenpinnan nousun vaikutukset. Tämän lisäksi tulevaisuudessa joudutaan varautumaan meri- ja hulevesitulviin suunnittelualueella laajemmalla alueella. Varautumiskeinoina on esitetty tulva- ja hulevesijärjestelmät ja -pumppaamot sekä muutoksia nykyisen Merihaan alueella. Näiden kustannusten suuruudeksi on arvioitu suuruusluokaltaan yhteensä noin 16 miljoonaa euroa. Tulviin varautumisen järjestelyt jakautuvat pitkälle aikavälille eivätkä kaikki investoinnit ole välttämättömiä alueen rakentamiskäyttöön yhteydessä. Tulviin varautumisen vaikutus Siltavuorensalmen alueella on noin 250 €/k-m².

Kustannuksissa ei ole otettu huomioon Kruunusillat raitiotien kustannuksia eikä Hakaniemen sillan uusimisen kustannuksia, joista on käynnissä erilliset suunnittelu- ja toteutushankkeet.

Alueelle on aiemmin laadittu asemakaava hotellitonttia, sekä tontin itäpuolella sijaitsevaa aukiota ja näihin liittyviä julkisia ranta-alueita varten. Hakaniemen hotellin asemakaavan toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu aiemmin 19 miljoonaa euroa, eikä sitä ole sisällytetty Hakaniemenrannan asemakaavan kustannuksiin.

Asemakaava mahdollistaa myös venesataman toteuttamisen Pohjoisrannan pohjoispäähän. Tämän toteuttaminen ei ole muun maankäytön toteuttamisen edellytyksenä. Alustavasti venesataman esi- ja rantarakentamisen kustannuksiksi on arvioitu n. 20 miljoonaa euroa, eikä sitä ole sisällytetty edellä esitettyyn kustannusarvioon. Tarkempi kustannusarvio tulee laatia, mikäli alueen jatkosuunnittelua edistetään.

Rakennusoikeuden arvo ja tonttitulot

Asemakaava ja asemakaavamuutos nostavat alueen nykyisten tonttien arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta. Rakennusoikeuden arvoksi AM-ohjelman mukaisella hallinta- ja rahoitusmuotojakaumalla on arvioitu noin 75 miljoonaa euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö



16.04.2019

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- pelastuslaitos

Liikenneviraston kannanotto kohdistui riittävään sillan alituskorkeuteen. Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui läheisen RKY alueen sekä maakunnallisesti arvokkaiden alueiden huomioimiseen suunnittelussa ja että jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristöt ja niihin liittyvät arvot siten, että ne on mahdollista tulevaisuudessakin säilyttää. HSY toteaa lausunnossaan, että asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä tulee esittää vesihuollon täydennykset ja johtosiirrot kustannusarvioineen. Rakennusvirasto esittää, että vanhalla sillalla liikennöinti on mahdollista sillan rakentamisen ajan. Alueella tulee säilyttää koira-aitaus ja toivottavaa on, että alueen vehreä luonne säilyy.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että arvokkaita ympäristöjä on pidetty suunnittelun lähtökohtina, viheralueet suunnitellaan monipuolisina. Jatkosuunnittelussa kunnallisteknisten verkostojen selvitys tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.

Rakennusvirastolla ja kiinteistövirastolla oli tarkennuksia kaavamääräyksiin, rajauksiin ja kerrosaloihin. Ympäristökeskuksen ja HSY:n kannanotot kohdistuivat tarkentavien selvitysten kuten melu- ja ilmanlaatuselvitysten sekä täyttöjen aiheuttaminen selvitysten laatimiseen. Kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian kannanotot kohdistuivat asemakaavan kaavatalouteen, Keskustatunneliin varautumiseen ja esitettiin, että esimerkiksi pysäköinnin osalta tulisi löytää ratkaisuja, joilla kortteleiden tehokkuutta voitaisiin vielä kasvattaa. Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan, että suunnittelualueen ja sen ympäristön arvokas luonne tulee olla lähtökohta alueen suunnittelulle. Helsingin Satama Oy katsoo, etteivät järjestelyt paranna liikenteen yhteyksiä. Lisäksi varhaiskasvatusvirastoa, taidemuseota ja Korkeasaaren eläintarhaa tulee informoida kaavan jatkosuunnittelusta.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen melu- ja ilmanlaatuselvitystyö käynnistettiin yhteistyössä Ympäristökeskuksen kanssa,



kaavamääräyksiä tarkennettiin ja pysäköintiä tarkasteltiin Hakaniemen alueella kokonaisuutena. Lisäksi suunnitelmasta laadittiin yritysvaikutustenarviointi.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä suunnitteluperiaatteita koskevia mielipidekirjeitä saapui viisi kappaletta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat Sörnäisten rantatien muutoksiin, Hanasaaren hiilivaraston poistamiseen sekä sillan alituskorkeuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että sillan madaltamisesta johtuvien haitoista on neuvoteltu liikennöitsijöiden kanssa ja suunnittelussa on pyritty huomioimaan aiheutuvien haittojen minimointi.

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 30, jotka on käsitelty asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.2.2017. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Kaavaluonnoskäsittelyn jälkeen on saapunut neljä mielipidekirjettä, johon on vastattu täydentämällä vastineita vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet kohdistuivat Hakaniemenrannan täydennysrakentamiseen ja Merihaka–Nihti pikaraitiotiesillan sovittamiseen olemassa olevaan ympäristöön Merihaan eteläpuolella. Erityisesti hotelli herätti vastustusta peittyvien näkymien takia. Lisäksi toivottiin enemmän puistoja ja vehreyttä alueelle. Yleisesti muutoksia alueella pidettiin hyvänä, kun alueen yhteydet parantuvat ja kaupunkikuva eheytyy.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rantojen jatko-suunnittelussa pyrittiin lisäämään paikkoja oleskelulle ja puustoa. Lisäksi jatkosuunnittelussa kiinnitettiin erityistä huomiota Merihaan eteläreunan detaljisuunnitteluun siten, että nykyiset huolto- ja kävelyreitit on mahdollista säilyttää myös jatkossa. Hotellin osalta vaikutusten arviointia on tarkistettu ehdotusvaiheeseen kilpailun ratkettua.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:



16.04.2019

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

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 kartta, päivätty 9.4.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12575 selostus, päivätty 9.4.2019
- 5 Havainnekuva 9.4.2019
- 6 Viitesuunnitelmat
- 7 Liikennesuunnitelma (piirustus nro 6927/9.4.2019)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 9.4.2019



Oheismateriaali

1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindèn, Liisanantti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2019 § 181

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.02.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 110

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2017 § 87

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2014 § 337

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2014 § 326



§ 206 Kallvikintien suunnitteluperiaatteet

HEL 2017-013137 T 10 03 03

Hankenumero 0592_14

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, katu- ja liikennesuunnittelu, puhelin: 310 20355

janne.antila(a)hel.fi

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39838

nina.mouhu(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 16.4.2019 päivätyt Kallvikintien suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielihiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden tarkoituksena on koota yhteen Kallvikintien ympäristön ja Keski-Vuosaaren kehittämiseen liittyvät olennaiset näkökohdat. Kallvikintielle on Helsingin yleiskaavassa 2016 esitetty bussiliikenteen runkolinjan 560 korvaava pikaraitiotieyhteys Raide-Jokeri 2.

Pikaraitiotien yhteyteen tutkitaan tehokasta täydennysrakentamista ja suunnitteluperiaatteilla määritellään täydennysrakentamisen ja muun kehittämisen laajuutta ja sijoittumista. Arvioitu asukasmäärän lisäys on noin 3 000 asukasta.

Suunnitteluperiaatteissa käsitellään alueen kehittämistä monipuolisesti eri näkökulmista. Suurimpana teemana on yhdistää alueen nykyinen väljä ja arvostettu metsälähiöympäristö kehityskuvaan, jossa kaupunkirakennetta tiivistetään pikaraitiotieyhteydeksi kehittyvän Kallvikintien varrella. Tätä pääteemaa pohditaan mm. alueen kulttuurihistorian, maisematilan sekä ympäristön, liikenteen, kaupan ja rakennettavuuden näkökulmista.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Suunnitteluperiaate työ täsmentää vuonna 2012 laadittua Keski-Vuosaaren renessanssi -selvitystä (kaupunkisuunnittelulautakunta 12.6.2012).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Keski-Vuosaaren rakentuminen on pääasiassa tapahtunut 1960-luvulla maaltamuuton seurauksena. Vuodesta 1963 alkaen Asuntosäästäjät ry rakennutti alueen pääosan rakennuksista noin kymmenen vuoden aikana.



Kallvikintien maisemallisen identiteetin perustana on luonnonläheisyys sekä rakentamisen aikakaudelle ominainen luonnon, puuston, maaston ja rakentamisen vuoropuhelu. Männyt ovat merkittävän Kallvikintien katutilan maisemaelementeistä ja ne määrittävät myös läntisen Keski-Vuosaaren kaupunkikuvallista identiteettiä. Kookkaat männyt ja niiden runkojen muodostamat pilaristot tekevät tilasta tunnistettavan ja paikkaan sidonnaisen. Erityisesti 1960-luvulla rakentuneet korttelit ilmentävät tätä poikkeuksellista kaupunki-ideologiaa hyvin.

Alkuperäisen kerrostalovaltaisen alueen ympärille on rakentunut myöhemmin uusia pienempiä asuinalueita. 1980- ja 90-luvuilla täydennettiin alueen pientaloalueita. Suurimman muutoksen aiheutti kuitenkin kaupakeskus Columbuksen valmistuminen vuonna 1996. 2000-luvulla Keski-Vuosaaren rakentaminen on pääasiassa kohdistunut etelämmäs metron lähelle keskustaan ja toisaalta alueen reunamille lähelle puistoalueita. Keskustan rakentaminen on ollut tehokasta urbaania kerrostalorakentamista. Reuna-alueille on täydentynyt tiiviitä pientalokortteleita omine pihoineen.

Kallvikintien osalta pohjoinen osa on pysynyt pääosin muuttumattomana 1960-luvulta saakka. Uutta kehitystä pohjoispuolella edustaa Kurkimoision tiivis ja matala -asuinalue, joka kaavoitettiin 2000-luvun alussa sekä vuonna 2017 kaavoitettu täydennysrakennushanke Neitsytsaarentiellä, joka mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämisen katualueen varrella.

Kallvikintien puolivälissä uudempaa täydennysrakentamista edustaa vuonna 2011 kaavoitettu korttelialue, johon on entisen huoltoaseman tontille täydennysrakennettu uusi Lidlin päivittäistavarakauppa sekä yksi asuinkerrostalo. Kallvikintien ja Vuosaarentien risteyksessä sijainnut Shell Ab:n pääkonttori muutettiin vuonna 1994 asuinrakennukseksi. Tällöin suoritettavat julkisivumuutokset ovat muuttaneet rakennuksen ilmeen täysin. Vuonna 2006 pääkonttorin edessä olleen bensa-aseman paikalle valmistui asuinkerrostalo ja rivitalo. Eteläpäätyyn, Tyynylävantien risteuksen ympäristöön on 2000-luvun vaihteessa kaavoitettu yhtenäinen suurtontti sekä pistemäinen toimitalo.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1969–2017.

Suunnittelualueen maanomistuksessa on selkeä jako yksityiseen korttelimaahan ja kaupungin omistamiin varsin laajoihin puisto- ja katualueisiin.

Suunnittelualueen suurimpia maanomistajia ja taloyhtiöitä ovat Asunto Oy:t Säästöluoto, Säästöpurje sekä Kivisaarentie. Alueen hallintamuo-dot ovat painottuneet omistusasumiseen. Kallvikintietä ympäröivät suojaviheralueina toimivat puistokaistaleet ovat kaupungin omistuksessa.



Ne ovat merkittäviä alueen täydennysrakentamisen kannalta, mutta alueen tasapainoinen kehittäminen edellyttää myös katualuetta sivuavien korttelialueiden tiivistämistä.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot käsittelivät Kallvikintien katualueen kehittämistä eri näkökannoista. Helsingin Satama korosti Vuosaaren sataman tavaraliikenteen yhteyttä Kallvikintien ja Niinisaarentien risteyksestä pohjoiseen. Asia tulisi huomioida myös mahdollisen Jokeri 2 -hankkeen osalta. HSY nosti esille vesihuollon johtojen aluevarausten tutkimisen mahdollisten johtosiirtojen yhteydessä. Lisäksi alueen hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet tulisi huomioida alueen kehityksessä. HSL totesi mahdollisen pikaraitiotien vaativan omat kaistat liikenteen sujuvoittamiseksi. Pysäkkiverkon tasapainottaminen saavutettavuuden ja tavoitteellisen nopeuden välillä on kokonaisuuden kannalta erityisen tärkeää.

Näiden teknisten huomioiden lisäksi kaupunginmuseo korosti omassa kannanotossaan Kallvikintien kulttuuriympäristön arvoa sekä osana maakunnallisesti merkittävää 1960-luvun metsälähiötä että Kallvikintien katuosuutta itsessään aikakautensa tyypillisenä katuna. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että alueen ominaispiirteet ja arvot huomioidaan alueen kehityksessä. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaimmat paikat tulisi säilyttää ja täydennysrakentaminen sijoittaa suhteessa niihin.



Kallvikintien katualuetta koskevat tekniset kannanotot, jotka liittyvät liikenteen ja alueen kunnallisverkon kehittämiseen, huomioidaan suunnittelun lähtökohtina, kun katualuetta aletaan myöhemmin suunnitella pikaraitiotien aiheuttamaa muutosta varten. Suunnitteluperiaatteissa ei suoraan vielä määritellä katualueen teknistä toteutusta, mutta katualuetta ympäröivien puisto- ja asuinkorttelialueiden täydennysrakentamisen kaavoitusta ohjaavissa periaatteissa asia huomioidaan paikallisesti. Suunnitteluperiaatteisiin on kirjattu kohdat teknistaloudellista suunnittelua koskien.

Alueen kulttuuriympäristön arvo huomioidaan suunnitteluperiaatteissa usealla eri tasolla. Kulttuuriympäristön arvo on otettu osaksi katutilan, ympäröivien puistojen sekä asuinkortteleiden piha-alueiden suunnittelua. Tulevan rakentamisen arkkitehtuuri, suunniteltavat katu- ja puistoa-alueet ja muodostuvat uudet pihat sovitetaan alueen rakennustapaan. Ympäristön kannalta tärkeimpiä osia säilytetään ja mäntymetsäistä maisemaa hoidetaan alueen arvoja korostaen. Nykyisten väljien asuinkortteleiden piha-alueiden puuston säilyttäminen tutkitaan mahdollisten kehityshankkeiden yhteydessä. Suunnitteluperiaatteisiin on kirjattu kohdat rakennettua kulttuuriympäristöä koskien.

Periaatetyön aikana on teetetty maisemaselvitys, jonka tavoitteena on ollut esittää, miten täydennysrakentaminen voidaan katutilan ja piha-alueiden rajapinnassa sovittaa alueen metsämäiseen ympäristöön, minkälaisia muutoksia pikaraitiotie tullessaan aiheuttaa katutilaan ja miten muuttuvan katutilan pintamateriaalit ja kasvillisuus voidaan entistä paremmin suunnitella osaksi nykyistä ympäristöä. Työssä on myös karotettu puuston ja maiseman kannalta tärkeimpiä paikkoja. Suunnitteluperiaatteisiin on kirjattu kohdat julkisia ulkotiloja ja maisemaa koskien.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen nykytilassaan väljän ja vehreän arvoympäristön täydennysrakentamiseen sekä pikaraitiotien aiheuttamiin muutoksiin katutilassa. Mielipiteet on otettu huomioon suunnittelutyössä siten, että arvoympäristön piirteitä on koottu ja maiseman rakennetta on selvitetty täydennysrakentamisen lähtötiedoksi ja suunnitteluohjeeksi tulevia kaavahankkeita varten. Pikaraitiotien vaikutuksia on arvioitu laajasti eri näkökulmista ja katutilan sekä katulinjauksen muutoksia on selvitetty. Katutilan tavoitetilaa on selvitetty maisemallisesta näkökulmasta, jotta oleva arvoympäristön piirteet voidaan huomioida myös kehityvässä katutilassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 42 kpl.

Suunnitteluperiaatteet nähtävillä 7.1.–25.1.2019



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden nähtävillöolon aikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteista saatiin kannanotot Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä, Helsingin Satama Oy:ltä sekä kaupunginmuseolta. Kannanotoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pikaraitiotieyhteyden alustavaan pysäkkimäärään, täydennysrakentamisen laajuuteen ja sataman kuljetusreittien toimivuuteen.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä sosiaali- ja terveystoimiala.

Mielipiteet

Suunnitteluperiaatteista jätettiin 18 mielipidettä. Mielipiteissä esitetyt huomautukset koskivat alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttämistä, täydennysrakentamista ja sen laatua, Jokeri 2 -pikaraitiotieyhteyttä, alueen palveluiden riittävyyttä väestönkasvun myötä sekä alueen pohjaveden suojelua.

Mielipiteissä esitettiin samoja näkökulmia kuin aiemmissa valmisteluvaiheissa, ja niissä esitetyt asiat on huomioitu suunnitteluperiaatteiden valmistelussa mahdollisuuksien mukaan, Helsingin yleiskaavan (2016) tavoitteet huomioiden.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat suunnitteluperiaatteiden perustelut ilmenevät liitteenä olevasta suunnitteluperiaatteiden selostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, katu- ja liikennesuunnittelu, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

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

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kallvikintien suunnitteluperiaatteet, päivätty 16.4.2019
- 4 Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden selostus, päivätty 16.4.2019
- 5 Vuorovaikutusraportti 16.4.2019, asukastilaisuuden 18.4.2018 muistio, sidosryhmätilaisuuden 14.6.2018 muistio ja Keski-Vuosaaren aluefoorumin 4.10.2018 muistio
- 6 Maisemaselvitys ja viitesuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 2018
- 7 Vuosaaren toimitilaselvitys, Colliers International, 2018
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliidekirjeet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmistelumateriaalista
- 2 Mieliidekirjeet suunnitteluperiaatteista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieliideensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.1.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 7.5.2018



§ 207

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Merikorttikuja 6:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12553)

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Hankenumero 0592_13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 16.4.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54048 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Fastighets Ab Babord: 7 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39838



16.04.2019

nina.mouhu(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 kartta, päivätty 16.4.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 selostus, päivätty 16.4.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 16.4.2019 mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 10.9.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.1.2019, täydennetty 16.4.2019 ja asukastilaisuuden muistio 18.4.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Keski-Vuosaassa Kallvikintien varressa olevan korttelin 54048 tonttia 2 sekä korttelin itäpuolisia puisto- ja katualueita. Muutos mahdollistaa kolmen 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentamisen Kallvikintien varteen. Ta-



voitteena on edistää täydennysrakentamista nykyisen bussiliikenteen runkolinjan 560 varrella, jonka korvaamiseen Raide-Jokeri 2 -pikaraitiotiellä Helsingin yleiskaavassa 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) varaudutaan. Uusien asuinrakennusten täydennysrakentaminen toteutetaan Keski-Vuosaarelle tunnusomaista 1960-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavaratkaisun keskimääräinen tonttitehokkuusluku on $e=1,0$. Uutta asuntokerrosalaa on 9 900 k-m² ja liiketilakerrosalaa vähintään 200 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 200–250.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kallvikintien varsi tiivistyy ja rakentuu kaupunkimaisena ympäristönä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kallvikintien suunnitteluperiaatteet esitellään samassa kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa tämän asemakaavamuutoksen kanssa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Keski-Vuosaaren keskiosassa. Ympäristölle ovat ominaisia väljästi rakennetut suuret asuntokorttelit ja niiden välissä sijaitsevat laajat vihervälit. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kallvikintie on luokiteltu Helsingin kaupungin sisäisessä luokituksessa III-luokan arvoympäristökohteeksi. Se on 1960-luvun lähiöideologiaa ilmentävä kokoojakatu, jonka ympäristö on osa Keski-Vuosaaren metsälähiötä. Sen reunoilla kasvavat kookkaat männyt ovat olennainen osa arvokasta rakennettua ympäristöä.

Tontilla 54048/2 on nykyisin kuusi asuinkerrostaloa, väljät ja vehreät piha-alueet sekä laajat maantasopysäköintialueet. Kerrostalojen kerrosluvut ovat kolmessa lamellimaisessa kerrostalossa kolme ja kolmessa tontin eteläpäässä olevassa pistetalossa viisi. Lisäksi rakennuksessa on ns. maanpäällinen kellarikerros.

Tontin 54048/2 itä- ja eteläpuolella on korttelia kiertävä puistoalue. Itäpuolella puisto muodostaa metsäisen kaistaleen korttelin ja Kallvikintien katualueen väliin. Eteläpuolella puistossa kulkee yleiselle jalankululle varattu puistoyhteys Kallvikintieltä Vanttikallion puistoalueelle.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, vuosilta 1969 ja 1976.



Helsingin kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat puisto- ja katualueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia yhdyskuntateknisen huollon verkoston muutostarpeista. Tämän kaavan yhteydessä ei arvioida raitiotien kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksista. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavan mukainen uusi rakentaminen sijoittuu osittain kaupungin maanomistuksessa olevalle maalle.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaarvaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupungin museo
- pelastuslaitos

Kaupunginmuseolta saatiin tontin nykyisiä asuinkerrostaloja sekä piha-alueita koskeva kannanotto. Asuinkerrostalojen julkisivut ovat 1980–1990-lukujen vaihteessa kuorrutettu alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopimattomilla lisälämmöneristys-elementeillä. Piha-alueet ovat kuitenkin paremmin säilyneet ja niiden tilallinen arvo on edelleen todettavissa. Kannanotossa esitetään, että nykyisten asuinkerrostalojen väliset piha-alueet varustetaan suojelumerkinnällä. Kaavaratkaisussa nykyiset piha-alueet on esitetty säilytettäväksi.

Toinen kannanotto tuli Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL). Kannanotossa todettiin kaava-alueen sijainnin olevan joukkoliikenteen kannalta hyvä. Lisäksi kannanotossa mainittiin, että täydennysrakentaminen ja asukaspuhjan kasvattaminen tukevat myös suunnitelmia runkolinjan muuttamisesta pikaraitiotieksi.



Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakennusten sijoitteluun, asuntojakaumaan, kokoon ja sopivuuteen nykyiseen väljään kaupunkirakenteeseen sekä arvoympäristöluonteeseen. Lisäksi liikenteen ja jätehuollon sekä liiketilan ratkaisuja kommentoitiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten sijoittelua on täsmennetty, niiden pohjapinta-aloja on pienennetty ja ajoyhteys täydennysrakennettavaan kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen voidaan ottaa suoraan Kallvikintieltä. Lisäksi nykyiset vehreät piha-alueet on esitetty kaavassa säilytettäväksi ja uudet piha-alueet on sovitettava olemassa olevaan arvoympäristöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.1.–5.2.2019

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helen Oy:n ja HSY:n lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueen koilliskulmassa ja pohjoispuolella oleviin kunnallistekniikan johtoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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



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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516
jussi.ukkonen(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 kartta, päivätty 16.4.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 selostus, päivätty 16.4.2019
- 5 Havainnekuva 10.9.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.1.2019, täydennetty 16.4.2019 ja asukastilaisuuden muistio 18.4.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito



Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 6.2.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.6.2018



§ 208

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vallilan pohjoisosan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotus (nro 12508)

HEL 2015-002907 T 10 03 03

Hankennumero 5317_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.1.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 hyväksymistä ja ettei tehty muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muutoksiin. Asemakaava koskee 22. kaupunginosan (Vallila) osaa korttelia 22586 sekä puistoaluetta ja asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22556 tonttia 2, korttelin 585 tontteja 1, 7, 12, 13 ja 14, korttelin 22586 tonttia 4 sekä katu- ja puistoalueita ja 24. kaupunginosan (Kumpula) puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Milla Nummikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 kartta, päivätty 22.1.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 selostus, päivätty 22.1.2019, täydennetty 16.4.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 16.4.2019 mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6805)/22.1.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.1.2019, täydennetty 16.4.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee aluetta, joka sijaitsee itäisen kantakaupungin pohjoislaidalla. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Mäkelänrinteen uintikeskuksen tontti, opiskelija- ja asuinkerrostalojen alue (Rautalamintie–Karstulantie–Sammatintie) sekä Vallilanpuisto ja osia Vallilanlaakson puistoalueesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uintikeskuksen laajentamisen sekä uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Mäkelänrinteen uintikeskuksen tontille sijoitetaan uusi laajennusosa sekä



huoltoluiskan sisäänajorakennelma. Karstulantie 4–6:n rakennus on esitetty purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi kaksi uutta asuinrakennusta. Karstulantien/Sammatintien varrelle osittain Vallilanrinteeseen on suunniteltu muodostettavaksi uusi tontti, jolle sijoittuu kolme uutta asuinrakennusta. Vallilanpuiston hiekkakentän alle suunnitellaan yleistä pysäköintilaitosta. Rautalammintie 3 ja 5 tonttien osista muodostettavalle uudelle tontille suunnitellaan uutta asuinrakennusta opiskelijoille.

Asemakaavan muutos perustuu laajemmalle Vallilan pohjoisosan alueelle tehtyyn kokonaistarkasteluun, jonka tarkoituksena on tiivistää alueen kaupunkirakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä parantaa alueen julkista ulkotilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Täydennysrakentamisen yhtenä päätavoitteena on alueen sosiaalinen eheyttäminen tasapainottamalla asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja sekä asuntotyyppejä. Suunnitelmissa aluetta täydennetään vanhan Vallilan kaupunkirakenteeseen ja henkeen sovittaen. Alueelle on suunnitteilla useita rakennushankkeita ja haettu useita kaavamuuoksia, joista Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaava- ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.10.2018.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m² ja urheilurakennusten 2 900 k-m². Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m². Rakennusoikeudesta laskettuna (ei sisällä teknisiä ja yhteistiloja) asuinrakennusten korttelialueiden keskimääräinen tonttitehokkuus on 1,59 ja urheilurakennusten korttelialueen tonttitehokkuus 0,76. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä. Yleinen pysäköintilaitos mitoitetaan 170 autolle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6805), jonka mukaan uintikeskuksen tontilta varataan alueen osat yleiselle jalankululle ja pyöräilylle johtaen Vallilanlaaksosta Mäkelänkadulle/Mäkelänkadun ylittävälle sillalle. Mäkelänkadun ylittävä yhteys on pääpyörätieyhteys, jonka rakentamisessa tulee pyrkiä laadukkaaseen toteutukseen ja jonka tavoitejärjestelyt on esitetty suunnitelmassa. Vallilanlaakson puistoalueelta on osoitettu puistotie yleiselle jalankululle ja pyöräilylle (Vallilantaival). Sammatintien katulinjausta siirretään Sammatintie 12:n kohdalla. Kadun eteläpuolelle ja pohjoispuolisille osille, joissa pelastuskaluston nostopaikalle ei ole tarvetta, voidaan sijoittaa kadunvarsipysäköintiä. Uusia ja nykyisiä jalankululle, pyöräilylle sekä huollolle varattuja yhteyksiä sijaitsee Karstulantie 8:n tontilla sekä Karstulantien/Sammatintien ja Rautalammintie 3:n ja 5:n uusilla muodostettavilla tonteilla. Vallilanpuiston alle sijoittuvaan pysäköintilaitoksen sisäänajo sijoitetaan Kangasalantielle.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että maankäyttöä tehostetaan jo rakennetulla alueella ja luodaan kantakaupunkimaisen tiiviisti rakennettua ympäristöä. Tonttien kehittämisen ja täydennysrakentamisen yhteydessä parannetaan alueen julkisia ulkotiloja, katutilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Uuden rakentamisen myötä Vallilanlaakson puistoalueen rajausta muutetaan ja puiston reuna-alueita käsitellään uudelleen.

Merkittävimmät kaupunkikuvalliset muutokset tapahtuvat erityisesti Vallilanlaakson rinnealueella, jossa uudet rakennukset asettuvat kauko- maisemassa näkyväksi osaksi kantakaupungin reunan rakennusrivistöä, sekä liittyen Karstulantie 4–6 uusiin, korkeutensa vuoksi kaukaa näkyviin rakennuksiin. Myös alueen sisäiset näkymät muuttuvat uuden rakentamisen myötä.

Karstulantie 4–6 pohjakerrokseen toteutetaan liiketilaa vähintään 140 k-m², johon voi sijoittua yritystoimintaa ja/tai palveluja. Yleinen pysäköintilaitos voi palvella alueen taloyhtiöitä tai yksittäisiä asukkaita tulevasta toimintamallista riippuen.

Alueellisesti väestöpohjan kasvattaminen tuo uusia asiakkaita alueen palveluille.

Helsingin kaupunki omistaa täydennettävät tontit ja muut rakennettavaksi esitetyt maa-alueet. Kaavaehdotus on laadittu tontinhaltijoiden hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennejärjestelyihin ja -määrään, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, puistoalueiden järjestelyihin sekä asuntojen hallintamuotoihin. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat siirrettävään muuntamoon ja kaapeleihin, verkonrakentamiskustannuksiin, poistuvan erillismuuntamon käyttöaikaan, yleisen vesihuollon lisärakentamiseen ja johtosiirtoihin, olemassa olevan viemäritunnelin kaavamerkintöihin, yleisen vesihuollon määrä- ja kustannusarvioon ja kustannusten jakoon. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Karstulantien/Sammatintien ympäristö ja Vallilanpuisto:



Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017 varata Pohjola Rakennus Oy Uusi-maalle alueen, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä alueen, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Päätöksessä esitetään useita ehtoja suunnitteluvaukselle koskien muun muassa suunnittelua, kustannuksia ja asuntojen hallintatyyppejä.

Rautalammintie 3 ja 5:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.5.2017 hyväksyä Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:n ja Kiinteistö Oy Osakunnan asemakaavaa nro 5571 ja asemakaavaa nro 9035 koskevan poikkeamishakemuksen päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginhallitus päätti 19.3.2018 varata Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22585 suunnitellun tontin 17 valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle.

Kaupunginvaltuusto oikeutti 16.5.2018 kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin.

Uintikeskuksen ympäristö:

Vallilanlaakson puistoalueen osaa koskee Vallilanlaakson raitiotien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12531, Kaupunkiympäristölautakunta 21.8.2018) ja liikennesuunnitelma. Nähtävillölon jälkeen kaavaehdotuksen rajausta on muutettu siten, ettei päällekkäisyyttä Vallilan pohjoisosan asemakaava- ja asemakaavan muuto-sehdotuksen kanssa tule.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalueen asuntola- ja asuinrakennuksista muodostuva rakennuskanta on syntynyt pääasiassa 1960-luvun kaupunkiuudistuksen myötä. Alueen rakentaminen koostuu kahdeksankerroksisista pistetalloista ja 3–8-kerroksisista usean porrashuoneen lamellitalloista. Vallilanlaakson reunalle on vuonna 1987 rakennettu matala opiskelijakerrostalo, joka rajaa osaltaan pistetalojen korttelialuetta erottaen sen puistoalueesta. Mäkelänrinteen julkisten palveluiden korttelialueella rakennukset sijaitsevat tonteilleen melko vapaasti sijoiteltuna, uintikeskus vuo-



delta 1999 sijaitsee tontilla poikittain suhteessa Mäkelänkatuun. Alueen ulkotilat koostuvat nykyisellään katu-, puisto- ja piha-alueista sekä laajoista pysäköintikentistä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1940–1997 ja se käsittää lisäksi asemakaavoittamattoman alueen osan Vallilanlaaksossa.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja sekä katujen ja yleisten alueiden muutoksia. Tarkempi kustannusjako sovitaan hankkeiden kanssa käytävissä jatkoneuvotteluissa.

Alustavasti kaupungille voidaan arvioida kohdistuvan kustannuksia seuraavasti:

Katu- ja puistoalueiden muutostyöt	0,5 milj. €
Johtosiirrot	1,0 milj. €

Pysäköintilaitoksen toteuttamisen yhteydessä tarvittavia johtosiirtoja ei ole sisällytetty kustannusarvioon. Lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää mm. uusia porrasyhteyksiä ja puistoteiden muutoksia. Näistä kustannuksista vastaavat hankkeet ja ne täsmentyvät hankkeiden jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 21,9 milj. euroa. Kaupungille kohdistuu tulo- ja tonttien rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.2.–14.3.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 22.1.2019 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennejärjestelyihin ja -määrään, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, puistoalueiden järjestelyihin sekä asuntojen hallintamuotoihin.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat siirrettävään muuntamoon ja kaapeleihin, verkonrakentamiskustannuksiin, poistuvan erillismuuntamon käyttöaikaan, yleisen vesihuollon lisärakentamiseen ja johtosiirtoihin, olemassa olevan viemäritunnelin kaavamerkintöihin, yleisen vesihuollon määrä- ja kustannusarvioon ja kustannusten jakoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 kartta, päivätty 22.1.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 selostus, päivätty 22.1.2019, täydennetty 16.4.2019
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6805)/22.1.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.1.2019, täydennetty 16.4.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.01.2019 § 28



§ 209

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle toimitilahankkeen kehittämistä varten (Katajanokanlaituri, Katajanokka)

HEL 2019-004100 T 10 01 01 00

Katajanokanlaituri 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

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

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (y-tunnus 0533297-9) perustettavan yhtiön lukuun varataan Katajanokalta alue toimitilahankkeen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 9700 m². Alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa ja neuvotteluissa.



16.04.2019

- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksensaaja ovat lisäksi velvollisia noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(L1-1-08-12)

Tiivistelmä

Katajanokanlaiturilta esitetään varattavaksi alue pääkonttoritason toimistohankkeen ja muun toimitilan suunnittelua varten. Varausta esitetään Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, joka on tehnyt alustavia suunnitelmia alueelle ja neuvotellut mahdollisen pääkäyttäjän kanssa, joka on merkittävä pörssiyritys.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Varma pyytää hakemuksessaan alueen varaamista. Hakija on merkittävä institutionaalinen sijoittaja, suomalaisten yritysten rahoittaja ja Suomen suurimpia eläkevakuuttajia. Valtaosa kaikista hakijan kiinteistösisjoituksista kohdistuu Suomeen.

Hakija on neuvotellut suomalaisen suuryrityksen pääkonttorin sijoittamisesta varausalueelle suunniteltavaan hankkeeseen. Tarkoituksena on suunnitella varausalueelle korkeatasoinen toimistohanke ja sijoittaa hankkeeseen mahdollisesti myös hotelli-, liike- tai julkista tilaa. Varman hakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen ensimmäiseen kerrokseen on ajateltu toteutettavan rannan suuntaan avautuvaa julkista tilaa ravintoloihin, liiketiloihin ja aluetta elävöittävine taideteoksineen. Alustava luonnos rakennuksen sijoittamisesta alueelle on esitetty liitteessä 3. Varausalueelle suunniteltava noin 16 000 k-m² suuruinen rakennus täydentäisi erinomaisesti Katajanokanlaituria ja elävöittäisi rannan aluetta.

Hankkeen alustavia suunnitelmia on tehnyt Arkkitehdit Soini&Horto Oy.

Kaava- ja tonttitilanne

Yleiskaavassa 2016 alue on osin kantakaupunkia (C2) ja osin satama-alueita. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1895 ja osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Alueella on vireillä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen. Asemakaavoituksen tavoitteena on vahvistaa keskustan merellisyyttä sekä liittää Katajanokan ranta-alueet ja matkustajasatama tiiviimmin osaksi kävelypainotteista keskustaa. Tarkoituksena on luoda uutta merellistä kaupunkitilaa rantabulevardeineen ja vetovoimaisine toimintoineen. Osana kokonaisuutta tutki-



taan uudisrakentamisen paikkoja. Tarkoituksena on valmistella alueen suunnitteluperiaatteet päätöksentekoa varten vuoden 2019 aikana. Suunnitteluperiaatteissa määritellään lähtökohtia esimerkiksi alueen tulvasuojauksen ratkaisuille ja liikenteen järjestelyille sekä reunaehtoja ja tavoitteita uuden kaupunkirakenteen ja toimintojen suunnittelulle.

Alueen välittömään läheisyyteen on kaavoitettu maanalainen pysäköintilaitos, jonka rakentaminen alkaa näillä näkymin lähiaikoina.

Varausalueella on kaupungin omistama vuonna 1960 valmistunut varastorakennus K6, joka purettaisiin hankkeen toteutuessa. Varastonrakennuksen ja rantaviivan välinen alue on vuokrattu Helsingin Satama Oy:lle 31.12.2074 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Satama on velvollinen luovuttamaan kaupungille korvauksetta sellaiset alueet, jotka osoitetaan asemakaavassa muuhun käyttöön kuin satamatoimintaan.

Erityiset varausehdot

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Eteläsataman itäosan ja Katajanokanrannan asemakaavatyön edetessä tarkentuvat aluetta koskevat suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteissa asetetaan lähtökohtia ja tavoitteita alueen suunnittelulle. Lisäksi erityisissä varausehdoissa on muita suunnittelussa huomioitavia teknisiä asioita. Varausehdot ovat liitteessä 2.

Vaihtoehtoinen hanke

Sampo Consulting Ltd, Studio Puisto Group Oy ja Buonarroti Oy kumppaneineen ovat 18.12.2018 lähettäneet suunnitteluvaraushakemuksen koskien Katajanokan Tulli- ja Pakkahuoneen sekä K6-makasiinin kehittämisestä. Varaushakemuksen mukaan makasiinin tilalle suunniteltaisiin muun muassa co-working tilaa, hotelli, ravintolamaailma, showroom, päiväkotit ja ruokakauppaa. Hakemus on oheismateriaalissa.

Lautakunta toteaa, että tämä edellä mainittu hakemus ei anna aihetta jatkotoimenpiteisiin, koska nyt esitettävä varaus tähtää merkittävän pääkonttorihankkeen toteuttamiseen.

Strategiset tavoitteet

Keskusta-alueen pääkonttoritason tonteista on ollut viime aikoina huomattavan paljon kysyntää. Tarjonta ei vastaa tällä hetkellä kysyntää. Strategian mukaan elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku.



16.04.2019

Hanke parantaisi toteutuessaan suuryritysten sijoittautumismahdollisuuksia keskustan tuntumaan.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot Varma 10.4.2019
- 3 Katajanokka_Luonnos_20180111

Oheismateriaali

- 1 Varman varauskirje 250219a
- 2 Sampo Suunnitteluvaraushakemus 18.12.2018 Tulli ja Pakkahuone sekä K6 Makasiini

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Maanvuokrajärjestelmä
Kanslia, Nelskylä, Maartola



§ 210

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta

HEL 2017-001704 T 10 03 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Heikki Salmikivi. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Nuutti Hyttinen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö: 310 37483

heikki.salmikivi(a)hel.fi

Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209

raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374

saija.miettinentuoma(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon kaupungin-hallitukselle Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta.

Uusimaa-kaava 2050 on ollut yritys siirtyä aiempaa strategisempaan maakuntakaavaan. Kaava ja sen valmisteluaineisto on ollut useaan kertaan lausunnoilla; joka kierroksella rohkea strateginen ote on hie-man pienentynyt ja vanha tarkkoihin aluevarauksiin perustuva merkin-tätapa on saanut suuremman roolin. Tästä huolimatta uusi maakunta-



kaavaehdotus vastaa monilta osin aiempia maakuntakaavoja paremmin muuttuvan toimintaympäristön aiheuttamiin vaatimuksiin. Uusi strategisempi ote on välttämätön.

Maakuntakaava pyrkii hiilineutraaliin Uusimaahan vuoteen 2035 mennessä. Tavoite on yhdenmukainen Helsingin kaupungin hiilineutraaliustavoitteen kanssa, ja luo osaltaan raamit maakunnan yhdyskuntarakenteen kehitykselle. Kaava on luonteeltaan mahdollistava. Yleismääräyksissä todetaan, että kaikessa alueidenkäytön suunnittelussa tulee edistää ympäristön kannalta kestäviä ratkaisuja.

On tärkeää, että Uusimaa-kaava 2050 mahdollistaa sekä koko seudun että Helsingin kaupungin kasvun. Helsinki on koko valtakunnan talouskasvun moottori, joten sen toimintaedellytyksistä huolehtiminen on maakunnankin näkökulmasta tärkeää. Helsingin kaupunki pitää kaavan esitystapaa pääosin hyvänä, joitakin merkintöjä lukuun ottamatta. Joissakin kohdissa maakuntakaavaehdotus on esitystavaltaan tarkempi kuin Helsingin yleiskaava, mikä ei ole tarkoituksenmukaista eikä perusteltua. Liian tarkat aluevarausmerkinnät voivat vaikeuttaa tarkoituksenmukaisen maankäytön kehittämistä. Tältä osin maakuntakaavaehdotuksessa on edelleen tarkennustarpeita.

Maakuntakaavan liikenteellinen ratkaisu on perusteltu ja hyvä. Esitystapa antaa hyvät lähtökohdat maankäytön ja liikenteen yhteensovittamiseen tähtäävälle jatkosuunnittelulle.

Kaavassa osoitettu Tallinnan tunnelin linjaus on Helsingin kaupungin ja laajan asiantuntijankemeyksen mukainen. Ratkaisu on lisäksi yhteneväinen Helsingin yleiskaavan ja Vantaan valmisteilla olevan yleiskaavan kanssa. Yksi, Helsingin keskustan kautta kulkeva linjaus antaa yhteyden jatkosuunnittelulle ja hankkeistukselle hyvän lähtökohdan ja tukevan selkänojan – riippumatta valittavista rahoitus- ja toteutusvaihtoehdoista.

Kaavan keskeisenä tavoitteena on tukea kansainvälisen lento- ja meriliikenteen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä turvaamalla Helsinki–Vantaan lentoaseman ja kansainvälisesti merkittävien satamien sekä logistiikka-alueiden yhteydet ja alueidenkäytölliset tarpeet. Tämä on tärkeä asia. Kehä I:n sisäpuoliset pääkadut ja tiet on merkitty maakuntakaavan ehdotuksessa joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävinä katuina tai teinä. Helsinki varmistaa tarkemmassa suunnittelussa pitkänmatkaisen joukkoliikenteen sekä satamien tarpeiden näkökulmasta toimivat yhteydet sekä tie- että katuverkolla. Tämän varmistamiseksi on tehty tiivistä yhteistyötä Helsingin sataman ja muiden kaupungin toimijoiden kesken.



Kaupan sijoittamisen tavoitteet ovat Uusimaa 2050-kaavassa pääpiirteissään yhteneväiset Helsingin yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Kaupan ratkaisun kannalta oleellista on Helsingin osalta valtakunnankeskuksen ja muiden keskusta-alueiden sijainti ja rajaukset. Seudullisesti merkittäviä keskustoja on Helsingin osalta merkitty enemmän kuin nyt voimassa olevassa maakuntakaavassa, sillä Viikki, Kontula ja Vuosaari sekä Östersundomin Sakarinmäki on lisätty seudullisesti merkittäviksi keskustoiksi. Seudullisesti merkittävää kauppaa voidaan sijoittaa keskustatoimintojen alueille ilman mitoitusta tai laadun rajoitusta. Kaupan säätelyn näkökulmasta merkittävin muutos Helsingin osalta ovat keskustojen ulkopuoliset laaturajoittamattomat kaupan alueet.

Östersundomin alueen maakuntakaavaratkaisu on osittain ristiriitainen hyväksytyin Östersundomin yhteisen yleiskaavan kanssa ja sitä on syytä tarkistaa.

Tarkennustarpeet maakuntakaavan sisältöön

On erittäin tärkeää, että maakuntakaavan merkinnät eivät ole ristiriidassa Helsingin uuden yleiskaavan tai Östersundomin yhteisen yleiskaavan merkintöjen kanssa. Maakuntakaavan merkintöjen tulee mahdollistaa em. yleiskaavojen mukaisen maankäytön toteuttaminen.

Merkintöjen ja määräysten yleispiirteisen tulkinnan periaate on Helsingin kannalta erityisen tärkeää, koska maakuntakaavan esitystapa on joissakin kohdissa tarkempi kuin Helsingin uudessa yleiskaavassa.

Kaavan yleispiirteisyyden tavoitteesta poiketen kaavassa on osoitettu tarkoilla aluevarausmerkinnöillä virkistysalueet, Östersundomin virkistysalueet, suojelualueet, liikennealueet mm. satamat sekä puolustusvoimien alueet. Kartan kaavamääräyksistä ja kaavakartasta ei käy riittävän selvästi ilmi kaavan esitystapaa koskeva tavoite, että kaavamerkintöjä tulee tulkita yleispiirteisesti ja että kaavaan sisältyy oikeusvaikutteisia määräyksiä.

Jotta kaavan merkintöjä voidaan tulkita yleispiirteisesti, Helsingin seudun kartan määräysosioon tulee lisätä yleiset suunnittelumääräykset, jotka löytyvät Merkinnät ja määräykset -asiakirjasta: "Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueiden käytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaavamääräykset on esitetty erillisessä Merkinnät ja määräykset -osiossa, joka on oikeusvaikutteinen." Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kartassa todetaan nyt vain: Merkintöihin liittyy maakuntakaavamääräyksiä.



Virkistysalueita ja Östersundomin virkistysalueita koskeviin kaavamääräyksiin tulee liittää kaavaselostuksen tulkintaohjeissa oleva lause: "Rakentamisrajoituksesta huolimatta virkistysalueet ovat yleispiirteisiä aluevarauksia, jotka tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa." Östersundomin virkistysalueiden osalta on lausuttu lisää lausunnon kohdassa "Östersundom".

Helsingin osalta suojelualueisiin on otettu yleiskaavassa ja Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa jo rauhoitettuja ja lisäksi suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Suojelualueita on osoitettu myös ulkokunnissa Helsingin omistamille maille. Myös suojelualueiden määräykseen tulee ottaa lause: "Uusien suojelualueiden tarkka rajausta on selvitettävä tarkemmassa suunnittelussa."

Helsingin ulkokunnissa sijaitsevista alueista merkittävin uusi luonnonsuojelualue-ehdotus on Kauhalan ulkoilualueelle sijoittuva 204 hehtaarin alue Kauhalan metsät ja suot. Alue rajautuu Ämmässuon kaatopaikkaan ja osa suojelualueeksi tarkoitettusta alueesta on asemakaavassa varattu suojaviheralueeksi, jonka Helsingin kaupunki on myynyt HSY:lle vuonna 2019. Suojelualueen tarkempi rajausta on tehtävä ottaen huomioon luonnonsuojeluarvot, virkistyskäyttötarpeet ja muun maankäytön yhteensovittaminen. Suojelualueen rajausta tulee tarkistaa luontoarvojen eikä maanomistus- ja kiinteistötietojen perusteella. Helsingin kaupungin omistamalla alueella sijaitsee myös viljeltyjä peltoja ja läheisen asutuksen yksityis- ja rasiteteitä.

Helsingin omistaman, Lohjalla sijaitsevan, Outamon alueen rajausta on maakuntakaavaehdotuksessa tarkistettu siten, että oppilaskodin alue on kaupungin pyynnöstä pääosin poistettu luonnonsuojelualueen rajauksesta. Rajausta tulee kuitenkin tarkistaa vielä siten, että oppilaskotialueen etelärantaa ei merkitä suojelualueeksi, sillä alue on oppilaskodin toiminnan kannalta tärkeä.

Helsingin yleiskaavan ja merellisen strategian mukaisen virkistyskäytön kehittäminen on Helsingin kannalta tärkeää. Vallisaari ja Kuninkaan- saari tulee merkitä virkistyskäytön kohdealueiksi ja Itä-Villinki EP-merkinnän sijasta EP/v -merkinnällä vastaavasti kuin Melkki.

Liikenne

Uusimaa 2050 -kaavan liikkumisen ja logistiikan keskeiset tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet vastaavat hyvin Helsingin kaupungin tavoitteita kestävästä liikkumisesta edistämiseksi ja kuljetusten toimivuuden turvaamiseksi seudulla. Ne antavat myös hyvät lähtökohdat maankäytön ja liikenteen yhteensovittamiseen tähtäävälle jatkosuunnittelulle ja maankäytön tiivistämiselle.



Kaavassa esitetty periaate, jossa Kehä III ja sen ulkopuolinen runko-verkko esitetään valtakunnallisesti merkittävänä maanteinä ja Kehä III:n sisäpuolen tieverkolle, jonne runkoverkko ei enää ulotu, esitetään tavoitella, vastaa hyvin Helsingin kaupungin tavoitteita. Kehä III:n runkoverkko-osuuden tulee jatkua Vuosaaren satamaan asti. Kehä III:n sisäpuolella kaavassa on käytetty Helsingin seudun tieverkon luokitus ja palvelutasotavoitteet -selvityksen verkkoluokittelua, joka vastaa hyvin Helsingin yleiskaavassa esitettyjä tie- ja katuverkon kehittämisperiaatteita. Selvitys laadittiin Liikenneviraston toimeksiannosta laajassa yhteistyössä Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien, HSL:n, Uudenmaan liiton ja Uudenmaan Ely-keskuksen kanssa. Työssä muodostettiin kaupunkien ja valtio-osapuolten yhteinen käsitys pääkaupunkiseudun tie- ja katuverkon jäsentelystä 2030 ja visio vuodelle 2050. Työssä valtakunnallisesti merkittävät tiejaksot päättyvät Kehä III:een ja sen sisällä olevat maantiet määriteltiin joko seudullisesti merkittäviksi tiejaksoiksi tai ydinalueen lähestymisjaksoiksi. Maakuntakaavassa esitetty ratkaisu on yhteneväinen myös Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelman liikennejärjestelmäratkaisun kanssa. On hyvä, että sekä maakunnan että seudun tason suunnitelmat ohjaavat kehitystä tarkoituksenmukaiseen suuntaan ja takaavat kunnille riittävän liikkumavaran.

Pyöräliikenne on huomioitu hyvin Uusimaa 2050 kaavan selostuksessa, mikä on erinomainen asia. Kehä I:n sisäpuolella on suuri potentiaali saada autoliikenteestä siirtymää pyöräliikenteeseen ja näin helpottaa myös autoliikenteen ruuhkia ja mahdollistaa sujuvampi autoliikenne pidemmällä seutumatoilla, joita ei ole aina mahdollista kulkea pyörällä.

Kaavassa esitetyt raskaan liikenteen uudet taukopaikat ovat Helsingin kaupungin ja koko Helsingin seudun kannalta erittäin tärkeitä. Taukopaikkojen toteutuksella on merkittävä vaikutus sekä elinkeinoelämän toimintoihin ja kuljetuksiin että pääkaupunkiseudun koko liikennejärjestelmän toimivuuteen. Autoliikenteen liityntäpysäköintipaikkamerkinnot vastaavat hyvin Helsingin liityntäpysäköinnin kehittämistavoitteita.

Hakamäentien ja Turunväylän välisen tieyhteyden merkintä on kaavakartassa väärässä paikassa Niemenmäen kohdalla.

Kauppa

Ehdotuksessa on kolme eri keskustamerkintää, valtakunnan keskus, keskus ja pieni keskus. Kaikille keskusta-alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ilman rajoituksia. Kaikkien keskusta-alueiden ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sijainti, laajuus ja toteutustapa täsmentyvät yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Tämä on tuotu esiin myös oikeusvaikutteisessa Merkinnät ja määräykset -osiossa.



Kaupan näkökulmasta merkittävin muutos Helsingin seudun vaihekaavassa Helsingin osalta ovat keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet. Östersundomin Sakarinmäen aluetta lukuun ottamatta näitä ei ole kaavaluonnoksessa enää rajattu tilaa vaativan kaupan toimialoille, kuten aikaisemmin, vaan niillä sallitaan kaikkia kaupan laatuja. Laaturajoittamattoman kaupan alueen yksikkökoon (30 000 k-m²) poisto oli kuitenkin hyvä ratkaisu, sillä yksikköä tärkeämpää on kaupan alueen kokonaisuuden tarkastelu.

Suutarilan, Konalan ja Roihupellon alueille osoitetun vähittäiskaupan ylärajoja on nostettu johtuen muutoksesta sallia näillä myös keskustamaista kauppaa. Maakuntakaavatasolla oleellista on ollut arvioida laaturajoittamattomien kaupan alueiden vaikutuksia maakuntakaavassa määriteltyihin seudullisiin keskuksiin. Kuntakaavoituksessa on kuitenkin olennaista arvioida näitä keskustojen ulkopuolisia kaupan alueita arkiasioinnin osalta paikallisen kävelysaavutettavuuden näkökulmasta sekä lähialueen asukkaiden luoman kysynnän näkökulmasta. Jos nykyisille kaupan alueille sijoittuu runsaasti keskustahakuista kauppaa, voi se vaikeuttaa lähikeskustojen ja asuinalueiden lähipalvelujen kehittämistä. Avainasemassa on siis kaupan tarvittavan volyymin salliminen lähialueiden keskuksissa.

Maakuntakaavan selostuksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan osoittaa tarvittaessa maakuntakaavaa tarkempia ja tiukempia määräyksiä kaupalle. Tämä tulisi kirjata myös Helsingin seudun kartan oikeusvaikutteiseen Merkinnät ja määräykset -osioon.

Maakuntakaavan viherrakenne

Maakuntakaava tunnistaa viherrakenteen jatkuvuuden tarpeen, mikä on hyvä asia. Koska maakuntakaavaehdotuksen tavoitevuosi ja Helsingin yleiskaavan tavoitevuosi on sama vuosi 2050, maakuntakaavan viherrakennetta ei tule osoittaa Helsingin alueella tarkemmin kuin Helsingin uusi yleiskaava on osoittanut. Helsingin yleiskaavan toteuttaminen edellyttää kaupunkirakenteen ja viherrakenteen yhteensovittamista. Maakuntakaavan tavoitteet on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan viherrakenteessa. Viheraluemerkintöjen siirtäminen sellaisinaan selvästi tarkemman mittakaavan Uudenmaan IV-vaihemaakuntakaavasta ei ole perusteltua eri maankäyttötarpeiden yhteensovittamisen tarpeen kanssa eikä ole linjassa kaavan strategisuudelle asetettujen tavoitteiden kanssa.

Helsingin saariston virkistyskäytön painopisteet ovat Helsingin yleiskaavan (2016) ja merellisen strategian (2019) mukaan seuraavissa kohteissa: Isosaari, Vallisaari, Kuninkaansaari, Vasikkasaari, Suomenlinna ja Pihlajasaari. Villinki ja Itä-Villinki ovat myös jatkossa kehittä-



miskohteita. Kuninkaansaari ja Vallisaari Helsingin edustalla on osoitettu maakuntakaavaluonnoksessa samalla suojelumerkinnällä kuin luonnonsuojelualueet. Helsingin yleiskaavassa ne ovat merellisen virkistys- ja matkailun alueita. Nämä kohteet olisi perusteltua merkitä myös virkistyskäytön kohdealueiksi, sillä ne ovat avautumassa virkistyskäytön saariksi, ja niissä on asemakaavoitus vireillä. Asemakaavoituksessa ja sen kanssa rinnan edenneessä luonnonsuojelulain mukaisen rauhoitus päätöksen valmistelussa on huomioitu alueen luontoarvot ja alueelle esitetään merkittävän virkistyskäytön mahdollistavia luonnonsuojelualueita.

Itä-Villinki on merkitty kaavaehdotuksessa Puolustusvoimien alueeksi (EP). Alue tulee osoittaa maakuntakaavassa vastaavasti kuin Melkki merkinnällä EP/v (Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö on virkistys-, matkailu- ja koulutustoiminta). Alueelle on laadittu asemakaavaehdotus, jossa Itä-Villinki on osoitettu virkistykseen, loma-asumiseen ja matkailuun.

Seudun viherkehän tavoitteita pidetään hyvinä. Erityisesti virkistysverkon seudullista jatkuvuutta pidetään koko seudun vetovoiman kannalta tärkeänä.

Kaavassa voitaisiin ottaa kantaa Uudenmaan läpi kulkevaan vaellusreittiin. Uudeltamaalta puuttuu pitkä yhtenäinen vaellusreitti joka palvelisi paikallisia ja matkailijoita. Reitti voisi lähteä Porvoosta ja päättyä Hankoon. Välissä olisi mm. Nuuksion ja Sipoonkorven kansallispuistot, Tuusulanjärven kulttuurikohteet, Fiskarsin Ruukkikylä ja paljon muuta. Hyvin toteutettuna reitistä voisi helposti tulla kansainvälisesti tunnettu vaellusreitti jota voitaisiin verrata esim. Karhunkierrokseen tai Santiago de Compostelaan. Reitien monipuolisuus, palvelurakenne ja saavutettavuus olisivat omaa luokkaansa. Toteuttaminen olisi verrattain helppoa jo olemassa olevien reittien ja palveluiden varaan ja reitti olisi myös rai-deyhteyksillä saavutettavissa.

Östersundom

Uusimaa-kaavan ehdotuksen ja hyväksytyn, Östersundomin kuntien yhteisen yleiskaavan välillä on merkittävä ristiriita, joka tulee korjata. Uusimaa-kaava 2050:n taajama- ja virkistysalueiden rajaukset Länsisalmessa tulisi muuttaa Östersundomin yleiskaavaa vastaaviksi.

Uusimaa-kaava on perustelujen mukaan ratkaistu hyväksytyn Östersundomin maakuntakaavan mukaisena. Muilta osin periaate on toimiva, mutta kaavojen eri aikajänne tulee ottaa huomioon. Östersundomin hyväksytyn maakuntakaavan ja Uusimaa-kaavan ehdotuksen taajama- ja viheraluerakenne Länsisalmessa ei vastaa yhteisen yleiskaavan ratkaisua. Östersundomin maakuntakaavan osalta ero oli perusteltu, kos-



ka kaavojen aikatahtain oli erilainen, mutta Uusimaa-kaavan 2050 osalta ei. Yhteisessä yleiskaavassa on esitetty alueen kaupunki- ja viherrakennetavoitevuonna 2060, mikä vastaa Uusimaa-kaavan 2050 aikatahtainta.

Metron laajennuksen varaan rakentuva uusi Länsisalmen keskus on yleiskaavassa sijoitettu tiiviisti tulevan Länsisalmen metroaseman yhteyteen, ja tärkeä Natura-alueet yhdistävä ekologinen yhteys ja merkittävin vihersormi on linjattu taajamarakenteen länsipuolelle suoraan Mustavuoresta kohti Sipoonkorpea. Westerkullan kulttuurimaisema-alue ja ekologinen yhteys muodostavat arvokkaan maisemakokonaisuuden ja laajan seudullisesti merkittävän vihersormen. Tämä ratkaisu on löydetty pitkän ja monivaiheisen suunnitteluprosessin ja useiden selvitysten kautta.

Uusimaa-kaavassa Länsisalmen ja Östersundomin taajamarakenteen osien väliin on osoitettu virkistysalue V1, joka merkitykseltään vastaa edellä kuvattua yleiskaavan ekologista yhteyttä. Esitämme virkistysalueen osoittamista länneemmäksi, yleiskaavassa osoitettuun sijaintiin. V1-merkinnän määräystä tulisi myös muuttaa siten, että alue tarkempien selvitysten ja suunnitelmien perusteella voidaan sijoittaa toiseen paikkaan, kunhan ekologisen yhteyden jatkuvuus turvataan. Uusimaa-kaavan ehdotuksen ratkaisu ja V1-merkintään liittyvä MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus voisi olla vahingollinen sekä Östersundomin yhteisen yleiskaavan, että Vantaan vireillä olevan yleiskaavan toteuttamisen kannalta.

Östersundomin alueelle on osoitettu uusi keltainen aluevarausmerkintä, joka on vaikeatulkintainen ja jolle ei ole määritelty käyttötarkoitusta. Myös merkinnän alueellinen ulottuminen etäälle Natura-alueista on merkillepantavaa.

Norrbergetin alueelle Porvoonväylän pohjoispuolelle suunnitellaan kiertotalouteen perustuvaa biotalousintegraattia. Alueen asemakaavoitus on vireillä. Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa alue on osoitettu elinkeinotoiminnan alueena / teollisuusalueena ja Östersundomin maakuntakaavassa työpaikka-alueena. Uusimaa-kaavan ehdotuksessa keltainen aluevarausmerkintä ei osoita alueen tarkoitettua käyttöä. Sama koskee Mt 170 / Kehä III risteyksen eteläpuoleista työpaikka-aluetta. Alueiden tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen yleiskaavan tavoitteiden mukaisena tulee varmistaa myös maakuntakaavassa.

Länsisalmi-Majvik viheryhteystarve tulisi poistaa, koska alue tulee olemaan osa Östersundomin tiiveintä kaupunkia ja tiiviisti rakennettavassa kaupunkiympäristössä laajien liikkumismahdollisuudet ja yhteyden toimivuus osana ekologista verkostoa ovat rajalliset. Yleiskaavassa alu-



eelle on esitetty virkistysyhteystarve ja seudullinen rantaraitti, jonka tavoitteena on olla urbaani ja merellinen virkistysreitti.

On hyvä, että Vt7 uusi eritasoliittymä Östersundomin kohdalla on mukana maakuntakaavan toteuttamisohjelmassa.

Tekninen huolto

Suunniteltu voimajohto: Helsingin kaupungin, Fingrid Oyj:n ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on parhaillaan käynnissä Länsimäki-Viihinmäki 400 kV:n sähkömaakaapelin yhteissuunnittelu. Johtokäytävälle on vielä useita vaihtoehtoja, ja parhaillaan selvitetään, millaisilla suunnitelmilla, viranomaispäätöksillä, vaikutusarvioinneilla ja vuorovaikutuksella johtokäytävä voidaan sijoittaa herkkään ympäristöönsä. Suunnittelumääräystä ehdotetaan muutettavaksi muotoon: Voimajohdon sijainti ja tekninen toteutus tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja viranomaismenettelyissä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee turvata linjauksen toteuttamismahdollisuudet.

Maakaasun runkoputki: Helsingin kaupungin ja Gasum Oy:n kesken on suoritettu Helsinkiä halkovan korkeapaineisen kaasuputken siirtosuunnittelua Malmilla ja Oulunkylässä, minkä tarkoituksena on vapauttaa putken varaamaa maapinta-alaa Helsingin uuden yleiskaavan osoittamaan kaupunkirakentamiseen. Vastaavia tarpeita kaasuputken siirtämiseen voi olla tulossa myös jatkossa. Maakuntakaavan suunnittelumääräystä ehdotetaan muutettavaksi muotoon: Korkeapaineisen maakaasun siirtoputken sijainti ja tekninen toteutus tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja viranomaismenettelyissä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee turvata linjauksen toteuttamismahdollisuudet.

Raakavesitunneli: Pitkälän ja Vanhankaupungin vedenpuhdistuslaitosten välinen, seudullista vedenhankintaa ja -jakelua tulevaisuudessa palveleva vesitunneli tulisi osoittaa Helsingin alueella olevalla v-merkinnällä. Merkinnän kuvausta tulisi täydentää kyseisen johtovälin nimellä, sillä se ei ole osa Päijänne-tunnelia. Tunnelille ei toistaiseksi ole määritetty suunnittelumääräyksessä kerrottua, Päijänne-tunnelin tyyppistä suojavyöhykettä.

Teknisen huollon tunneli: Ehdotetaan uutta merkintää suunniteltaville ylikunnallisille merkittävälle maanalaisille teknisen huollon tunneleille: Tunneleiden toteutettavuuden varmistaminen edellyttää kuntarajat ylittävää pitkäjänteistä maanalaisen tilojen tilavaraussuunnittelua.

Yhdyskuntateknisen huollon alue: ET-merkinnän piiriin tulisi ottaa myös Pitkälän vedenpuhdistuslaitoksen suunnitellun maanalaisen ja seutua palvelevan laajennuksen merkintä. Maanalaisen vedenpuhdistuslaitoksen sijoituspaikkaan vaikuttavat mm. korkeustasot, alueen kallio-



olosuhteet ja laitoksen tarvitsemat yhteydet. Merkinän kuvaus tulisi päivittää koskemaan myös tätä laitosta. Suunnittelu-määräys voi pysyä ennallaan. Kaavaehdotuksessa Östersundomin jätevedenpuhdistamo osoitetaan ET-kohdemerkinnällä Porvoonväylän pohjoispuolelle. Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa jätevedenpuhdistamo on osoitettu aluevarauksena kallioalueelle, joka sijoittuu Porvoonväylän pohjois- ja eteläpuolelle. Maakuntakaavan kaavamerkinän tulee mahdollistaa toteuttaminen väylän molemmille puolille. Puhdistamolta mereen johtavalle jätevesitunnelille on olemassa kaksi vaihtoehtoista linjausta. Ohjeellisen linjauksen sijainti tulee varmistaa HSY:ltä. Myös jätevedenpuhdistamolle johtavalle jätevesitunnelille on olemassa yhteystarve.

Melualueiden merkitseminen kaavakartalle on epätarkoituksenmukaista, sillä melualueet voivat muuttua esim. toiminnanharjoittajan kehitysnäkymien muuttuessa tai ympäristölupapäätösten myötä. Sen sijaan esitetään harkittavaksi informaatio-tyyppistä merkintää. Kaavan laatimisajankohtana käytävissä olevat melualueet voitaisiin esittää lähdeviitteineen osana kaavan selvitysaineistoa tai selostuksen liitekartoilla. Mikäli puolustusvoimien melualueita koskien annetaan suunnittelu-määräys, siihen tulisi palauttaa luonnosvaiheen määräys, joka ohjaa toiminnanharjoittajaa siten, että sen toiminnasta aiheutuvat meluhäiriöt ovat mahdollisimman vähäiset. Vastaavan määräyksen tulisi koskea myös lentoasematoimintoja.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 7.5.2019 mennessä.

Uusimaa-kaava on laadittu koko Uudenmaan alueelle ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaava muodostuu kolmesta maakuntakaavasta, jotka laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Tätä kolmesta eri kaavasta muodostuvaa kokonaisuutta kutsutaan nimellä Uusimaa-kaava 2050. Valmisteluvaiheessa Uusimaa-kaavaan kuului myös Uudenmaan rakennekaava, josta myös Helsingin kaupunki lausui keväällä 2018. Annetun palautteen perusteella rakennekaava muutettiin rakennesuunnitelmaksi eikä sillä ole enää maakuntakaavojen tapaan oikeusvaikutuksia. Uusimaa-kaavan luonnos oli lausunnoilla syksyllä 2018.

Uusimaa-kaavan 2050 laadintaa ohjaavat päätavoitteet ovat kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino, ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnon ja luonnonvarojen kestävä käyttö, hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä kestävä kilpailukyky. Näitä päätavoitteita tarkentavat alatavoitteet, kaavan suunnitteluperi-



aatteet sekä kunkin seudun vaihekaavan omat erityiskysymykset. Ta-
voitteet, suunnitteluperiaatteet ja erityiskysymykset on muodostettu yh-
teistyössä sidosryhmien kanssa.

Ehdotusvaiheen lausuntoaineisto koostuu seutujen vaihemaakunta-
kaavojen ehdotuksista, joihin kuuluvat kaavakartat (oikeusvaikutteisia),
merkinnät ja määräykset (oikeusvaikutteisia) sekä kaavaselostus liite-
karttoineen ja liiteaineistoinen. Lausunnonantajilla on mahdollisuus
antaa palautetta myös kaavan taustaselvityksistä.

Kaavakartan merkintöihin liittyy määräyksiä, minkä lisäksi on yleisiä
koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä. Yleisissä suunnitte-
lumääräyksissä todetaan, että maakuntakaava on yleispiirteinen ja
merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan aluerajauksia ei voi tul-
kita sellaisenaan. Kaavassa käytetään aluevaraus-, kohde- ja viiva-,
ominaisuus- sekä kehittämisperiaatemerkintöjä, joista annetaan mää-
räykset ja tulkintaohjeet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374
saija.miettinentuoma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 21.3.2019, Uudenmaan liitto
- 2 Kaavakartta, Uusimaa-kaavan ehdotus
- 3 Merkinnät ja määräykset, Uusimaa-kaavan ehdotus
- 4 Selostus, Uusimaa-kaavan ehdotus
- 5 Uudenmaan rakennesuunnitelma, Uusimaa-kaavan ehdotus
- 6 Toteuttamisohjelma, liikenne ja maankäyttö, Uusimaa-kaavan ehdotus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 03.12.2018 § 791

Kaupunginhallitus 26.11.2018 § 771



16.04.2019

Kaupunginhallitus 16.04.2018 § 219

Kaupunginhallitus 09.04.2018 § 202

Kaupunkiympäristölautakunta 13.11.2018 § 564

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 542

Kaupunkiympäristölautakunta 27.03.2018 § 166

Kaupunkiympäristölautakunta 20.03.2018 § 150

Kaupunginkanslia Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja 06.03.2017 § 13

Kaupunkisuunnitteluvirasto 23.2.2017



§ 211

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Hannu Oskalan ym. valtuustoaloitteesta Helsingin asun- totuotannon nopeuttamisesta

HEL 2018-013004 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Heikki Salmikivi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Osmo Soininvaara: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin asuntotuotantotavoitetta on nostettu määrätietoisesti 2000 – luvulla. Vuonna 2000 päätetyssä asunto-ohjelmassa vuosituotannon kokonaistavoite oli 4 100 asuntoa, vuodesta 2004 tavoite oli 3 500 asuntoa, vuodesta 2008 tavoite nostettiin 5 000 asuntoon ja vuodesta 2016 tavoitteeksi nostettiin 6 000 asuntoa. Hyväksytyssä kaupunkistrategiassa Maailman toimivin kaupunki sovittiin, että vuodesta 2019 lähtien tavoitteena on rakentaa 7 000 asuntoa vuosittain. Samaan aikaan kunnianhimoisesti kasvatetun tavoitteen kanssa on noussut tosiasiallisesti myös asuntotuotannon määrä. Asuntotuotanto oli määrien suh-



teen laskusuuntainen koko 2000 –luvun ensimmäisen vuosikymmenen ja valmistuneiden asuntojen määrä laski vuoden 2000 liki 4 000 asunnosta vain hieman yli 2 000 valmistuneen asunnon vuonna 2010. Vuosien 2008 – 2009 kansainvälisen rahoituskriisin aiheuttaman voimakkaan rakentamisen pysähdyksen jälkeen on asuntotuotannon määrä ollut selkeän noususuhdanteinen.

Asuntotuotannon määrään vaikuttaa merkittävästi niin suhdannetilanteet kuin kaupungin omat toimet sekä rakennussektorin kokonaistilanne. Viime vuosien korkeaan asuntotuotannon määrään ovat vaikuttaneet monet seikat. Nostettaessa määrätietoisesta asuntotuotantotavoitetta on nostettu myös asuntotuotantoprosessin eri vaiheiden kaupungin omia tavoitteita, tontinluovutus- ja asemakaavatavoitetta.

Kaupungin omat kaavoitustavoitteet ovat nousseet samaa tahtia asuntotuotantotavoitteen kanssa ja tavoitteisiin on myös päästy. Viimeisen kolmen vuoden keskimääräinen asuntorakentamisen kaavoitettu kerrosala on ollut noin 730 000 k-m² / vuosi, kun vuosikymmenen aiempien vuosien keskiarvo oli noin 430 000 k-m² / vuosi. Samaan aikaan on onnistuttu kasvattamaan myös asuntorakentamiseen osoitetun kerrosalan asemakaavavarantoa. Asemakaavavarannon riittävän korkea taso on asuntomarkkinoiden ja rakentamisen toiminnan kannalta tärkeää. Marraskuussa 2018 Helsingin laskennallinen asemakaavavaranto oli yhteensä n. 3,3 miljoonaa kerrosneliometriä. Tulevaisuuden asemakaavoitustarpeita varten Helsingille on lisäksi laadittu uusi yleiskaava, joka lainvoimaistui syksyllä 2018 pääosiltaan. Korkein hallinto-oikeus kumosi osia yleiskaavasta, johtuen pääosin eri viranomaistahojen valituksista.

Tontinluovutuksessa on pyritty aktiivisesti houkuttelemaan uusia toimijoita Helsinkiin, jotta toimijakenttä vastaisi paremmin korkeampaan tuotantotavoitteeseen. Suuremman asemakaavavarannon ansiosta myös tonttivaranto on aiempaa korkeammalla tasolla ja osaltaan mahdollistanut useampien hankkeiden käynnistymisen.

Asuntorakentamisen suhdannetilanne on jatkunut nousujohteisena jo useamman vuoden. Etenkin kohtuuhintaisessa kaupungin omassa asuntotuotannossa tämä on näkynyt urakoitsijoiden vähäisenä tarjoushalukkuutena ja kohoavina urakkahintoina. Heikoimmillaan urakkakilpailuihin ei ole saatu lainkaan tarjouksia, tai on saatu vain heikosti tarjouksia. Tämä on johtanut hintatason nousuun ja aiheuttanut viivytyksiä hankkeille sekä ylimääräistä työtä. Vasta ihan viime aikoina on ollut joidakin merkkejä kilpailun piristymisestä.

Markkinatilanteen näkökulmasta viime vuodet ovat olleet suotuisia asuntojen myynnin suhteen. Asuntoja ei silti kaikkialla myydä heti, vaan



joissakin kohteissa vaaditaan enemmän myyntitoimenpiteitä ja myyntiin sisältyy riskejä. Joillakin alueilla Helsingissä uudistuotannon hintaa ei saada riittävän alhaiseksi, jotta se olisi houkutteleva paikalliseen alueen hintatasoon nähden. Kaupungistuminen ja sitä seuraava muuttoliike jatkuvat nopeana ja asuntojen uudistarjonnan on vastattava tähän kehitykseen, oletettavasti myös Helsingissä asuntojen kysyntä kasvaa. Kysyntä kohdistuu kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja etenkin ARA-tuotantoon.

Asuntojen kysyntä riippuu myös taloudellisen tilanteen kehityksestä. Suomen talouden kasvu on hidastunut jonkin verran, mutta elämme vielä tällä hetkellä noususuhdannetta. Riskejä talouskehityksessä maailmalla kuitenkin on, esim. USA:n pitkät korot laskivat alle lyhyen kolmen kuukauden koron. Se tarkoittaa käytännössä, että sijoittajilla ei ole inflaatio-odotuksia ja pitkien korkojen tuottovaade laskee. Tällainen korkokehitys on historiallisesti katsottuna indikoinut talousnäköymien huononemista ja taantumaa jollakin aikavälillä, joka vaikuttaisi luonnollisesti myös Euroopan ja Suomen talouteen. Ihmisten tulokehitys on suoraan yhteydessä asuntojen kysyntään ja se vaikuttaa osaltaan myös hintojen nousuun.

Asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä huomattavasti muuta maata nopeammin ja erityisesti pienten asuntojen, yksiöiden ja kaksioiden hinnat. Kuitenkin uudistuotannossa yksiöiden ja kaksioiden tarjonta on kasvanut voimakkaasti, mikä on toisaalta hillinnyt niiden hintojen nousua. Huolestuttavaa kokonaisuutena on, että hinnat suhteessa tuloihin ovat nousseet merkittävästi jo pitkän aikaa.

Ennusteiden mukaan Helsingin väkiluku kasvaa noin 8000 ihmisellä per vuosi ja oletettavasti etenkin kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle tulee olemaan kysyntää myös tulevaisuudessa. Paikalliset kysynnän vaihtelut sekä maailmantalouden kehitys ja sen vaikutukset Suomen talouteen tulee ottaa huomioon riskitekijöinä.

Kaupungin hyvän taloudellisen tilanteen vuoksi on pystytty investoimaan merkittäviä määriä uusien rakennettavien asuinalueiden esirakentamiseen ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen. Aluerakentamisen näkökulmasta on myös pidetty merkittävä määrä alueita samanaikaisesti rakenteilla, jotta rakentajilla on mahdollisimman monella alueella mahdollisuuksia uudistuotantoon. Näin on pyritty varmistamaan tuotanto eri puolilla kaupunkia ja estämään hankkeiden aloitusten viivästyminen.

Kaupungin omassa asuntotuotannossa urakkalaskennassa on hankkeita jo tällä hetkellä niin tiheässä, että kapasiteettiongelmia on syntynyt paitsi rakennusliikkeillä ja rakennustuotetoimittajilla, niin myös suunnit-



telijoilla ja esimerkiksi kustannuslaskijoilla. Asuntotuotantopalvelu on aktiivisesti etsinyt myös uusia yhteistyökumppaneita ja järjestää säännöllisesti tapaamisia rakennusteollisuuden kanssa tulevien hankkeiden esittelemiseksi. Tällä tavoin onkin saatu joitakin uusia tarjoajia asuntotuotantopalvelun hankkeille.

Korkea asuntorakentamisen volyymi aiheuttaa resurssipulaa myös kaupungin omassa toiminnassa, kun ammattitaitoisen henkilöstön kysyntä on ylittänyt tarjonnan. Esimerkiksi Asuntotuotantopalvelussa on ollut jo pitkään vajaamiehitystä ja henkilöstön vaihtuvuus on ollut suurta. Avoinna oleviin paikkoihin ei välttämättä saada potentiaalisia hakijoita ollenkaan, tai kokemuksen karttumisen jälkeen valitut henkilöt haikautuvat muualle. Kaupunki ei ole ainakaan nykyisessä suhdannetilanteessa ollut kaikin osin kilpailukykyinen työnantajana.

Osittain samat ongelmat on tunnistettu myös kaupungin tontinluovutuksessa, jossa tilanne on jo pitkään ollut haastava. Kaupungin tulisi luovuttaa tonttejaan vuokraamalla ja myymällä vuosittain asetettujen tontinluovutustavoitteiden mukaisesti, jotta asuntotuotanto pysyisi halutulla tasolla. Kaupungille asetettuja tavoitteita ei ole kertaakaan saavutettu 2010-luvulla. Tilanteen korjaaminen edellyttää jo nykyisellään prosessien tehostamista sekä resurssien lisäämistä. Pelkkä luovutustavoitteiden kasvattaminen ei sellaisenaan lisää luovutettavien tonttien määrää.

Useiden alueiden samanaikaisuuden lisäksi rakennettavilla alueilla on pidetty huolta asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman monipuolisuudesta. Liaksi samanaikaisten ja liian samankaltaisten asuntohankkeiden vaarana on niiden ajautuminen keskinäiseen kilpailuun, jonka seurauksena voi olla hankkeiden viivästyminen. Tämä koskettaa lähinnä vapaarahoitteista omistustuotantoa.

Asuntotuotannon edellytysinvestointien lisäksi myös kasvaneet investoinnit seudun liikennejärjestelmään ovat näkyneet seudun tasolla suurempina asuntotuotantomäärinä. Erityisesti raideliikenteeseen tehdyistä investoinneista johtuen rahoituksen kokonaistaso on noussut vuosittain vaihteesta merkittävästi. Viimeisen viiden vuoden aikana valtion rahoitusosuus on kuitenkin kääntynyt laskuun ja kuntien rahoitusosuus on noussut.

Asuntojen kysyntä on ollut Helsingissä viime vuosina voimakasta. Asuntomarkkinoiden kireydestä johtuen asuntojen hinnat ja vuokrat ovat osalla alueista pysyneet korkealla tasolla ja nousupaineisina, joten asuntotuotantotavoitteen pitäminen korkealla, jotta hintapaineeseen voidaan vaikuttaa, on olennaista.

Kaupunkiympäristötoimialan prosessien kehittämistyönä on vuoden 2018 aikana aloitettu asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyö. Toi-



mialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä käydään tuotantoprosessia läpi pyrkien löytämään erilaiset tuotantokapeikat ja haasteet prosessissa. Prosessityössä on tarkoituksena käydä läpi sekä kaupungin maalle tapahtuva rakentaminen tontinluovutuksineen, että yksityiselle maalle tapahtuva rakentaminen, joka edellyttää maakäyttösopimuksen tekemistä. Pääosa asuntotuotantoprosessin kaupungilta vaatimasta työstä on yhteneväistä maanomistusoloista riippumatta.

Korkeampaan asuntotuotantotavoitteeseen vastaaminen on tapahtunut kaupungin osalta miltei samoilla henkilöresursseilla kuin aikaisemmin. Mikäli asuntotuotantotavoite nostettaisiin entisestään aina 10 000 asuntoon asti tulisi koko asuntotuotantoprosessin osalta kaupungin omia resursseja myös nostaa. Asuntotuotannon edellytys on toimiva ja tavoitteellinen asemakaavoitus ja sen riittävä resursointi. Tilanteessa, jossa nykyisten suurten projektialueiden valmistuessa toimintaympäristö muuttuu alati haastavammaksi ja kaavoituksen painopiste suuntautuu kasvavissa määrin täydennysrakentamiseen, on erittäin tärkeää, että koko ketju yleissuunnittelusta kaupungin omaan asuntotuotantoon on riittävästi resursoitu. Lisäksi kasvava kaupunki tarvitsee toimivan liikennejärjestelmän ja uudet alueet hyvin suunnitellun katuverkon sekä viher- ja virkistysalueet, joiden suunnittelu vaatii resursseja. Monet uusista alueista tukeutuvat nykyisen raitiotieverkon laajennuksiin ja uusiin pikaraitiotieihin, joiden suunnittelu pitää pystyä tekemään etupainotteisesti.

Mikäli vuosituotantotavoite nostettaisiin aina 10 000 asuntoon, tulisi sekä nopeuttaa nykyisten merenranta-alueiden rakentamista, että sujuvoittaa täydennysrakentamisprosessia. Korkeampi tuotantotavoite tarkoittaa myös uusien alueiden nostamista nopeammin asemakaavoitettaviksi sekä erittäin sujuvaa kaavoitusprosessia ja nopeaa käsittelyä mahdollisissa kaavavalitustilanteissa.

10 000 asunnon vuotuinen tuotantotaso edellyttää myös rakennussektorilta merkittävästi nykyistä korkeampaa panostusta Helsinkiin. Asuntotuotannon kapeikkoja aiheuttaa lisäksi työvoiman saatavuus sekä koulutuspolitiikka. Rakennusalan työvoimasta merkittävä osa on ollut taustaltaan kansainvälistä ja tällöin valtakunnallisesti tulee huolehtia Suomen kilpailukykyä kansainvälisillä työmarkkinoilla. Pitkään esimerkiksi virolaisen työvoiman saatavuus oli melko hyvä, mutta Viron taloudellisen tilanteen parannuttua osa työvoimasta palannut lähtömaahansa. Työvoiman saatavuuteen on tulevaisuudessa kiinnitettävä huomiota myös koulutuksen kautta. Sekä suunnittelussa että rakennusteollisuudessa on ajoittain työvoimapulaa ja erityisesti kokeneita ammattilaisia on tarpeeseen nähden pääkaupunkiseudulla riittämätön määrä. Rakennustuotannossa käytetään lukuisia esivalmisteisia osia eikä esi-



merkiksi ikkuna- ja elementtitehtaiden tarvitse sijaita pääkaupunkiseudulla.

Helsinki on kiinteästi samaa asuntomarkkina-aluetta Espoon ja Vantaan kanssa. Helsingissä oli pitkään, noin kolmen vuoden ajan rakenteilla noin 7 000 asuntoa, jolla saavutettiin noin 5 000 valmistuneen asunnon taso. Vuoden 2018 aikana rakenteilla olevien tasossa päästiin korkeammalle tasolle ja vuoden 2018 lopussa yhteensä rakenteilla oli 10 000 asuntoa, kun yhtäaikaisesti koko pääkaupunkiseudulla Helsinki mukaan lukien, oli rakenteilla noin 23 000 asuntoa. Pääkaupunkiseudun asuntotuotanto on riippuvainen koko Suomen rakentamistilanteesta. Uusiempien väestöennusteiden mukaan on kuitenkin oletettavissa, että väestö keskittyy entisestään Helsingin, Turun ja Tampereen seuduille. Voisi siis olettaa, että asuntorakentaminenkin keskittyisi pääosin näille alueille.

Asuntorahoituksen saatavuus on kriittinen tekijä asuntotuotannolle. Sen osalta tulee huomioida niin kotitalouksien mahdollisuudet asunnon ostoon, kuin pankkien lainoitushalukkuus ja –mahdollisuudet. Valtion tukeman tuotannon osalta valtion takaukset sekä käynnistys- ja investointiavustukset ovat kriittisiä sekä rahoituslaitosten halukkuus rahoittaa säänneltyä tuotantoa. Uusien konseptien, kuten asunto-osuuskuntien että ryhmärakennuttamishankkeiden tulo markkinoille on riippuvainen rahoitusmekanismien toimivuudesta. Viime vuosina vapaarahoitteinen vuokratuotanto on ollut voimakasta myös johtuen eläkeyhtiöiden mahdollisuudesta käyttää velkavipua tuotantomäärien kasvattamiseen.

Asuntotuotantotavoitteen nostaminen vaatii merkittäviä investointeja seudun liikenneinfraan. On sekä kaupungin että seudun yhteinen julkilausuttu tavoite, että seudun asukasmäärän kasvu pitää saada kana-voitua kestäviin kulkumuotoihin. On erittäin tärkeää, että päätökset sekä kaupungin omista investoinneista erityisesti kestäviin kulkumuotoihin että valtion investoinneista seudullisesti merkittäviin hankkeisiin saadaan tehtyä ja hankkeet etenevät nopeasti. Julkiset investoinnit generoivat yksityisiä investointeja ja ovat edellytys paitsi tavoitteiden mukaiselle kehitykselle myös yksityisten investointien käynnistymiselle tavoitteellisessa aikataulussa. Pisararadasta on tehtävä hankepäätös nopeasti, sillä se parantaa saavutettavuutta laajalla alueella, kytkee erilliset lähijuna- ja metrojärjestelmät toisiinsa ja mahdollistaa junavuorojen lisäämisen generoiden näin merkittävästi uutta maankäyttöpotentiaalia. Hanke on koko seudun näkökulmasta erittäin keskeinen. Lisäksi valtion tulee sitoutua rahoittamaan Helsingissä tehtäviä pikaraitiotieinvestointeja merkittäväällä rahoitusosuudella.

Luonnollisen kaupungistumiskehityksen hidastaminen ei ole valtion kannalta järkevää. Kaupungeille kasvaminen on kallista, sillä se vaatii



merkittäviä investointeja. Valtio taas saa kaupungistumisen tuomat hyödyt esimerkiksi parantuvien työmarkkinoiden kautta nopeasti. Olisi-kin tärkeää, että eri valtion tahot toimisivat kaupungin kanssa proaktiivisesti yhteisesti hyväksytyjen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Asuntotuotantotavoitteen nostamisen tarkoituksenmukaisuutta tulee harkita seuraavan AM-ohjelman valmistelun yhteydessä, jolloin on tarkasteltava tuotantotavoitetta suhteessa muuhun tavoitekokonaisuuteen. Ilman valtion merkittäviä panostuksia seudun liikenneinfrastruktuuriin on asuntotuotantotavoitteen nosto haastavaa.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Hannu Oskala ja 20 muuta valtuutettua ovat tehneet 12.12.2018 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Valtuustoaloite Helsingin asuntotuotannon nopeuttamiseksi

Asuntopula Helsingissä on merkittävä ongelma. Erityisesti urbaanin asumisen hinta on karannut tavallisen helsinkiläisen ulottumattomiin. Helsinki on kyennyt nostamaan kaavoitusta yli tavoitteiden, mutta asuntotuotanto laahaa silti jäljessä. Tarvitaan uusia tapoja toimia, jotta asuntotuotanto vastaa kysyntään.

Kasvava osuus rakentamisesta on täydennysrakentamista. Se on myös kaupungin talouden kannalta parasta rakentamista. Helsingin tulee huolehtia siitä, että sen omat normit ja käytännöt tukevat täydennysrakentamista, eivätkä ainakaan estä sen toteutumista täysimääräisesti.

Me allekirjoittaneet esitämme, että Helsinki selvittää sen, miten asuntotuotanto voidaan kasvattaa ensin nykyisiin tavoitteisiin eli 7000 asuntoon vuodessa ja sitten 10000 asuntoon vuodessa."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 22.5.2019 mennessä.

Kaupunkiympäristölautakunnalle on valmisteltu lausuntoehdotus yhteistyössä Kaupunkiympäristötoimialan sekä kaupunginkanslian asiantuntijoiden kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



16.04.2019

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Hannu Oskalan aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 212
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 27.3.2019 § 113

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Kaarela, Honkasuo, Perhosniitty)

HEL 2018-011801 T 10 01 01 02

Kvsto 27.3.2019 § 114

Länsi-Pasilan Pöllölaakson asemakaavan muutos (nro 12374)

HEL 2014-013326 T 10 03 03

Kvsto 27.3.2019 § 115

Konalan Vuorikummuntien asemakaavan muutos (nro 12506)

HEL 2017-007704 T 10 03 03

[Pöytäkirja 27.3.2019](#)

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 25.3.2019 § 209

Asuinkerrostalotonttia koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä tontin varaaminen rakennushankkeen jatko-suunnittelua varten (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33402/1)

HEL 2019-000226 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja 25.3.2019](#)

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttöjohtaja 7.4.2019 § 31

Länsi-Pasila, Kiinteistö Oy Maistraatintorin pihakannen ja siihen liittyvän maanvaraisen osan, Winqvistinkadun sekä Maistraatinpuiston



huoltokadun ja tunnelin rakenteiden peruskorjaus, urakoitsijan valinta, VM Suomalainen Oy, 1 624 207 euroa (alv. 0 %)

HEL 2019-004043 T 02 08 03 00

[Pöytäkirja](#)

Voimaan tulleet asemakaavat

Kaupunginkanslia

Kaupunginvaltuuston 13.2.2019 § 41 hyväksymä asemakaavan muutos on saanut lainvoiman:

Meilahti, tontit 520/8, 520/14 ja 520/19, piirustus nro 12515, Töölöntullin kortteli 520.

HEL 2016-014357

Helsingissä 9.4.2019

Kaupunginkanslia

Kaupunginvaltuuston 13.2.2019 § 42 hyväksymä asemakaavan muutos on saanut lainvoiman:

Pukinmäki, katu- ja rautatiealue, Malmi, Ala-Malmi, kortteli 38044 ja katualue, piirustus nro 12476, Pukinmäen asemanseutu.

HEL 2015-005536

Helsingissä 9.4.2019

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

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



§ 213

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2019-000988 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 14 kokouksen viimeisenä asiana.

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Miia Pasuri ja johtava tonttiasiamies Pirjo-Liina Koivusaari. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Rantanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle liitteenä 1 olevan taulukon mukaisten tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteestä 2 ilmeneville tahoille liitteen 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2021 saakka.



Kaupunkiympäristölautakunta esittää lisäksi, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää lopuksi, että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteen 5 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aiheutta enempään toimenpiteisiin.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 22.6.2016 § 189 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan Helsingin kaupungin asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset asuntotuotannon määrä nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Aiemman asuntotuotantotoimiston (nykyisin Helsingin kaupunki, asuntotuotanto, jäljempänä Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet eli 750 asuntoa tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kaupungilla on varattuna (tilanne 31.12.2018) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille sekä kilpailuihin yhteensä noin 23 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1 730 000 k-m². Varaukset vastaa laskennallisesti yli viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varauksekannasta noin 21 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 31 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 48 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Att:lle on varattuna tällä hetkellä (tilanne 31.12.2018) tontteja yhteensä noin 6 000 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti Att:n neljän vuoden tuotantoa. Koko tontinvarauksekannasta Att:lle on varattuna tällä hetkellä noin 26 %.

Lyhyt katsaus asuntotonttien varausilanteeseen on liitteenä 9.

Tontinvarausesitys koostuu yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 2 230 asunnon rakentamista varten, eli noin 4 230 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 181 300 k-m². Kierros on



hieman tavanomaista pienempi, mutta toisaalta uusi varauskierros on tarkoitus saattaa vireille vielä kuluvan vuoden aikana.

Asuntomäärin laskettuna kaikista tontinvarausesityksen tonteista noin 30 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 38 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 32 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Varausesityksen pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 68 %. Lukema on asetettuja tavoitteita suurempi, sillä myös osa kilpailuihin varattavista tonteista tullaan luovuttamaan säänneltyyn tuotantoon.

Att:n tontinvarauksista 78 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 22 % välimuodon asuntotuotantoa. Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille sekä kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattavaksi esitettävistä tonteista säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on noin 60 %.

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon. Asuntojen määrä alittaa siten vuotuisen asuntotuotantotavoitteen. Nyt käsiteltävien tontinvarauksen jälkeen kaupungilla olisi kuitenkin varattuna tontteja yhteensä noin 25 200 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,91 milj. k-m². Varaukset mahdollistaisi tällöin lähes kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja noin 48 000 asukkaalle. AM-ohjelman mukaan tontinvarauksien on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen, joten varauksien tilanne on edelleen hyvä.

Tontinvarausesitys ottaa huomioon AM-ohjelman mukaan määräytyvän rahoitus- ja hallintamuotojakauman prosenttisuhteilla 25-30-45. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen koko varauksista noin 22 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 46 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon lasketaan mukaan myös opiskelija- ja nuorisotasuminen.

Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmamiimin sekä asemakaavoituspalvelun alueyksiköiden tiimien kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien kanssa. Varausesitys tukee asuntotuotannolle asetettujen määrällisten ja muiden tavoitteiden toteutumista.

Esittelijän perustelut

Tontinvarausesitys pääpiirteissään

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



Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen, Kalasatama
- 20. Länsisatama, Jätkäsaari
- 26. Koskela
- 33. Kaarela
- 43. Herttoniemi
- 49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 2 230 asunnon rakentamista varten, eli noin 4 230 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 181 300 k-m². Tonteista noin 870 asuntoa vastaava määrä (noin 69 600 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 460 asuntoa vastaava määrä (noin 37 000 k-m²) Att:lle ja noin 900 asuntoa vastaava määrä (noin 74 700 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä. Näin ollen asuntojen lukumäärän mukaan määrättyinä varausesityksen tonteista 21 % varattaisiin kaupungin asuntotuotannolle ja 39 % yksityisille toimijoille sekä kilpailuihin 40 %.

Opiskelija- ja nuorisoasunnot

Valtion tukemaan opiskelija-asumiseen esitetään varattavaksi noin 70 asunnon tuotantoa vastaava määrä yhdelle toimijalle Kruunuvuorenrannasta. Valtion tukemaan nuorisoasumiseen esitetään varattavaksi noin 70 asunnon tuotantoa vastaava määrä yhdelle toimijalle Jätkäsaaresta.

Kehittyvä kerrostalo -hankkeet

Varauskierroksella ei ole yhtään Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sellaisenaan puoltamaa hanketta. Kiinnostusta on kuitenkin herättänyt osuuskuntamuotoisena toteutettava asuntotuotanto sekä Kehittyvä kerrostalo -työryhmässä että julkisuudessa yleisesti.

Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella esitetään siten kahdelle asunto-osuuskuntamuotoisena asumisena toteutettavalle hankkeelle tontinvarausta. Toiselle, Lakean ”omaksi” -mallia soveltavalle hankkeelle esitetään tontinvarausta Jätkäsaareen Melkinlaiturin alueelle sijoittuvalle tontille ja toiselle Stansvikinkallioon Kruunuvuorenrantaan sijoittuvalle tontille. Molemmat hankkeet tullaan rahoittamaan osaksi valtion 20-vuotisella takauslainalla. Kaupunki haluaa edistää kyseisiä hankkeita, jotta saataisiin tietoja ja kokemuksia tästä viime aikoina varsin vähän käytetystä rahoitus- ja hallintamuodosta.

Lisäksi varauskierroksella esitetään tontinvarauksia hankkeille, joissa tarkastellaan eri tyyppisiä kehittämisteemoja hakijoiden omasta aloit-



teesta. Tarkasteltavia teemoja ovat muun muassa esteettömyys, asuntojen yhdisteltävyys ja jaettavuus sekä energiatehokkaat ja luontoystävälliset energiaratkaisut.

Ryhmärakennuttaminen

Jätkäsaaren sijoittuvaa asunto-osuuskuntahanketta esitetään lisäksi toteutettavaksi rakennuttajakonsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena hakemuksen mukaisesti.

Yhteenveto varausesityksestä

Esitys tonttien varauksensaajiksi ja tonttien varausehdoiksi on esityslistan liitteenä 2 olevassa tontinvarausmuistiossa. Muistio sisältää myös erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä varattavaksi esitettävät tontit.

Taulukkomuotoinen yhteenveto varausesityksestä on liitteenä 1 ja yhteenvetokartta liitteenä 3. Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot ja arvioitu rakentamiskelpoisuuden ajankohta ilmenevät liitteen 1 yhteenvetotaulukosta.

Osalla varattavaksi esitettävistä tonteista ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden tonttien rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantuloa. Valtaosa tonteista arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2020 loppuun mennessä tai viimeistään vuoden 2021 aikana, mistä syystä varauksia esitetään vuoden 2021 loppuun saakka.

Tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuodon määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaation ehkäisemiseksi. Varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa. Tonteille esitettävästä rahoitus- ja hallintamuodosta on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Tonteille esitettävää rahoitus- ja hallintamuotoa valittaessa on pyritty huomiomaan kunkin alueen nykyisen asuntokannan ja alueelta jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Alueilla, joilla on jo runsaasti valtion tukemia vuokra-asuntoja, varausten painopiste on pyritty ohjaamaan muuhun kuin kyseiseen tuotantoon. Tontille soveltuvaa rahoitus- ja hallintamuotoa määritettäessä on lisäksi pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia. Tontteja, jotka



ovat kaavaratkaisujen (esim. pysäköinti) tai muiden ominaisuuksien (esim. maaperä) vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen vaikeita ja kallia, ei ainakaan laajemmassa määrin ole järkevää osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

Tontinvarausesitystä laadittaessa on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Att:lle varattavaksi esitettävät tontit esitetään kysyntään liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta varattavaksi yleisemmin välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus- tai asumisoikeusasuntoina. Tämä edistää tonttien rakentumista, kun hankkeen lopullinen rahoitus- ja hallintamuoto voidaan päättää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaisena.

Kaikki sääntelemättömään asuntotuotantoon esitettävät tontit esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Eräillä esikaupunkialueilla tontteja esitetään varattavaksi omistusasuntotuotantoon siten, että vain asuntojen ensimyyntin hinta on säännelty (ns. hintakontrolloitu eli puolihitas asuntotuotanto). Tällöin hanke on kohteen toteuttajan kannalta verrattavissa säänneltyyn asuntotuotantoon, mutta asunnon ostajan kannalta kyse on sääntelemättömästä asuntotuotannosta, koska asuntoihin ei sisälly normaaliin Hitas-tuotantoon kuuluvaa jälleenmyyntihinnan sääntelyä. Kyseiset tontit sijoittuvat alueille, joilla ei asuntojen toteutuskustannuksiin perustuvan myyntihinnan ja alueen asuntojen markkinahinnan välillä ole todennäköisesti suurta eroa eikä näköpiirissä ole merkittävää asuntojen arvonnousua. Asuntojen jälleenmyyntihinnan sääntelystä luopuminen parantanee näillä alueilla asuntojen markkinoitavuutta ja myyntiä ja edistänee siten tonttien rakentumista. Ensimmäisen myyntihinnan sääntely puolestaan ehkäisee ylihinnon riskiä ensimmäisessä myyntissä. Asuntojen ensimyyntin hinnan määrittelyssä sekä asuntojen myyntissä noudatettaisiin soveltuvin osin Hitas-tuotannon sääntöjä ja ohjeita, jolloin asuntojen ensimyyntin enimmäishinta perustuisi toteutuskustannuksiin ja asuntojen myyntissä noudatettaisiin arvontamenettelyä.

Hintakontrolloidun tuotannon hankkeet tulevat osaksi kaupungin alueryhmyöskentelyä, jossa hankkeita valmistellaan yhteistyössä kaupungin eri tahojen kanssa. Menettelyn tarkoituksena on valvoa hankkeille asetettuja ehtoja sekä varmistaa mahdollisimman sujuva eteneminen muun muassa rakennuslupaprosessissa. Hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattavat tontit sisältyvät välimuodon asuntotuotannon osuuteen.



Varausesityksen vuokra-asuntotuotannosta noin 70 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija-asuntoja ja noin 70 asuntoa vastaava määrä olisi nuorisoasuntoja.

Tontinvarauskanta toteuttaa tällä hetkellä varsin hyvin AM-ohjelman mukaista tavoitetta rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta. Silti uusien tontinvarausten painottuminen säänneltyyn tuotantoon on perusteltua, koska erityisesti isoilla projektialueilla tullaan seuraavina vuosina luovuttamaan paljon sääntelemättömään tuotantoon

Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin taulukkoina esitettynä on liitteenä 10.

Yleisen tonttihaun perusteella varattavaksi esitettävät tontit

Helsingin kaupunki luovuttaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailujen perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen valtaosa tonteista luovutetaan hakemusten perusteella suoravarauksin. Hakemusten perustella tehtävät tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti joko yleisten tonttihakujen yhteydessä tai niitä täydentävien, usein vain tietyn tyyppisille hankkeille suunnattavien niin sanotun ilmoittautumismenettelyjen yhteydessä.

Yleiset tonttihaut suunnataan ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ne ovat kaikille avoimia. Tontinvarausesityksen valmistelun tavoitteena on muodostaa esitys, joka vastaa mahdollisimman hyvin kaupungin kulloinkin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita. Tontinvaraushakemusten käsittelyssä ja hakemuksia arvioitaessa noudatetaan mm. seuraavia AM-ohjelmaan sekä sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä:

- Hakemuksessa esitetyn hankkeen tulee toteuttaa kaupungin asettamia asuntopoliittisia tavoitteita.
- Varauksensaajaksi ei esitetä tahoa, joka on laiminlyönyt yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisen.
- Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit varattavan tontin rakentamiseksi.
- Lisäksi hakemuksen mukaisen hankkeen tulee olla yleisesti uskottava. Hankkeen uskottavuus selvitetään mm. neuvotteluin.
- Rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämistä voidaan käyttää tontinvarausta puoltavana tekijänä uusien toimijoiden osalta.
- Etusijalle asetetaan pääsääntöisesti rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset.
- Tontteja varataan hakemusten perusteella vain poikkeustapauksissa (esim. kehittämishankkeet) rakennusliikkeille.



- Etusijalle asetetaan lähtökohtaisesti hakemukset, joissa esitetään tonttia varattavaksi säänneltyyn tuotantoon.
- Vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla tai erillisellä ilmoitautumismenettelyllä.
- Kehittämishankkeiden osalta Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto puoltaa tontinvaraushakemuksen hyväksymistä.

Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu myös nyt käsiteltävänä olevan yleisen tonttihaun valmistelussa.

Yleisessä tonttihaussa saadut hakemukset ja neuvottelut

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontti - palvelun tontti-yksikkö kartoitti vuoden 2018 aikana yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asemakaavoituksen ja rakennusvalvontapalvelun kanssa varauskelpoiset asuntotontit. Varauskelpoisiksi arvioitiin pääsääntöisesti ne tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin kahden vuoden kuluessa varauspäätöksestä.

Varauskelpoiseksi arvioidut tontit kuulutettiin haettavaksi Helsingin Sanomissa, Rakennuslehdessä ja Hufvudstadsbladetissa 14.9.2018 sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontti -palvelun internet-sivuilla.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu rakennusoi- keus oli noin 90 600 k-m², mikä vastaa noin 1 150 asunnon rakentamis- ta. Haettavat tontit olivat pääosin kerros- ja rivitalotontteja, jotka sovel- tuivat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.

Hakuaikaan mennessä (31.10.2018) tontinvaraushakemuksen jätti yh- teensä noin 80 toimijaa ja yhteenliittymää. Näiden lisäksi ennen hakua- jan alkamista tontti -yksikköön saapuneita hakemuksia (tai hakemuk- siksi tulkittavia asiakirjoja) oli kaksi kappaletta.

Neuvotteluihin kutsuttaja hakijoita pyydettiin toimittamaan todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistus. Hakemuksista saatujen tietojen perusteella tontti -yksikkö on neuvotel- lut 19 hakijan kanssa. Neuvotteluihin osallistui kaupungilta tarpeen mu- kaan kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajat sekä ase- makaavoituksen edustajat. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksissa annettuja tietoja. Osalta hakijoista pyydettiin lisäselvityk- siä ja hakemuksen täydennyksiä.

Lopullisen varausesityksen ulkopuolelle jätettiin haussa alun perin mu- kana olleet senioreiden hoiva- ja palveluasumiseen tarkoitetut tontit. Syynä tonttien pois jättämiseen olivat julkisuudessa esiin tuodut epä-



kohdat, jotka liittyivät kyseisten tonttien palveluntarjoajien toimintaan. Ennen näiden tonttien varaamista on tarpeen käydä periaatteellinen keskustelu siitä, millainen toiminta on kaupungin tavoitteiden ja periaatteiden mukaista.

Yksityisille toimijoille esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 4.

Yleiset perustelut

Varausesitys perustuu hakijoiden hakemusasiakirjoissa esittämiin sekä neuvotteluissa saatuihin tietoihin ja selvityksiin. Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella varauksia esitetään hankkeille, jotka toteuttavat mahdollisimman hyvin rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä muulta sisällöltään kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita sekä asemakaavoituksen yhteydessä alueiden rakentamiselle asetettuja maankäytöllisiä tavoitteita.

Pääpaino on normaalissa asuntotuotannossa ja erityisesti säännellyssä asuntotuotannossa. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisesti varausesityksen valmistelussa etusijalle on asetettu rakennuttajaorganisaatioiden hakemukset edellyttäen, että rakennuttajalla on arvioitu olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingin rakennusalan markkinoille on kaupunkiympäristötoimialan näkemyksen mukaan tunnusomaista pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden suhteellisen vähäinen määrä ja tuotantotapojen yksipuolisuus. Tämä on näkynyt kaupungin tontinluovutuksessa siinä, että pienemmille esikaupunkialueille sijoittuville tonteille on ollut usein vaikea löytää toteuttajia. Tilanteessa on kuitenkin tapahtunut muutosta viime vuosien aikana ja alalle saatujen uusien toimijoiden vaikutus alkaa näkyä.

Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi ja uusien rakennusalan toimijoiden saamiseksi Helsinkiin tontinvarausta esitetään kahdelle uudelle rakennusalan toimijalle Jätkäsaaresta ja Honkasuolta. Tällä tavoin uudet rakennusalan toimijat ja näiden toteutusorganisaatiot pääsevät mukaan Helsingin rakentamisen käytäntöihin ja prosesseihin. Lisäksi uudet toimijat voivat luoda omia alihankintaketjujaan sekä löytää Helsingin alueelta yhteistyökumppaneita tulevia hankkeita varten. Tämä alentaa puolestaan kynnystä osallistua jatkossa Att:n järjestämiin urakkatarjouskilpailuihin ja kaupungin tontinluovutuskilpailuihin. Lisäksi uusien Hitas-rakennuttajien saaminen Helsinkiin on hyvin toivottavaa vanhojen perinteisten Hitas-rakennuttajien keskittyessä nykyisellään pääasiassa muuhun asuntotuotantoon.



Myös uusille rakennusliikkeille ja rakennuttajille varattavaksi esitettävät tontit tullaan varaamaan pääasiassa säänneltyyn tuotantoon. Varausestityksen valmistelussa uusien toimijoiden osalta kiinnitetään erityistä huomiota varauksensaajan kykyyn ja resursseihin hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingin kaupungin asuntokannasta noin 86 % sijoittuu kerrostaloihin ja vain noin 14 % pientaloihin. Suhdeluvun ei odoteta muuttuvan tulevaisuudessa. Kaupungin kilpailukykyyn kannalta on tärkeää, että kaupunki huolehtii osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen houkuttelevuudesta ja kehittämisestä. Varausestityksen valmistelussa painotetaan yleensä kehittämishankkeita, vaikka tällä varauskierroksella ei yhtään puollon saanutta hanketta mukana ollutkaan.

Hakemukset, jotka eivät anna aihetta toimenpiteisiin

Kaikille hakijoille ei hakemusten suuresta määrästä johtuen voida tällä varauskierroksella esittää varauksia. Samasta syystä ovat varattavat hankekokonaisuudet pääsääntöisesti varsin pieniä verrattuna hakemuksissa esitettyyn. Tällä tavoin on pyritty osoittamaan tontteja mahdollisimman monelle eri hakijalle.

AM-ohjelman seurantaraportit vuosilta 2017-2018 ovat osoittaneet, että erityisesti säännellyn asuntotuotannon osuutta tulisi painottaa varauksia tehtäessä. Tästä syystä on varausestityksen valmistelussa pääpaino ollut kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Kaupunki varaa tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tontteja sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon vain poikkeustapauksissa. Hakemukset, joissa esitettiin tontin varaamista sääntelemättömään tuotantoon, eivät siten pääsääntöisesti antaneet aihetta tontinvarauksen esittämiseen.

Kaupungin kannalta on tärkeää varmistua siitä, että tontinvaraajalla on riittävä kyky sekä riittävät taloudelliset edellytykset ja muut resurssit usein hyvinkin vaativan rakennushankkeen toteuttamiseksi ilman viivytystä. Tämä korostuu erityisesti vaativilla kantakaupungin läheisyyteen sijoittuvilla alueilla, jossa tontin rakentamisen viivästyminen saattaa vaikuttaa myös muiden tonttien rakentamiseen. Osa hakijoista ei ole esittänyt riittävää tai uskottavaa selvitystä kyvystään ja resursseistaan hakemuksessa esitetyn hankkeen toteuttamiseksi. Samasta syystä tontteja ei esitetä varattavaksi yksityishenkilöille.

Lista hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarauksia ja jotka eivät anna aihetta toimenpiteisiin on liitteenä 5.

Att:lle esitettävät varaukset



AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan aiempien kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Tontit-yksikkö on kartoittanut Att:n kanssa sen tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on valmistelun yhteydessä neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelma-tiimin sekä asemakaavoituksen alueprojektien kanssa.

Att:n tuotantotavoitteet huomioiden Att:n suhteellinen osuus tontinvarauksista tulisi olla noin 35 % kaikista varauksista. Att:lla on nykyisellään voimassa olevia tontinvarauksia suhteellisesti vähemmän (26 %) kuin muilla varaajilla, mutta asuntomäärin tarkasteltuna tilanne on hyvä. Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että Att:n tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä aikavälillä. Se mahdollistaa toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Nyt varattavien tonttien on arvioitu olevan rakentamiskelpoisia jo varausaikana. Lähivuosina toteutettavissa oleviin tontteihin on kiinnitetty erityistä huomiota, sillä Att on ilmoittanut sillä olevan tarvetta juuri lähivuosina rakennettavien asuntojen määrän lisäämiseen. Uusien varausten kohdentaminen Att:lle on siten perusteltua.

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle esitetään nyt lisävarauksia yhteensä noin 460 asunnon rakentamista varten, eli noin 37 000 km². Varattava määrä ei vastaa Att:n tuotantotavoitteiden mukaista vuosituotantoa. Kuluvana vuonna tullaan kuitenkin järjestämään toinen tontinvarauskierron, jossa Att:lle tullaan varmistamaan riittävä määrä lisävarauksia. Lisäksi viime vuoden marraskuussa eli edellisellä tontinvarauskierroksella varattiin Att:lle tavallista suurempi määrä tontteja. Att:lle esitettävistä varauksista kohdistuu 78 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja noin 22 % välimuodon tuotantoon.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 6.

Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattavaksi esitettävät tontit

Edellä esitettyjen hakemusten perusteella tehtävien ja Att:lle esitettävien tontinvarausten lisäksi esitetään varattavaksi tontteja luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai tonttihauilla (ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely) yhteensä noin 900 asuntoa vastaava määrä, eli noin 74 700 k-m². Tontit sijoittuvat Länsisataman, Koskelan, Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion, Kuninkaantammen ja Verkkosaaren pohjoisosan alueille.

Uusien maapoliittisten linjausten mukaisesti tonttien vuokraaminen korostuu jatkossa. Näin ollen varauskierroksella hintakilpailuja varten va-



rattavat tontit tullaan esityksen mukaan lähtökohtaisesti kilpailuttamaan kynnysrahamenetelmää käyttäen ja luovuttamaan vuokraamalla.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan päättämään tonttien tarkemmista varausehdoista sekä järjestämään ja ratkaisemaan kilpailut ja/tai tonttihaut.

Kilpailuihin ja muihin tontinluovutusmenettelyihin varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 7.

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

Edellä esitettyjä tontinvarausesityksen yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteenä 8 olevassa perustelumuistiossa.

Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi liitteen 2 mukaisen tontinvarausmuistion (ja sen liitteiden) tonttikohtaisia ehtoja sekä tontinvarauksissa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättäisi erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen sekä tonttien varaamisen yhteydessä.

Varausehtoihin on sisällytetty harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungille varataan seuraamuksetta oikeus määrätä varaus päättymään kesken varausajan, jos on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästys johtuu varauksensaajasta. Ehtojen mukaan varauksensaajalla on varauspäätöksen nojalla myös oikeus suorittaa maaperätutkimuksia. Tutkimusten tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus. Varauksiin esitetään sisällytettäväksi omistusasuntotuotannon osalta perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot.

Tontinvarausehtoihin esitetään sisällytettäväksi aikaisempien varausesitysten tapaan rakentamisen energiatehokkuutta koskevat ehdot. AM-ohjelmassa linjattujen tavoitteiden mukaisesti Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimukset ovat olleet hieman tiukemmat kuin voimassa oleva lainsäädäntö on edellyttänyt, joten varausesityksessä on lähdetty siitä, että kaupunki edellyttää nytkin kerrostalotuotannossa tiukennettuja vaatimuksia. Varausesityksen mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi), kun sen voimassa olevien määräysten mukaan tulisi alittaa taso 90 kWhE/(m²vuosi).



Lisäksi Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettavaksi alueellisia varausehtoja, jotka koskevat mm. tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraukset tulisivat voimaan vasta, kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen.

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä noin 25 200 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,91 milj. k-m². Varauskanta mahdollistaisi tällöin lähes kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja noin 48 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta noin 22 % olisi varattu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 46 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 1 300 asunnon rakentamista varten. Vuosittainen tuotantotavoite on AM-ohjelman mukaisesti 300 opiskelija-asuntoa ja 100 nuorisoasuntoa. Rakenteilla on tällä hetkellä noin 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoa.

Att:lle olisi varattuna tontteja noin 6 460 asunnon rakentamista varten, mikä vastaa laskennallisesti yli 4 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on varausesityksen mukaisten varausten jälkeen noin 26 %. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus kaikista Att:n tontinvarauksista on noin 49 %, mikä vastaa melko hyvin tavoitetasoa (50 %).

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan kaupungin tasolla, Att:n tontinvarauksiin sekä keskeisillä projektialueilla on esitetty liitteenä 11 olevissa taulukoissa.

Yhteenveto

Yhteenvetona voidaan todeta, että varausesityksen mukainen tontinvarauskanta noudattaa varsin hyvin asetettuja tavoitteita niin määrällisten tavoitteiden kuin rahoitus- ja hallintamuotojakaumankin suhteen. Tontinvarauksista iso osa kohdistuu kuitenkin erilaisiin kilpailuihin sekä erilisiin tonttihakuihin, joiden järjestämiseen tulee jatkossa osoittaa riittä-



16.04.2019

vät resurssit. Lisäksi Att:lle tulee huolehtia riittävä määrä tontinvarauksia seuraavilla varauskierroksilla.

Tulevien vuosien asemakaavoituksessa ja varauksia valmisteltaessa tulee edelleen huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että sääntelemättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaarella, jossa varauksissa on painotettu tähän saakka säänneltyä kohtuuhintaista tuotantoa.

Lopuksi

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 4 230 asukkaalle. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoiseksi seuraavan kahden vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia tullaan esittämään kaupunginhallitukselle arvion mukaan vuoden 2019 loppupuolella. Tällöin varattavaksi tulee todennäköisesti tontteja edelleen ainakin Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan, Kalasataman sekä Honkasuon ja Kuninkaan-tammen alueilta. Näiden varausten yhteydessä tulee huolehtia siitä, että tontteja varataan riittävästi myös sääntelemättömään asuntotuotantoon. Edellä mainituilla alueilla on tähän hyvät edellytykset. Lisäksi Att:lle tulee jatkossa pyrkiä löytämään uusia tontteja erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 16.4.2019
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumistio 16.4.2019



16.04.2019

- 9 Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
10 Varausesityksen kokonaisuus kaavioina esitettynä
11 Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan kaavioina esitettynä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunki/Maka/Make/MVJ

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve
Kaupunginkanslia/Randell, Meuronen, Asikainen, Korpi, Kuisma, Loukkaanhuhta, Siren ja Säntti
Kymp/Maka/Make/Heikkilä T.



16.04.2019

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 188, 189, 190, 191, 192, 198, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212 ja 213 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 193, 194, 195 ja 196 §: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 tiedoksi-saannista.

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

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

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



16.04.2019

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

3

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 197 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.



16.04.2019

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 146 §

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 199 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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



16.04.2019

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja



16.04.2019

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 201 (Kustannusten osalta) ja 207 (Kustannusten osalta:) §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

Valitusviranomainen

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



16.04.2019

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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



16.04.2019

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



16.04.2019

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja
188-199 §, 213 §

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
200-212 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Laura Rissanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.04.2019.