



24.11.2020

Kokousaika 24.11.2020 15:30 - 20:05

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari kokouspaikalla
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla läsnä § 684-690, etänä läsnä § 691-696
Haglund, Mia	kokouspaikalla
Heinäluoma, Eveliina	etänä
Hyttinen, Nuutti	kokouspaikalla
Kaleva, Atte	etänä
Laak, Noora	kokouspaikalla, poissa: 692§
Lovén, Jape	etänä läsnä § 686-690, saapui klo 15:37, poistui klo 17:39
Rantanen, Tuomas	etänä
Rissanen, Laura	etänä läsnä § 684-691, poistui klo 18:14
Soininvaara, Osmo	etänä
Möller, Antti	varajäsen etänä

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja kokouspaikalla
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja etänä
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö etänä
Hakala, Tuomas	vs. asemakaavapäällikkö etänä
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnitte- lupäällikkö etänä
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja



24.11.2020

---

Putkonen, Reetta	etänä liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
Rajala, Pasi	etänä yleiskaavapäällikkö
Ravanti, Mikko	etänä hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	etänä viestintäpäällikkö
Hannola, Lea	etänä hallintoasiantuntija
Lawrence, Sanna	etänä hallintosihteeri kokouspaikalla
Sulkko, Katja	hallintosihteeri kokouspaikalla
Karlsson, Inka	nuorisoneuvoston edustaja
Ahonen, Pertti	etänä it-asiantuntija kokouspaikalla
Aaltonen, Ilkka	tiimipäällikkö asiantuntija
Halmkrona, Milja	etänä, läsnä § 693 maisema-arkkitehti asiantuntija
Juvonen, Mikko	etänä, läsnä § 691 tiimipäällikkö asiantuntija
Koivusaari, Pirjo-Liina	etänä, läsnä § 687-688 johtava tonttiasiamies asiantuntija
Kostiainen, Eeva	etänä, läsnä § 692 liikennetutkija asiantuntija
Lamminpää, Anu	etänä, läsnä § 690 maisema-arkkitehti asiantuntija
Linden, Anri	etänä, läsnä § 687 yksikön päällikkö asiantuntija
Martino, Marco	etänä, läsnä § 691 suunnittelija asiantuntija
Nikulainen, Pekka	etänä, läsnä § 691 liikenneinsinööri asiantuntija



24.11.2020

---

	Pikkarainen, Hanna	etänä, läsnä § 688 tiimipäällikkö asiantuntija
	Randell, Mari	etänä, läsnä § 687 asunto-ohjelmapäällikkö asiantuntija
	Rantanen, Kirsti	etänä, läsnä § 692 arkkitehti asiantuntija
	Salko, Heikki	etänä, läsnä § 687 liikenneinsinööri asiantuntija
	Santos, Petra	etänä, läsnä § 689 asiantuntija
	Tarnanen, Otto	etänä, läsnä § 692 liikenneinsinööri asiantuntija
	Valjakka, Inga	etänä, läsnä § 691 tiimipäällikkö asiantuntija
	Vänskä, Marjo	etänä, läsnä § 687 arkkitehti asiantuntija
	Yläjääski, Marjaana	etänä, läsnä § 691 johtava arkkitehti asiantuntija
		etänä, läsnä § 688
Puheenjohtaja		
	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 684-696 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 684-696 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 684-696 §



24.11.2020

---

§	Asia	
684	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
685	Asia/2	Ilmoitusasiat
686	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Hannu Oskalan ym. valtuustoaloitteesta lähiliikenteen juna- asemien kehittämisestä
687	Asia/4	Laakson yhteissairaalan (Lääkärinkatu 6-8, Urheilukatu 9, Nordenskiöldinkatu 18) asemakaavan muutosehdotus (nro 12681) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
688	Asia/5	Katajanokanlaituri 4 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12654) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
689	Asia/6	Koskelantien liikenteenohjaussuunnitelma välillä Kalervonkatu - Käpyläntie
690	Asia/7	Pyöräilybarometri 2020
691	Asia/8	Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet
692	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten
693	Asia/10	Liiketontin uudelleenvuokraus Puotinharjun Puhos Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45071/2)
694	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lapinlahdenkatu 8:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12658)
695	Asia/12	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Renor Oy:lle (Pitäjänmäki, tontti 46025/2)
696	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 12.11.–18.11.2020 tekemien päätösten seuraaminen



## § 684

### 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 Antti Möllerin ja varatarkastajaksi jäsen Mia Haglundin.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Amanda Pasasen ja varatarkastajaksi jäsen Mia Haglundin.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.11.2020

Asia/2

**§ 685**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.11.2020

Asia/3

## § 686

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Hannu Oskalan ym. valtuustoaloitteesta lähiliikenteen juna-asemien kehittämisestä

HEL 2020-010632 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-  
le.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasuunnittelija: 310 37164  
satu.tarula(a)hel.fi  
Tero Santaoja, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37155  
tero.santaoja(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuustoaloite 23.09.2020 Oskala Hannu Lähiliikenteen juna-asemien  
kehittäminen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan  
lausunnon:

#### Kaavoituspotentiaali

Kaupunkiympäristölautakunta näkee lähijunien asemanseutujen kehit-  
tämisen tärkeänä, ja asemanseutujen kehittämiseksi on olemassa vah-  
va tahtotila. Helsingin uudessa yleiskaavassa ja sen toteuttamisohjel-  
massa asemanseutujen kehittäminen on nostettu vahvasti esiin niin  
metrovyöhykkeen kuin junaratojenkin osalta. Lisäksi esitetään uusia pi-



karaitioiteitä. Asemanseudut ovat tulevaisuudessa yhä tärkeämmässä roolissa siirryttäessä kohti verkostokaupunkia, jolloin raide- ja pikaraitiotieverkoston solmukohdista muodostuu merkittäviä keskusta-alueita. Yleiskaavassa kaikki asemanseudut on merkitty keskustatoimintojen alueiksi, ja yleiskaavaan merkityt korttelitehokkuudet mahdollistavat niillä mittavaa täydennysrakentamista sekä asunto- että toimitilarakentamiselle.

Yleiskaavan toteuttamishjelmassa asemanseudut on merkitty täydennysrakentamisen painopistealueiksi. Niistä on priorisoitu eri kriteerien pohjalta kolme kaupunki-uudistus-alueita, joille tullaan kohdistamaan lähivuosina sekä suunnitelluresursseja että investointeja. Kaupunki-uudistus-alueita ovat Malmi, Kannelmäki-Malminkartano sekä Kontula-Mellunmäki. Resursseja ja investointeja on keskitettävä muutamalle alueelle kerrallaan, jotta kehittämistoiminnalla saavutettaisiin riittävää vaikuttavuutta ja konkreettisia muutoksia.

Asemat toimivat alueidensa käyntikortteina, ja siksi asemien ja asemanseutujen kehittämisellä on iso vaikutus alueen elinvoimaan ja houkuttelevuuteen. Asemien kehittäminen on ensiarvoisen tärkeää, ja sillä on merkitystä myös joukkoliikenteen houkuttelevuuden ja matkustajamäärien kasvattamisen kannalta. Useammasta asemasta on kehitymässä yhä merkittävämpiä joukkoliikenteen solmukohtia, ja siten myös yhä vetovoimaisempia toimitilakehittämisen alueita. Asemanseuduilla on paljon potentiaalia kasvaa erityisesti ilmastoystävällisten palveluiden keskittymänä, ja näitä uusia kestäviä arjen palveluita on etsitty mm. HSY:n vetämän Fiksu Assa -hankkeen yhteydessä yhteistyössä Espoon, Vantaan, Hämeenlinnan ja Riihimäen kaupunkien kanssa.

Pääradan asemanseuduille on tällä hetkellä käynnissä monia asema-kaavahankkeita, joilla pyritään asemien ja niiden lähiympäristöjen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Tapulikaupungin ja Puistolän asemanseudulla on käynnissä täydennysrakentamisen, palvelutilojen sijoittamisen ja asemanseudun yhteyksien kehityshanke. Tapanilan aseman eteläpuoliseen teollisuuskortteliin tutkitaan asuntovaltaista rakentamista ja radan itäpuolelle mahdollistetaan pyöräilybaanan rakentaminen. Fallkullan kiilan rakentaminen on alkanut keväällä. Malmilla on tehty laaja visiotyö, joka tähtää keskuksen täydennysrakentamiseen ja uudistamiseen sekä olemassa olevan ympäristön parantamiseen. Pukimäen aseman ympäristöön suunnitellaan asuntoja ja liiketilaa palveluille. Oulunkylän asemanseudulle suunnitellaan täydennysrakentamista pääradan molemmin puolin, Maaherrantien varrella ja Oulunkyläntori 1:n tontilla vanhat rakennukset korvataan uusilla asuinrakennuksilla ja liiketiloilla. Tuusulanväylän ja Käpylän aseman ympäristöön suunnitellaan uutta kaupunginosaa noin 20 000 asukkaalle, tavoitteena yhdistää





nykyiset moottoritien erottamat alueet ja muuntaa Tuusulanväylä alueen pääkaduksi. Pasila on uudistunut täysin.

Rantaradan varrella Ilmalan aseman kohdalle Hakamäentien molemmin puolin suunnitellaan asemakaavoituksessa toimistorakentamista 40 000-60 000 k-m<sup>2</sup> aseman välittömään yhteyteen. Valimon asema kytkeytyy Vihdintien – Huopalahdentien bulevardikaupungin suunniteltuun, ja sillä on merkittävä kehittämispotentiaali tulevaisuudessa. Pitäjänmäentien varteen esitetään asemakaavaehdotuksessa radan pohjoispuolelle asuinkerrostaloja ja asemasillan kohdalle aukiota liiketiloihin.

Asemakaavahankkeiden yhteydessä huomioidaan olemassa olevien asemien sekä niitä ympäröivien julkisten tilojen toimivuus, viihtyisyys ja palvelut. Hankkeiden yhteydessä tehdään yhteistyötä mm. Väyläviraston kanssa. Asemakaavoituksen kehityshankkeilla on merkittävä vaikutus asemakeskusten elinvoimaisuuteen, palveluiden kehitykselle sekä ympäristön laatutason nostolle.

#### Omistusolosuhteet ja vastuut

Pää- ja rantaradan varren asemien omistajuus ja ylläpito jakautuu Väylävirastolle, VR-Yhtymälle, Senaatti-kiinteistöille ja Helsingin kaupungille. Henkilöliikennepaikoilla Väylävirasto vastaa pääsääntöisesti laitureista, katoksista, hisseistä ja portaista sekä matkustajainformaatiosta. Suurimmat asemarakennukset ovat pääsääntöisesti VR-Yhtymän omistuksessa. Malmilla omistajuus on keskitetty 1.1.2019 perustetulle Senaatin asema-alueet Oy:lle. Valtion tavoitteena uudessa kiinteistökehitysyhtiössä on ollut, että keskittämällä omistus ja vastuu yhdelle toimijalle saadaan kehittämiseen selkeyttä ja ketteryttä.

Helsingin kaupungille kuuluu asema-alueiden ylläpito kaupunkiympäristön toimialan vastuualueilla. Kaupunki ylläpitää asemaympäristöjä voimassa olevan katujen ja puistojen hoitoluokituksen mukaisesti. Kaupungin vastuulla olevat asemien kulkuyhteydet sekä niihin liittyvät jalankulkureitit kuuluvat pääosin korkeimpaan ylläpitoluokkaan, mikä tarkoittaa sitä, että näkyvä roska ja lika poistetaan päivittäin ja katu pestään säännöllisesti.

Liityntäpysäköinnistä vastaa HSL, Helsingin alueella HKL. HKL vastaa myös asemien pyöräpysäköinnistä.

Hajautunut omistajuus aiheuttaa ongelmia myös asukkaille, jotka eivät tiedä oikeaa tahoa, kelle palaute kunnossapidosta pitäisi kohdistaa. Esimerkiksi Helsingin kaupungin palautejärjestelmään ja Oma Stadi -ehdotuksiin tulee toiveita ja ehdotuksia, jotka eivät kuulu kaupungin vastuulle. Asemien osiin liittyvien omistusten tietopohja on syytä saat-



taa pikaisesti ajan tasalle ja koordinoida tähän liittyvä viestintä yhdessä valtion kanssa.

Kuten aloitteessa todetaan, lähijuna-asemien omistajuuden ja ylläpidon hajautuminen usealle taholle hidastaa lähijuna-asemien kehittämistä. Toiminta HKL:n ja Länsimetro Oy:n omistamalla ja ylläpitämällä asemilla on ketterämpää, sillä intressit asemien kehittämiseen ovat kaupunkien (Helsinki ja Espoo) kanssa yhteisiä.

#### Toimintamalli ja vastuutus

Asemien toimintamallista on valmistunut kesäkuussa 2020 konsulttityö "Kestävän asemayhteistyön toimintamalli" (Sitowise Oy). Työ on tehty ympäristöministeriön, Tampereen seudun kuntayhtymä/MAL-verkoston, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sekä Liikenne- ja viestintävirasto Traficom in toimeksiannosta. Helsinki oli tiiviisti mukana työn laatimisessa, ja raportissa esiteltiin Helsingin osalta Malmin asemaa. Malmin visiotyön yhteydessä on luotu monistettavissa oleva toimintamalli asemanseudun kehittämiseen, ja visiotyön yhteydessä on mm. käyty laaja keskustelukierros sekä omistajatahojen että paikallisten toimijoiden kanssa.

Lisäksi kaupunkiympäristön toimiala on yhdessä kaupunginkanslian kanssa perustanut asemanseutujen seurantaryhmän (2019), jossa on osallisina Väylä, VR, Senaatti-kiinteistöt sekä Helsingin kaupungin eri tahoja. Seurantaryhmän tavoitteena on varmistaa asemien kehittyminen ympäröivän täydennysrakentamisen yhteydessä. Asemien viihtyisyydellä on iso vaikutus alueen imagoon ja sitä kautta myös mm. alueella toimivien yritysten imagoon. Seurantaryhmän kokouksissa on nostettu esille tarve koota etenkin pääradan asemien omistusolosuhteet ja vastuut kartalle sekä laatia yhteinen toimenpidesuunnitelma asemien viihtyisyyden parantamiseksi. Tämän jälkeen kunnostustoimia tehtäisiin yli rajojen, ja kustannukset jaettaisiin vastuualuerajojen mukaan.

Seurantaryhmä on pitänyt tärkeänä nopeiden toimenpiteiden kohdistamista ensisijaisesti raideliikenteen asemille lähtien pääradan asemista (Käpylä, Oulunkylä, Pukinmäki, Malmi, Tapanila ja Puistola). Väylä on ohjelmoinut asemien mittavan peruskorjauksen 2020-luvun lopulle, mutta asemien yleisilmeen siisteyttä, viihtyisyyttä ja turvallisuuden tunnetta parantavaa pintaremonttia (maalaukset, valaistus, pesu, pyörätelineet, kalusteet ja varusteet sekä istutukset) tulisi tehdä mahdollisimman pikaisesti. Lisäksi pusikoituneet ratapenkat ja käyttämättömillä laitureilla kasvavat heinät ja rikkaruohot tulisi siistiä, ja roikkuvat aidat korjata. Asemanseutujen kehittäminen ja siihen liittyvät nopeat kunnostus-



toimenpiteet vaativat asemanseuduille kohdennettua investointien ja ylläpidon rahoitusta.

Asemien nopeat korjaustoimenpiteet voisivat ajoittua vuosille 2021-2023. Osa selkeästi jollekin taholle kuuluvista nopeista toimenpiteistä (esim. pesu, valaistus, laitureiden siistiminen tai runkolukittavien pyörätelineiden asennus) voitaisiin tehdä välittömästi.

#### Osapuolten kannat toiminnallisiin muutoksiin

Seurantaryhmän työ vastaa osaltaan aloitteessa selvitettäväksi esitettyyn nykyistä selkeämpään toimintamalliin ja vastuutukseen.

Kaupunkiympäristön toimialan ja HKL:n kanta omistajuuden muutoksiin on lähtökohtaisesti myönteinen. Omistajuuden muutos edellyttäisi HKL:ltä tarkempia selvityksiä investointeihin ja kannattavuuteen liittyen. Mikäli muutokset omistajuudessa osoittautuisivat sisäisissä selvityksissä kannattaviksi, tulisi sen jälkeen ajankohtaiseksi selvittää Väyläviraston, VR:n, Senaatin ja HSL:n kannat asemien omistuksen siirtämiselle Helsingille.

#### Esittelijän perustelut

##### Valtuustoaloite

##### Lähiliikenteen juna-asemien kehittäminen

Helsingin Seudun Liikenne järjestää pääkaupunkiseudun lähijunaliikenteen, joka kuljettaa päivittäin kymmeniätuhansia matkustajia. Kaikkein vilkkaimpia asemia, kuten Helsingin päärautatieasemaa ja Pasilaa on viime vuosina parannettu varsin merkittävästi. Samalla monen muun aseman, jotka ovat vain lähiliikenteen käytössä, kehittäminen näyttää olevan selvästi huonommalla tolalla. Osin tämä voi johtua paikallisliikenteen asemien epäselvistä vetovastuista:

- asemalaitureiden ylläpidosta ja omistuksesta vastaa useimmiten Väylävirasto
- Pohjois-Haagan, Kannelmäen ja Malminkartanon juna-asemat omistaa HKL
- asemarakennuksista vastaa usein Senaatti-kiinteistöt tai VR
- maapohjan omistaa useimmiten Senaatti-kiinteistöt
- autojen liityntäpysäköinnistä vastaa Helsinki/HKL(?)
- liikennöinnistä ja sujuvista jatkoyhteyksistä vastaa HSL

Metrolienteessä on toisin. Liikennöinnistä vastaava HKL myös omistaa asemat ja vastaa niiden ylläpidosta. Länsimetron osalta asemat omistaa Länsimetro Oy, mutta ylläpidosta vastaa HKL. On tärkeää kui-



24.11.2020

tenkin huomata, että Länsimetron omistajilla (Espoo ja Helsinki) on selkeä intressi kehittää ja ylläpitää asemia ja asemanseutujaan.

Nykyisessä lähijuna-asemien omistus- ja ylläpitosuhteiden viidakossa kukaan ei kannu kokonaisvastuuta lähiliikenteen matkaketjun laadusta. Olisi selkeämpää, että lähiliikenteen juna-asemista vastaisi metroliikenteen tapaan HKL, ja että asemien toimintamalli olisi samantyyppinen kaikilla lähiliikenteen käytössä olevilla asemilla. Asemien kaupallinen potentiaali on myös enemmän Helsingin kaupungin intresseissä kuin Senaatti-kiinteistöjen. Lisäksi Asemien omistuksen siirtäminen Helsingille helpottaisi myös aluekehittämisen nykyistä kokonaisvaltaisemmin – asemanseuduilla on potentiaalia myös asunto- ja toimitilarakentamiselle.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme että selvitetään:

- Helsingin lähiliikenteen juna-asemien omistusolosuhteet ja vastuut
- nykyistä selkeämpi toimintamalli ja vastuutus
- asemaseutujen kaavoituspotentiaali asunto- ja toimitilarakentamiselle
- Väyläviraston, VR:n, Senaatin ja HSL:n kannat toiminnallisiin muutoksiin

Helsingissä 23.09.2020

Oskala Hannu

Valtuustoryhmän varapuheenjohtaja

Vihreä valtuustoryhmä

(1 + 30 allekirjoitusta)

#### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 21.12.2020 mennessä.

Kaupunkiympäristölautakunnalle on valmisteltu lausuntoehdotus yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian ja HKL:n asiantuntijoiden kanssa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasunnittelija: 310 37164  
satu.tarula(a)hel.fi  
Tero Santaoja, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37155



24.11.2020

Asia/3

---

tero.santaoja(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 23.09.2020 Oskala Hannu Lähiliikenteen juna-asemien kehittäminen

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.11.2020 § 678



## § 687

### Laakson yhteissairaalan (Lääkärintie 6-8, Urheilukatu 9, Nordenskiöldinkatu 18) asemakaavan muutosehdotus (nro 12681) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-003866 T 10 03 03

Hankennumero 5054\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 24.11.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12681 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puisto- ja katualueita; 15. kaupunginosan (Meilahti) maanalaisia tiloja osalla korttelin 520 tonttia 6, osalla korttelin 15526 tontteja 5 ja 9, osalla korttelin 15529 tonttia 7, osalla korttelin 15601 tonttia 2 sekä puisto- ja katualueilla; 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila) osaa korttelin 17061 tonttia 2 sekä katualuetta, maanalaisia tiloja osalla korttelin 17061 tonttia 2 sekä puisto- ja katualueilla; 18. kaupunginosan (Laakso) korttelia 18626 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueita, maanalaisia tiloja korttelin 604 tontilla 54 sekä osalla korttelin 604 tontteja 52, 56, 65, 67 ja 69 sekä puisto-, lähivirkistys- urheilu- ja katualueilla sekä yleiseen ulkoilukäyttöön varattavalla retkeilyalueella
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12681 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia



muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

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

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074  
kirsti.rantanen(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37087  
inga.valjakka(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12681 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12681 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Havainnekuva, 24.11.2020
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtityöryhmä Laakson LATU, 15.10.2020
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7105/24.11.2020)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020 liitteineen
- 10 Kuvaliite suojelukohteista
- 11 Tontin käyttötutkimuksia, Työyhteenliittymä Laakson LATU ja Arkkitehti-toimisto Harris Kjisik Oy, 3.9.2020; Arkkitehtitoimisto JKMM Oy, 25.10.2019
- 12 Laakson sairaala-alueen ympäristöhistoriallinen selvitys, LOCI maisema-arkkitehdit Oy ja Taegen arkkitehdit Oy, 29.5.2018
- 13 Laakson sairaala, rakennushistoriaselvitykset, Arkkitehtitoimisto Freese Oy: Hallintorakennus, itäinen ja läntinen paviljonki sekä autotalli, 30.9.2019; Tuberkuloositoimisto, 8.9.2020; Sairaalakappeli, 8.9.2020
- 14 Laakson sairaala, liikenneselvitys, Sitowise Oy, 30.9.2020
- 15 Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 4.6.2020
- 16 Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 10.6.2019
- 17 Laakson yhteissairaala, Pohjavesiselvitys, Sitowise Oy, 6.4.2020
- 18 Meilahti-Laakso -yhdystunneli, alustavat suunnitelmat, Sitowise Oy, 25.5.2020, 21.8.2020, 2.10.2020
- 19 LYS Kalliopysäköinti ja -huolto, alustavat suunnitelmat, Sitowise Oy, 18.6.2020
- 20 Kylmäakku, alustavat suunnitelmat, Sitowise Oy, 18.6.2020, 25.5.2020
- 21 Auroranportin geotekniset suunnitelmat, Sitowise Oy, 25.5.2020



- 22 LYS Laakson yhteissairaala, Rakennettavuusselvitys, A-insinöörit, Pöyry, Vahanen, 26.5.2020
- 23 Alustava palotekninen suunnitelma kaavaa varten, asemapiirros, L2 Paloturvallisuus Oy, 3.6.2020
- 24 Alustava palotekninen suunnitelma kaavaa varten, Meilahti-Laakso ajoneuvotunneli, L2 Paloturvallisuus Oy, 30.6.2020
- 25 Alustava palotekninen suunnitelma kaavaa varten, Meilahti-Laakso logistiikkatunneli, L2 Paloturvallisuus Oy, 30.6.2020
- 26 LVI-Asemapiirustus, Granlund Oy, 23.9.2020
- 27 Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Laakson sairaala, Vahanen Environment Oy, 30.9.2020
- 28 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee nykyistä Laakson sairaalan aluetta, joka sijaitsee Taka-Töölön ja Meilahden tiiviin kantakautunkirakenteen sekä Keskuspuiston rajalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden sairaalakampuksen rakentamisen.

Lisäksi sairaalan uusien liikenne- ja logistiikkayhteyksien mahdollistamiseksi kaava-alueeseen kuuluu maanalaisia tiloja Laakson ja Auroran sairaala-alueiden välisellä Keskuspuiston osalla, pieni osa Auroran sairaala-alueesta sekä maanalaisia tiloja Laakson ja Meilahden sairaala-alueiden välillä.

Tavoitteena on keskittää sairaalatoimintoja keskeiselle ja hyvin saavutettavalle paikalle Meilahden sairaalakampuksen läheisyyteen. Alueelle on suunniteltu sijoitettavan laaja-alaisesti pääkaupunkiseudun psykiatrista sairaanhoitoa sekä puolet Helsingin sairaalan sairaalatoiminnoista. Sairaala on Helsingin kaupungin sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteinen hanke.





Sairaalatoimintoja on alueelle tavoitteena sijoittaa yhteensä noin 200 000 k-m<sup>2</sup>, joista olemassa oleviin, säilytettäviksi aiottuihin sairaalarakennuksiin on tarkoitus sijoittaa noin 22 000 k-m<sup>2</sup>. Laajamittaisen uudisrakentamisen mahdollistamiseksi on sairaala-alueelta tarkoitus purkaa useampia rakennuksia, ja rakentaa tontin eteläpuoliskolla sijaitseva luonnontilankaltaisena säilynyt sairaalapuiston osa. Sairaalaan on tarkoitus sijoittaa yhteensä noin 930 sairaansijaa, poliklinikka- ja tukipalvelutiloja sekä maanalainen pysäköintilaitos enintään 650 autolle. Alueelle saa sijoittaa myös tutkimus-, koulutus- ja liiketiloja sekä päiväkodin. Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 141 450 k-m<sup>2</sup>, pääasiallisella uudisrakentamisen alueella tehokkuusluvuksi (e) muodostuu 2,74 ja vanhalla sairaala-alueella 1,08.

Uusi rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan ympäristöön kaupunkirakenteelliset ja -kuvalliset sekä liikenteelliset ja toiminnalliset seikat huomioon ottaen. Tavoitteena on luoda parantumista edesauttavat olosuhteet potilaille sekä viihtyisää ja toimivaa työympäristöä sairaalahenkilökunnalle. Arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja/tai historiallisesti arvokkaat rakennukset sekä niihin liittyvä sairaalapuutarha suojellaan.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7105), jonka mukaan pääasiallinen ajoyhteys sairaala-alueelle sekä sen maanalaisiin tiloihin rakennetaan Auroranportin kautta. Nykyiset ajoneuvoliittymät sairaala-alueelle säilyvät ennallaan.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että merkittävä sairaalakokonaisuus voidaan rakentaa Helsinkiin keskeiselle ja hyvin saavutettavalle paikalle. Hanke luo merkittäviä synergiaetuja somaattisen ja psykiatrisen sairaanhoidon kesken sekä Meilahden sairaalokampuksen kanssa ja vahvistaa Meilahden asemaa merkittävänä terveysalan innovaatio- ja liiketoimintaympäristönä.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että vahvistetaan Meilahden kampuksen asemaa merkittävänä terveysalan innovaatio- ja liiketoimintaympäristönä, tuotetaan asukkaille laadukkaita ja eriarvoistumista vähentäviä palveluita sekä mahdollistetaan kaupungin kiinteistöstrategian mukaisten tilojen rakentaminen, myös ilmastovastuun mukaiset tavoitteet huomioiden.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Laakson sairaala-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan Taka-Töölön ja Meilahden tiiviin kantakaupunkirakenteen sekä Keskuspui-



ton vihersormen rajalla seudullisesti ja paikallisesti hyvin saavutettavalla paikalla.

Meilahti-Laakso sairaalakampus on Sairaalavisio 2030:n (2009, päivitetty 20.5.2016) mukaan yksi neljästä sairaala-alueesta, joille pääkaupunkiseudun sairaalatoiminnot tullaan keskittämään.

Nykyisin alueen pohjoisosassa sijaitsee Helsingin kaupungin sairaalatoimintojen tiloja entisen tuberkuloosisairaalan tiloissa, jotka on rakennettu 1920- ja 1950-luvulla; lisäksi alueelle on rakennettu 1970–80-luvulla kaksikerroksinen sairaalarakennus, neljä asuinkerrostaloa ja päiväkotiki sekä kuntoutuskeskus 2000-luvun alussa.

Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu maanalaisia tiloja Laakson ja Meilahden sairaala-alueiden välissä sekä Laakson sairaala-alueen ja Auroranportin välillä uusien yhdystunnelien ja Auroranportille suunnitellun sairaalan uuden pääajoliittymän rakentamiseksi.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1904–1987.

Helsingin kaupunki omistaa Laakson sairaala-alueen sekä sen itäpuoliset alueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen	4–5 milj.euroa
- Rakennusten purut 4 milj. euroa	
- Maaperän pilaantuneisuuden kunnostus 0,25 milj. euroa	
<u>Katualueet</u>	<u>0,6...1,1 milj. euroa</u>
Yhteensä	5–6 milj. euroa

Reijolankadun liikennejärjestelyt aiheuttavat sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeen kadun pohjois- ja eteläpuolella, joiden kustannuksia ei ole tässä vaiheessa arvioitu.

Mikäli jatkosuunnittelussa päädytään poistamaan maaperästä kaikki jätepitoinen maa-aines, ovat kustannukset merkittävästi aiempaa suuremmat. Edellä esitettyssä kustannusarviossa ei ole huomioitu mahdollisia kiinteistöjen hankintakustannuksia.



Lisäksi asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu yhdyskuntateknisen huollon järjestelmien verkon haltijoille kohdistuvia kustannuksia seuraavasti:

Vesihuolto	1 milj. euroa
Kaukolämpö ja jäähdytys	0,7 milj. euroa

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat vanhojen arvokkaiden sairaalarakennusten ja niiden viherympäristön muodostaman kokonaisuuden säilymiseen sekä laajemman sairaala-alueen vehreän ja viihtyisän ympäristön, Keskuspuiston kaapeimman kohdan sekä luontokohteiden säilymiseen, tontin mahdollisimman tehokkaan, toimivan ja muuntojoustavan rakentamisen mahdollistamiseen, korvaavan päiväkodin tarpeeseen alueella, saavutettavuuteen ja liikenteen sujuvuuteen, melu- ja ilmanlaatuasioiden huomioimiseen, ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen teemoihin sekä olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen huomioimiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisussa on määriteltä tärkeimmät kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset reunaehdot, joiden puitteissa itse sairaalan voi ratkaista monella tapaa, kuitenkin myös luonteva liittyminen vanhaan sairaala-alueeseen huomioiden. Rakennusala on vedetty irti katualueista ja säilytetty reuna- ja piha-alueiden vehreä luonne. Käyttötarkoitukset kortte-



lialueilla on määritelty väljästi ja asetetut kerrosalat ovat yhteissairaalan rakennushankkeen mukaiset. Vanhan sairaala-alueen arvokkaimmille rakennuksille sekä sairaalapuutarhalle on annettu suojelumääräyksiä, ja alueelle on mahdollistettu päiväkodin sijoittaminen. Sujuvan liikenteen varmistamiseksi sairaala-alueelle on osoitettu uusi pääajoyhteys Auroranportin kautta, josta pääsee sekä maanpäälliselle saattopihalle, että suoraan maanalaisiin saatto-, pysäköinti- ja huoltotiloihin. Kaavaratkaisussa on huomioitu kunnallistekniset verkostot ja annettu määräyksiä, jotka koskevat melua ja ilmanlaatua sekä ilmastomuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista. Kaavaluonnosvaiheessa aloitettiin myös teknisten selvitysten ja esisuunnitelmien laadinta.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat päätökseen sijoittaa uuden sairaalan huomattavan suuri tilaohjelma Laakson sairaala-alueelle jo ennen kuin sen sijoittamismahdollisuuksia alueelle oli tarkemmin tutkittu, ympäristöstä olennaisesti poikkeavan mittakaavan rajuihin vaikutuksiin, kaupunkitalolisten ja maisemallisten häiriöiden lieventämiskeinojen tärkeyteen, korvaavan päiväkodin tarpeeseen alueella sekä liikenneratkaisuihin. Yhteissairaalahankkeen puolesta antamassaan lausunnossa sosiaali- ja terveystoimiala edellytti asemakaavamerkintöjen ja määräysten vastaavan tarkemmin hankesuunnitelman mukana ollutta viitesuunnitelmaa.

Kannanotot on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisussa on tarkennettu pääasiallisen uudisrakentamisen alueen liittymistä vanhan sairaala-alueen symmetriseen keskiakselisommitelmaan, suojelumääräyksiä on tarkennettu ja harmonisoitu ja vanhan sairaalapuutarhan arvokkaimman osan halki kulkenut jalankulun ja pyöräilyn yhteys on poistettu. Lisäksi on tarkennettu kaavaratkaisussa määriteltyjä kerrosaloja ja korkeusasemia hankkeen tarkentuneiden suunnitelmien mukaisiksi, tarkennettu maanalaisten autopaikkojen määrää, sekä erikseen mahdollistettu lasitettujen parvekkeenomaisten, koneellisella raittiin ilman otolla varustettujen oleskelutilojen rakentaminen melu- ja ilmanlaatuhäiriöiden alueelle.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat rakentamisen suureen määrään ja mittakaavaan sekä sen soveltumiseen ja sijoittumiseen tontin vehreään, luonnontilaiseen osaan ja sen kallioiseen maastoon, tontilla sijaitsevien asuinkerrostalojen ja päiväkodin kohtaloon ja uudelleensijoittamiseen, Urheilukadun asuntojen muuttuviin näkyisiin, rakennusten arkkitehtuuriin, viherkattoihin, vaikutuksiin Urheilukadun ja lähialueen liikenteeseen, sairaala-alueen orientoituvuuteen ja maanalaisten tunnelien räjäytystöiden haittoihin.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Urheilukadun ja Nordenskiöldinkadun varteen on jätetty vehreät vyöhykkeet avokallioineen, rakentamisen korkeus Urheilukadun reunassa on sovitettu vanhojen sairaalarakennusten korkomaailmaan, Urheilukadun liikenneolosuhteet paranevat, ja kaavassa on asetettu määräyksiä mm. rakennusten arkkitehtuuria ja louhimistöitä koskien.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Mielipiteet kaavan luonnosaineistosta kohdistuivat edelleen uudisrakentamisen suureen määrään ja ympäristöönsä sopimattomaan mittakaavaan, rakentamisen irrallisuuteen ympäröivästä kaupunkirakenteesta tai katualueista, tontin itäosan, Keskuspuiston ja Auroran sairaalaluonnon mahdollisuuksiin sairaalan pääasiallisena sijoituspaikkana, päiväkodin purkamisen vaikutuksiin lapsiperheisiin, sairaalan yhteyteen esitettyjen kivijalkatilojen määrään, liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin, tunnelien kohdalla sijaitsevien kiinteistöjen mahdollisten maalämpökäivösuunnitelmien rajoittamiseen, rakentamisajan aiheuttamiin haittoihin ja kohtuuttoman pitkään keston, sekä viestinnän ja havainnekuvien riittämättömään määrään. Yhteissairaalan rakennushankkeessa mukana oleva Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS) edellytti asemakaavamerkintöjen ja määräysten vastaavan tarkemmin hankesuunnitelmaa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen suhdetta ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakentamiseen on tarkennettu Urheilukadun suuntaan, suunnitelmaa havainnollistavien kuvien määrää on lisätty ja tarkennettu kaavaratkaisua yhdessä yhteissairaalan rakennushankkeen kanssa. Sosiaalisten vaikutusten arviointia on täydennetty lapsiperheiden osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)



24.11.2020

- 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

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074  
kirsti.rantanen(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37087  
inga.valjakka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12681 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12681 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Havainnekuva, 24.11.2020
- 6 Viitesuunnitelma, Arkkitehtityöryhmä Laakson LATU, 15.10.2020
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7105/24.11.2020)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020 liitteineen
- 10 Kuvaliite suojelukohteista
- 11 Tontin käyttötutkimuksia, Työyhteenliittymä Laakson LATU ja Arkkitehti-toimisto Harris Kjisik Oy, 3.9.2020; Arkkitehtitoimisto JKMM Oy, 25.10.2019
- 12 Laakson sairaala-alueen ympäristöhistoriallinen selvitys, LOCI maisema-arkkitehdit Oy ja Taegen arkkitehdit Oy, 29.5.2018
- 13 Laakson sairaala, rakennushistoriaselvitykset, Arkkitehtitoimisto Freese Oy: Hallintorakennus, itäinen ja läntinen paviljonki sekä autotalli, 30.9.2019; Tuberkuloositoimisto, 8.9.2020; Sairaalakappeli, 8.9.2020
- 14 Laakson sairaala, liikenneselvitys, Sitowise Oy, 30.9.2020
- 15 Liikennemeluserveys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 4.6.2020
- 16 Tärinä- ja runkomeluserveys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 10.6.2019
- 17 Laakson yhteissairaala, Pohjavesiselvitys, Sitowise Oy, 6.4.2020
- 18 Meilahti-Laakso -yhdystunneli, alustavat suunnitelmat, Sitowise Oy, 25.5.2020, 21.8.2020, 2.10.2020
- 19 LYS Kalliopysäköinti ja -huolto, alustavat suunnitelmat, Sitowise Oy, 18.6.2020
- 20 Kylmäakku, alustavat suunnitelmat, Sitowise Oy, 18.6.2020, 25.5.2020



24.11.2020

21	Auroranportin geotekniset suunnitelmat, Sitowise Oy, 25.5.2020
22	LYS Laakson yhteissairaala, Rakennettavuusselvitys, A-insinöörit, Pöyry, Vahanen, 26.5.2020
23	Alustava palotekninen suunnitelma kaavaa varten, asemapiirros, L2 Paloturvallisuus Oy, 3.6.2020
24	Alustava palotekninen suunnitelma kaavaa varten, Meilahti-Laakso ajoneuvotunneli, L2 Paloturvallisuus Oy, 30.6.2020
25	Alustava palotekninen suunnitelma kaavaa varten, Meilahti-Laakso logistiikkatunneli, L2 Paloturvallisuus Oy, 30.6.2020
26	LVI-Asemapiirustus, Granlund Oy, 23.9.2020
27	Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Laakson sairaala, Vahanen Environment Oy, 30.9.2020
28	Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet
---	------------------

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 27.11.2019

Sosiaali- ja terveystoimiala 25.11.2019

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 22.5.2017

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 03.05.2017 § 42



## § 688

### Katajanokanlaituri 4 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12654) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2019-011342 T 10 03 03

Hankennumero 4428\_7

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava-arkkitehti Marjaana Yläjääski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045

marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37122

pekka.nikulainen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Liikennesuunnitelma nro 7107 / 24.11.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566





24.11.2020

Asia/5

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 24.11.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotuksen nro 12654 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelia 8193 ja katualuetta ja asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-aluetta (muodostuu uusi kortteli 8193)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:  
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: 25 000 euroa.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee ranta-aluetta, joka sijaitsee Katajanokalla Tulli- ja Pakkahuoneen edustalla osoitteessa Katajanokanlaituri 4. Kaavaratkaisu mahdollistaa nelikerroksisen, pääosin puurakenteisen liike- ja toimistorakennuksen raken-



tamisen alueelle. Suunnittelu on käynnistynyt Keskinäinen työeläkevaikuttajajärjestö Varman saatua kehittämisvarauksen Eteläsataman lahden rannalla sijaitsevalle alueelle pääkonttorin rakentamiseksi. Rakennuksen tuleva pääkäyttäjä on Stora Enso Oyj. Lisäksi rakennukseen on tarkoitus sijoittaa muuta toimisto- ja liiketilaa, kuten hotelli.

Tavoitteena on, että Katajanokan ranta-alueetta kehitetään julkisena kävelyalueena, joka jatkaa rantareittiä Kauppatorilta kohti Katajanokan kärkeä. Rakennuksen katutaso tukevat aktiivisen ja viihtyisän kävely-ympäristön syntymistä. Katajanokan satamasta ulosajavan rekkaliikenteen reittiä muutetaan siten, että ranta-alueen kehittäminen on mahdollista.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uudisrakennuksen suhde valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, merellisen Helsingin kansallismaisemaan sekä ikoniseen Helsinki-näkymään ja Katajanokan rantajulkisivuun. Rakennusala ja suurin sallittu rakentamisen korkeus on tarkoin sovitettu ympäristön arvoihin.

Alueelle on suunniteltu uusi toimisto- ja hotellirakennus ja uutta merellistä kävelyaluetta. Asemakaavaehdotus perustuu rakennuksesta kaavatyön kuluessa käydyin arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Uutta liike- ja toimitilakerrosalaa on yhteensä 18 950 k-m<sup>2</sup>, josta 2 200 k-m<sup>2</sup> sijoittuu kellariin. Tontin tehokkuusluku on e=3,08. Pääkonttori ja hotellikäytössä uusi rakennus mahdollistaa enimmillään noin 780 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 7107), jonka mukaan satamasta lähtevä raskasliikenne liittyy jatkossa Katajanokan katuverkkoon Ankkurikatua pitkin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Katajanokan kaupunkijulkisivu Eteläsataman suuntaan täydentyy uudella rakennuksella ja alueen kävely-yhteydet paranevat. Lisäksi aktiivinen ranta-alue laajenee uusien toimintojen myötä.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on osa Helsingin kulttuurihistoriallisesti merkittävintä merellistä julkisivua ja arvokasta kaupunkiympäristöä. Suunniteltavan rakennuksen tulee mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja laadultaan so-



pia Kauppatorin alueen kaupunkijulkisivuun ja merellisen Helsingin kansallismaisemaan sekä ympäröivään rakennuskantaan. Kaava-alueella sijaitsee purettava varastorakennus, joka on rakennettu vuonna 1960. Ranta-alue on varattu satamatoiminnoille ja rajattu kansainvälisen risteilyalusliikenteen mahdollistavalla turvatoimialalla. Sataman rekkaliikenteen reitti kulkee rannassa rakennuspaikan meren puolella.

Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava nro 28A, joka on tullut voimaan vuonna 1895. Suunnittelualue on osoitettu satama-alueeksi. Täyttöjen myötä syntynyt uusi maa-alue on kaavoittamatonta aluetta. Voimassa oleva asemakaava ei ole ajan tasalla.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Satama omistaa alueelle sijoittuvat laituri- ja rantarakenteet ja on pitkäaikainen vuokralainen hallinnoimiltaan maa-alueilla. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	1,0 milj. euroa
Johtosiirrot	0,1 milj. euroa
Rantarakenteiden uusiminen	7,6 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>n. 9 milj. euroa</b>

Toteuttamisen kustannukset toteutuvat vaiheittain. Laiturirakenteiden uusiminen toteutettaneen myöhemmässä vaiheessa yksittäisen tontin laajuutta suuremmalla alueella. Yllä esitetyssä on arvioitu ainoastaan tontin kohdalle sijoittuvan rantamuurin osuus.

Edellisten lisäksi tarvittavien uuden vesihuoltojärjestelmien toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia verkonhaltijoille noin 80 000 euroa.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu rakennusoikeudesta tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta ja tämä täsmentyy käytävissä neuvotteluissa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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



## Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin Satama
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Helen Sähköverkko Oy

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat arvoiltaan huomattavan ympäristön ja kaupunkikuvan huomioon ottamiseen, kaavoituksessa huomioon otettaviin alueella sijaitseviin rakenteisiin, johtoihin ja viemäreihin, kaava-alueen laajuuteen ja kaavaluonnoksen sisältöön, OAS- ja luonnosvaiheen vuorovaikutuksen järjestämiseen, Katajanokan liikenneratkaisuihin, sataman ympäristövaikutuksiin ja kerrosten suurimpaan sallittuun lukumäärään. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rekkaliikenteen ulosajoreitin yksityiskohtien suunnittelua on jatkettu yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa, kaupungin museon edustaja on kutsuttu mukaan kaavatyön kokouksiin ja alueesta on laadittu alustava vesihuollon ja kuivatuksen yleissuunnitelma tilavarauksineen kaavoituksen tueksi.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- rakentamisen sijaintiin, laajuuteen, korkeuteen, materiaaleihin, kestävyystavoitteisiin ja ympäristöön sopivuuteen
- esitetyn hankkeen luonteeseen ja tarpeeseen ja oikeutukseen alueella
- liikennejärjestelmään aiheutuviin muutoksiin sekä oletettuun liikennemäärän kasvuun, pysäköintiin, ruuhkautumiseen ja liikenteen ympäristöhäiriöihin asuntakaduilla sekä työmaan aikaisiin järjestelyihin
- vuorovaikutukseen ja kaavahankkeen lainmukaisuuteen



- satamatoimintoihin ja varustamotoimintaan
- julkisen ranta-alueen laajuuteen, tarpeeseen, riittävyteen
- esteettömyyteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmassa ja kaavaratkaisussa on erityisesti kiinnitetty huomiota rakennuksen maantasokerroksen ratkaisuihin ja toimintojen avoimeen luonteeseen, rakennuksen suhteeseen arvokkaaseen ympäristöönsä, rakentamisen kestäviin ratkaisuihin, rantareitin riittävään mitoitukseen ja satamatoiminnan jatkumisen mahdollisuuteen. Liikennesuunnitelmassa mielipiteet on otettu huomioon selvittämällä ja simuloimalla liikenteen järjestelyiden muutoksia nyt kaavoitettavaa aluetta laajemmin. Kaavoitusprosessissa osallisten palautetta on huomioitu mahdollistamalla hankkeeseen liittyvä vuorovaikutus Uutta kantakaupunkia - verkkotilaisuudessa sekä esittelemällä hanketta Katajanokan huollon järjestämässä keskustelutilaisuudessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 12 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
- Museovirasto
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin Leijona Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- Puolustusvoimat
- Suomenlinnan hoitokunta
- Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom Merenkulku



24.11.2020

- Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom Tieliikenne
- Väylävirasto
- Tulli
- Rajavartiolaitoksen esikunta
- Helsingin poliisilaitos
- Tasavallan Presidentin Kanslia
- Helsingin Yrittäjät
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Marjaana Yläjääski, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37045  
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi  
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37122  
pekka.nikulainen(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Liikennesuunnitelma nro 7107 / 24.11.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Mieli-pidekirjeet



24.11.2020

Asia/5

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

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

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 26.10.2020 § 54

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 1.6.2020



24.11.2020

Asia/6

## § 689

### Koskelantien liikenteenohjaussuunnitelma välillä Kalervonkatu - Käpyläntie

HEL 2017-010740 T 08 01 07

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Koskelantien liikenteenohjaussuunnitelman välillä Kalervonkatu - Käpyläntie toteutettavaksi piirustuksen 6770 mukaisesti sekä lakkauttaa Koskelantien välillä Mäkelänkatu - Hämeentie etuajo-oikeutettuna tienä.

Lautakunta edellyttää, että suunnitelman toteutumisen jälkeen seurataan niin jalankulkijavirtoja kuin suunnitelman vaikutuksia onnettomuusriskeihin ja näistä raportoidaan lautakunnalle sopivan ajanjakson jälkeen.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Heikki Salko. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta edellyttää, että suunnitelman toteutumisen jälkeen seurataan niin jalankulkijavirtoja kuin suunnitelman vaikutuksia onnettomuusriskeihin ja näistä raportoidaan lautakunnalle sopivan ajanjakson jälkeen.

Kannattaja: Atte Kaleva

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Piirustus 6770
- 2 Suunnitelmaluonnos
- 3 Vuorovaikutusmuistio

#### Muutoksenhaku





24.11.2020

Asia/6

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Koskelantien liikenteenohjaussuunnitelman välillä Kalervonkatu - Käpyläntie toteutettavaksi piirustuksen 6770 mukaisesti sekä lakkauttaa Koskelantien välillä Mäkelänkatu - Hämeentie etuajo-oikeutettuna tienä.

## Tiivistelmä

Koskelantie on leveä pääkatu, jonka ajoradoilla on kahdesta kolmeen samansuuntaista kaistaa. Tämä tekee valo-ohjaamattomista suojateista turvattomia. Suojateita on nykyisin tiheästi, yhteensä seitsemän kappaletta 700 metrin matkalla välillä Kalervonkatu - Käpyläntie. Järjestely ei vastaa nykyisiä jalankulkijoiden kadunylitysjärjestelyjen suunnitteluperiaatteita. Suunnitelman tärkeimpänä tavoitteena on parantaa liikenneturvallisuutta keskittämällä kävelyreitit kulkemaan valo-ohjattujen suojateiden kautta.

Suunnitelmaratkaisut parantavat lisäksi pyöräliikenteen järjestelyjä, yhtenäistävät pysäköintirajoituksia sekä pidentävät aamuruuhkan aikaan voimassa olevan linja-autokaistan lännen suuntaan alkamaan Käpyläntien risteyksestä.

Koskelantien etuajo-oikeus lakkautetaan kaupungin yleisen linjauksen mukaisesti. Taajama-alueella väistämisvelvollisuudet ja pysäköintirajoitukset merkitään aina tapauskohtaisesti, joten etuajo-oikeuden osoittaminen liikennemerkkein on tarpeetonta.

## Esittelijän perustelut

### Suunnitelman tausta

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.12.2019 hyväksynyt Jalankulkijoiden kadunylitysjärjestelyjen suunnitteluperiaatteet ohjeellisena noudatettavaksi liikennesuunnittelussa. Koskelantiellä on aiemmin, vuonna 2016, tutkittu suojateiden käyttöasteita ja todettu alustavasti, että järjestelyjä olisi perusteltua muokata. Uusien suunnitteluperiaatteiden myötä on laadittu Koskelantielle suunnitelmaluonnos (liite 2), joka on esitelty esimerkkinä periaatteista.

Suunnitelmaluonnoksesta on kerätty palautetta Kerro kantasi - palvelussa sekä asukastilaisuudessa kevään 2020 aikana. Palautteesta on koostettu vuorovaikutusraportti (liite 3) ja suunnitelmaa on kehitetty saadun palautteen perusteella.

### Esitetyt toimenpiteet

#### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

#### Puhelin

09 310 1691

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

#### Alv.nro

FI02012566



Suunnitelmaluonnoksessa katuosuudelle Sofianlehdonkatu - Käpylän-tie jää yhteensä viisi valo-ohjattua suojatietä. Neljä näistä on nykyisiä ja viides toteutetaan vanhan valo-ohjaamattoman suojatien tilalle. Liikennevalojen ohjelmointia kehitetään, jotta kadunylitys onnistuu nykyistä sujuvammin.

Yksi vähän käytetty valo-ohjattu suojatie poistetaan, kuten myös kaksi valo-ohjaamatonta suojatietä. Poistuvat suojatiet muutetaan suojatietömiksi kadunylityspaikoiksi. Niiden rakenteet siis säilyvät pääosin ennallaan, mutta kaikki suojatien merkinnät poistetaan, jolloin jalankulki-jasta tulee näiden kolmen kadunylityspaikan kohdalla väistämisvelvollinen ylittäessään katua. Muutoksen myötä kadun liikenneympäristö tukee liikenneturvallisuutta ohjaten eri kulkumuodoin liikkuvia turvallisuutta edistäviin ratkaisuihin. Edelleen kadulla on riittävästi suojateitä, jotta turvallinen ylitys on varmistettu ja pääkadun estevaikutus on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi kadulla on myös suojatietömiä ylityspaikkoja, joita erityisesti hiljaisina aikoina voi hyödyntää ymmärtäen huolehtia myös varovaisuudesta.

#### Ylityspaikkojen sijoittelun perusteet

Suunnitelman lähtöaineistona ovat mittaukset nykyisten suojateiden käyttöasteesta. Säilytettävillä suojateilla on jopa yli tuhat ylitystä päivässä. Poistettavilla suojateilla määrä jää alimmillaan noin sataan, mikä tarkoittaa ruuhka-aikaankin vain yksittäisiä käyttäjiä muutamien minuuttien välein.

Merkittävät erot käyttäjämäärissä selittyvät pitkälti sillä, että osa nykyisistä suojateista on reitillisesti epäjatkuvia: yhdestä tai kummastakaan päästä ei jatku minkäänlaista merkittävää yhteyttä eteenpäin. Niinpä tarve päästä kadun yli juuri kyseisessä kohdassa on vähäinen. Tämä korostuu Koskelantiellä keskimääräistä enemmän, sillä muodoltaan pitkulainen Kisakylä ja siirtolapuutarha aitoineen muodostavat noin 400 metrin pituisen ”muurin” kadun etelälaidalle. Kalervonkadun ja Vallinkoskentie risteyksiin tämän osuuden päihin jää edelleen suojatiet. Katuosuuden välittömässä läheisyydessä ei ole maankäyttöön valmisteilla muutoksia, jotka olennaisesti vaikuttaisivat kävelyreitteihin.

Jatkuvien kävelyreittien lisäksi bussipysäkit ja palvelut luovat ylitystarpeita. Katuosuuden keskivaiheilla, lähikaupan ja pysäkkiparin kohdalla, säilyy nykyinen suojatie. Yhtä pysäkkiä (Joukolan puisto, H3064) siirretään noin 60 metriä, jotta se sijaitsee jatkossakin heti suojatien vieressä.

#### Muut vaikutukset



Puukujanteessa sijaitsevien pyörätien ja jalkakäytävän saavutettavuus heikkenee hieman, kun vähän käytettyjä suojateitä poistetaan. Kadun keskellä kulkeva pyörätie ei täysin vastaa nykyisiä suunnitteluperiaatteita. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa on kuitenkin päädytty olemassa olevaan ratkaisuun, koska se palvelee verkollista kokonaisuutta kohtuullisen hyvin. Muutokset aiheuttaisivat muihin katujärjestelyihin hankaluuksia. Pieniä parannuksia pyöräliikennejärjestelyihin toteutetaan Käpyläntien ja Joukolantien risteysiin.

Valtaosa pyörätien käyttäjistä ajaa katuosuuden päästä päähän osana pidempää reittiä, joten suunnitelmassa esitettyjen muutosten vaikutus on kokonaisuuden kannalta vähäinen. Paikallisia yhteystarpeita palvelevat pohjoispuolella Untamontie ja eteläpuolella Kisakylän tonttien sisäinen ajoväylä. Untamontiellä sallitaan kaksisuuntainen pyöräliikenne muutoin yksisuuntaisella ajoradalla nyt, kun uusi tieliikennelaki mahdollistaa tämän.

Linja-autokaistan pidentämisellä parannetaan joukkoliikenteen luotettavuutta ruuhka-aikaan. Asiassa on tehty yhteistyötä Helsingin seudun liikenteen kanssa.

Suunnitelmassa yhtenäistetään pysäköintirajoituksia. Koskelantien pohjoislaidalla sekä Käpyläntiellä osoitetaan liiketilojen läheisyyteen asiointipaikkoja linja-autokaistan voimassaoloajan jälkeen 60 minuutin aikarajoituksella. Etelälaidalla rajoitetaan pysäköintiaika 24 tuntiin, sillä pitkäaikaispysäköinti suoraan pääkadulla ei ole tarkoituksenmukaista kaupunkitilan käyttöä. Untamontiellä vaihdetaan pysäköinnin puolta kaksisuuntaisen pyöräliikenteen turvallisuuden parantamiseksi.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Piirustus 6770
- 2 Suunnitelmaluonnos
- 3 Vuorovaikutusmuistio

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.11.2020

Asia/7

## § 690 Pyöräilybarometri 2020

HEL 2020-011094 T 08 00 00

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi tutkimuksen, jossa on selvitetty helsinkiläisten pyöräilytottumuksia ja asennetta pyöräliikenteen edistämistä kohtaan sekä pyöräilevien asukkaiden käsityksiä pyöräilyolosuhteista.

### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikennetutkija Eeva Kostiainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Eeva Kostiainen, liikennetutkija, puhelin: 310 37099  
eeva.kostiainen(a)hel.fi

### Liitteet

1 Pyöräilybarometri 2020

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Tiivistelmä

Tutkimuksen mukaan asukkaat tukevat edelleen vahvasti Helsingin tavoitetta edistää pyöräilyä ja parantaa pyöräilyoloja: 94 % aikuisväestöstä suhtautuu myönteisesti pyöräilyn edistämiseen. Valtaosa pyörällä säännöllisesti liikkuvista asukkaista (89 %) on tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä Helsinkiin pyöräilykaupunkina. Tyytyväisyys pyöräilyn turvallisuuteen ja sujuvuuteen on hieman kasvanut. Kaupungin pyöräilyyn tekemät panostukset näkyvät kasvaneena tyytyväisyytenä etenkin pyöräilyliikenteen talvihoitoon, ajomukavuuteen ja siihen, miten pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden väylät on erotettu toisistaan.



Pyöräilykokemukseen vaikuttavista asioista eniten tyytymättömyyttä herättävät pyöräväylien työmaa-aikaiset poikkeusjärjestelyt sekä risteysalueiden järjestelyt pyöräilijöille. Käsitys työmaa-aikaisten poikkeusjärjestelyiden toteutuksesta ei ole parantunut viime vuosien aikana. Myös pyöräilyn sujuvuudessa ja etenkin turvallisuudessa on vielä parannettavaa. Tutkimuksen mukaan juuri sujuvuutta parantamalla voidaan parhaiten vaikuttaa pyöräilijöiden käsitykseen Helsingistä pyöräilykaupunkina. Useampi kuin joka viides pyörää käyttävistä kokee turvattomuutta liikkuaan pyörällä Helsingissä.

Helsingiläisten pyörällä liikkumista voidaan lisätä panostamalla pyörien pysäköintipaikkojen turvallisuuteen sekä pyöräväyläverkon kattavuuteen ja yhtenäisyyteen. Myös parannukset pyöräilyn turvallisuuteen ja parannukset pyöräilijöiden risteysalueiden järjestelyihin auttaisivat Helsinkiä sen tavoitteessa olla hyvä pyöräilykaupunki kaikille asukkailleen.

Tutkimuksen mukaan 58 % Helsingin aikuisväestöstä liikkuu pyörällä vähintään kerran viikossa lumettomana aikana. Osuus on pysynyt jokseenkin samana vuoteen 2018 verrattuna. Sen sijaan aiempaa harvemmat liikkuvat pyörällä päivittäin ja työmatkojen osuus kaikista pyörällä tehdyistä matkoista on laskenut. Koronaepidemiolla ja siihen liittyvillä rajoituksilla ja suosituksilla on todennäköisesti ollut jonkin verran vaikutusta ihmisten liikkumiseen tutkimusajankohtana etenkin työmatkaliikenteen osalta. Helsingin aikuisväestöstä 13 % liikkuu pyörällä ympäri vuoden. Osuus on hienoisessa nousussa.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää helsinkiläisten pyöräilytottumuksia ja asenteita pyöräliikenteen edistämistä kohtaan sekä mitata pyöräilyolosuhteiden kehittymistä Helsingissä. Lisäksi saatiin taustatietoa pyörällä liikkuvista helsinkiläisistä. Tutkimus on osa laajempaa pyöräilynedistämishjelmaan liittyvää pyöräilyn seurannan kokonaisuutta. Nyt toteutettu pyöräilybarometri on jatkoa vuosina 2014, 2016 ja 2018 toteutetuille tutkimuksille. Tutkimus on tarkoitus toistaa jatkossakin pääpiirteittäin saman sisältöisenä kahden vuoden välein. Näin pyöräilyolosuhteiden laadun kehitystä voidaan luotettavasti seurata. Tutkimuksesta saadaan tietoa myös pyöräilyn edistämishjelman toimenpiteiden vaikutuksista ja tavoitteiden toteutumisesta.

Tutkimuksen kohderyhmänä oli Helsingin 18–74 vuotta täyttänyt väestö. Kyselyn painopiste oli pyöräilevissä asukkaissa siten, että valtaosa kysymyksistä kohdistettiin vain pyöräilijöille. Tutkimuksessa pyöräilijäksi määriteltiin asukas, joka käyttää polkupyörää vähintään kerran viikossa lumettomana aikana.



Asukkaita haastateltiin yhteensä 2004. Otos muodostettiin satunnais-poimintana puhelinnumeromassasta postinumeroalueittain. Haastatte-luja tehtäessä noudatettiin otoskehikkoa, jossa oli määritelty haastatte-lumäärät sukupuolen ja ikäryhmän mukaan alueittain. Aluekiintiönä oli jako kantakaupunkiin ja esikaupunkialueeseen. Tutkimuksen aineisto kerättiin puhelinhaastatteluin elokuussa viikoilla 33–35. Tutkimuksen toteutti Otantatutkimus Oy.

Koronavirusepidemialla ja siihen liittyvillä rajoituksilla ja suosituksilla on todennäköisesti ollut vaikutusta ihmisten liikkumiseen ja tutkimuksen tuloksiin vuonna 2020.

Raportti on liitteenä 1.

### Tutkimuksen tulokset

Tutkimuksen mukaan 58 % Helsingin aikuisväestöstä liikkuu pyörällä vähintään kerran viikossa lumettomana aikana. Osuus on pysynyt jokseenkin samana vuoteen 2018 verrattuna (59 %). Helsingin aikuisväes-töstä 13 % liikkuu pyörällä ympäri vuoden. Osuus on lähes sama kuin kaksi vuotta sitten (12 %), mutta hienoisessa nousussa.

Pyöräilevissä helsinkiläisissä on hieman keskimääräistä enemmän 25–49-vuotiaita, ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneita, työllisiä, opiskelijoita sekä vastaajia, joiden taloudessa on kouluikäisiä lapsia. Pyöräilijöistä noin neljännes käyttää päivittäin joukkoliikennettä ja yhtä moni päivittäin autoa. Etäisyys päivittäiseen aktiviteettiin vaikuttaa jonkin verran pyörän käyttöön niin, että pyöräilijöiden osuus on keskimää-räistä suurempi silloin, kun etäisyys on 3–10 kilometriä. Kantakaupun-gissa ja esikaupungissa pyöräilijöiden osuus on kuitenkin sama. Pyö-räilijöitä on kaikissa tuloluokissa, mutta 40 000–60 000 euroa vuodessa ansaitsevien keskuudessa hieman keskimääräistä enemmän.

Aiempaa pienempi osuus helsinkiläisistä, 35 %, liikkuu pyörällä päivit-täin tai lähes päivittäin, kun osuus vuonna 2018 oli 41 %. Koronavirus-epidemialla ja siihen liittyvillä rajoituksilla ja suosituksilla on todennä-köisesti ollut jonkin verran vaikutusta ihmisten liikkumiseen tutkimusa-jankohtana, etenkin työmatkaliikenteen osalta. Yleisin matkan tarkoitus pyöräillessä on edelleen työ- tai opiskelumatka (43 % pyörällä tehdyistä matkoista), mutta osuus on laskenut vuodesta 2018 (50 %), samalla kun vapaa-ajan matkojen ja kuntoilun osuus on kasvanut. Päivittäin au-tolla kulkevien osuus pyöräilijöissä on pysynyt ennallaan, mutta joukko-liikennettä päivittäin käyttävien osuus on laskenut. Pyörän käyttöä pe-rustellaan tavallisimmin liikkumismuodon kätevyydellä, mutta myös sen myönteistä vaikutusta terveyteen ja fyysiseen kuntoon pidetään tärkeä-nä.



Tutkimusajankohtana vallitsevaan koronatilanteeseen liittyen kaikilta vastaajilta kysyttiin, onko koronaepidemiolla ollut vaikutusta heidän pyörällä liikkumiseensa. Lähes joka kolmas (30 %) ilmoitti pyörän käytönsä lisääntyneen (10 % selvästi, 20 % jonkin verran). Selvästi pienempi osuus vastaajista arvioi vähentäneensä pyörällä liikkumistaan (7 %). Tutkimuksen mukaan koronatilanne on saanut jo ennestäänkin pyörällä liikkuvia lisäämään pyöräilyä, mutta innostanut myös joitain uusia käyttäjiä. Pyöräilijöistä lähes puolet (46 %) on lisännyt korona-aikana pyörän käyttöään, kun harvemmin (kuin kerran viikossa lumetomana aikana) pyöräilevien keskuudessa osuus on 7 %.

Tutkimuksen mukaan Helsingin asukkaat tukevat edelleen vahvasti kaupungin tavoitetta edistää pyöräilyä ja parantaa pyöräilyoloja: 94 % aikuisväestöstä suhtautuu myönteisesti pyöräilyn edistämiseen. Pyöräilevien asukkaiden mielestä Helsinki on melko hyvä pyöräilykaupunki ja tyytyväisyys on pysynyt samalla tasolla vuoteen 2018 verrattuna. Pyörää käyttävistä asukkaista 89 % on tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä Helsinkiin pyöräilykaupunkina. Näkemys pyöräilyn turvallisuudesta ja sujuvuudesta Helsingissä on edelleen hieman parantunut. Pyöräilyä Helsingissä melko sujuvaksi tai sujuvaksi luonnehtivien osuus (87 %) on kasvanut vuodesta 2014 (79 %) lähtien pyörää käyttävien asukkaiden keskuudessa. Tutkimuksen mukaan juuri sujuvuutta parantamalla voidaan parhaiten vaikuttaa pyöräilijöiden käsitykseen Helsingistä pyöräilykaupunkina. Pyöräilyn Helsingissä turvallisena tai melko turvallisena kokevien osuus (78 %) on niin ikään kasvanut vuodesta 2014 (71 %) lähtien.

Tyytyväisimpiä pyöräilyn olosuhteisiin liittyvistä asioista pyöräilevät asukkaat ovat pyörävylien hoitoon muina vuodenaikoina kuin talvella (97 % tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä), pyöräilyn ajomukavuuteen (77 % tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä) sekä mahdollisuuksiin yhdistää pyöräilyä ja joukkoliikennettä samalla matkalla (69 % tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä). Kaupungin viime aikaiset panostukset pyöräilyyn näkyvät kasvaneena tyytyväisyytenä etenkin pyörävylien talvihoitoon (tyytyväisten ja melko tyytyväisten osuus on kasvanut 7 %-yksikköä), pyöräilyn ajomukavuuteen (+6 %-yksikköä) ja siihen, miten pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden väylät on erotettu toisistaan (+ 4 %-yksikköä) edelliseen tutkimusvuoteen 2018 nähden.

Pyöräilykokemukseen vaikuttavista asioista eniten tyytymättömyyttä herättävät edelleen pyörävylien työmaa-aikaiset poikkeusjärjestelyt (57 % tyytymättömiä tai melko tyytymättömiä) sekä uutena kysytyt riiteysalueiden järjestelyt pyöräilijöille (46 % tyytymättömiä tai melko tyytymättömiä). Käsitys työmaa-aikaisten poikkeusjärjestelyiden toteutuksesta ei ole parantunut viime vuosien aikana. Myös pyöräilyn sujuvuudessa ja etenkin turvallisuudessa on vielä parannettavaa. Edelleen 22



% pyörää käyttävistä kokee turvattomuutta liikkuessaan pyörällä Helsingissä. Naiset ja yli 50-vuotiaat kokevat pyöräilyn keskimääräistä turvattommaksi. Kantakaupungin asukkaat ovat yleisesti ottaen tyytymättömämpiä pyöräilyolosuhteisiin kuin esikaupungeissa asuvat.

Helsinkiäisten pyörällä liikkumista voidaan kyselyn mukaan lisätä ennen kaikkea panostamalla pyörien pysäköintipaikkojen turvallisuuteen. Pyöräilijöillä tehokkaimmiksi keinoiksi lisätä pyöräilyä pysäköintipaikkojen turvallisuuden lisäksi olivat parannukset pyöräväyläverkon kattavuuteen ja yhtenäisyyteen sekä pyöräilijöiden risteysalueiden järjestylihin. Harvoin tai ei lainkaan pyöräilevien pyörällä liikkumista voitaisiin puolestaan lisätä pysäköintipaikkojen turvallisuuden parantamisen lisäksi panostamalla pyöräilyn turvallisuuteen ja risteysalueiden järjestylihin.

Sähköavusteisten pyörien (3 %) ja tavarapyörien (2 %) käyttö on edelleen verrattain vähäistä. Helsingiläisistä 12 % harkitsee sähköavusteisen pyörän ostamista. Osuudet ovat samat kuin kaksi vuotta sitten. Helsingin yhteiskäyttöisiä sähköpotkulautoja on kokeillut useampi kuin joka viides asukas (22 %). Aktiivisten käyttäjien osuus on kuitenkin vielä melko alhainen: 3 % käyttää sähköpotkulautaa vähintään kerran viikossa ja 6 % muutaman kerran kuukaudessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Kostiainen, liikennetutkija, puhelin: 310 37099  
eeva.kostiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Pyöräilybarometri 2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano





## § 691

### Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2019-008823 T 10 03 06

Hankennumero 1090\_6

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Marjo Vänskä, maisema-arkkitehti Milja Halmkrona ja yksikön päällikkö Anri Linden. 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

Marjo Vänskä, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 21301  
marjo.vanska(a)hel.fi

Elise Lohman, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu: 310 26349  
elise.lohman(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26323

milja.halmkrona(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi

Otto Tarnanen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 25765  
otto.tarnanen(a)hel.fi

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

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet, päivätty 24.11.2020
- 4 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaat-



5	teet – lähtökohtia Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
6	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 24.11.2020 päivätyt Roihuvuoren täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

## Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteissa tutkitaan Itä-Helsingissä sijaitsevan Roihuvuoren täydennysrakentamisen mahdollisuuksia nykyisen kaupunkirakenteen sisällä, poissulkien ympäröivät laajemmat viheralueet. Käytännössä tämä tarkoittaa olemassa olevia tontteja ja Roihuvuoren nykyisten tonttien väliin jääviä viher- ja katualueita.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Tavoitteena on ohjata alueen kehitystä ja kaavoitusta kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti siten, että Roihuvuoren erityispiirteet vahvistuvat ja alue on tulevaisuudessakin vetovoimainen asuinalue. Täydennysrakentamiselle esitetään kohteita, joiden rakentamisella olisi mahdollista saada kohennettua alueen kaupunkikuvallista ilmettä sekä lisätä Roihuvuoren asuin- ja palvelutarjontaan kaupunkikuvaa elävöittäviä ja rikastuttavia elementtejä. Suunnitteluperiaatteissa tutkittavalla alueella ei täydennysrakentamiselle ole juurikaan strategista painetta, mutta kaupunginosan yhtenäisen kehittymisen vuoksi



kehittymismahdollisuuksien yhtenäinen tarkastelu ennakkoon takaa alueen hallitun kehittämisen.

Helsingin kaupunki omistaa Roihuvuoren maasta suurimman osan. Ainoastaan muutama asunto-osakeyhtiö ja Roihuvuoren kirkkorakennus lisäsiipineen sijaitsevat yksityisomistuksessa olevilla tonteilla.

#### Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat. Suunnittelualueen ulkopuolisella alueella sijaitsevat yleiskaavan asettamat täydennysrakentamistavoitteet tutkitaan myöhemmin.

Suunnitteluperiaatteiden keinot tulevat konkretisoitumaan seuraavissa asemakaavoitusvaiheissa. Yleistasoisesti voidaan kuitenkin esittää tapoja, jotka auttavat em. tavoitteisiin pääsemisessä. Näitä ovat mm.:

- Uudisrakennusten kerroslukumäärien tulee olla pääsääntöisesti alueen nykytilanteen mukaisia: Maltillisella täydennysrakentamisen alueella n. 3-4 kerrosta ja tehokkaan täydennysrakentamisen alueella 5 kerrosta tai perustelluista syistä. Roihuvuoren pohjoisosassa rakentaminen voi olla korkeampaa.
- Uudisrakennukset suunnitellaan Roihuvuoren pohjoisosassa, Itäväylän läheisyydessä uutena tiiviimpänä kerrostumana. Myös Roihuvuorelle muuten vierasta suljetumpaa korttelimuotoa voi perustelluista syistä ko. alueelle esittää.
- Muualla rakentaminen sovitetaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti topografiaan ja alueen henkeen soveltuvina lamelli- ja pistetaloina.
- Tonttikohtaista lisärakentamista korottamalla on myös suositeltavaa edistää jatkossa, mikäli siihen löytyy kaupunkikuvallisesti ja taloudellisesti kestävätkä ratkaisumallit. Osassa Roihuvuorta korottaminen on teknisesti mahdotonta.
- Rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudella sallitaan harkitusti erityisesti tehokkaamman rakentamisen alueella Roihuvuoren pohjoisosassa. Purkavan saneerauksen mahdollisuus tutkitaan asemakaavatyössä erikseen. Tonteilla, joiden nykyinen rakennus-



kanta jättää kaupunkikuvallisesti toivomisen varaa alueen miljööseen soveltavuudessaan, esitetään purkavan saneerauksen mahdollisuutta tai muuta voimakkaampaa uudistamista. Eri toimenpiteiden aiheuttaman hiilijalanjäljen selvittäminen ja vertaileminen on purkavaa saneerausta harkittaessa erityisen tärkeää.

- Täydennysrakentamisen myötä Roihuvuori tiivistyy jonkin verran alueen maisemallinen luonne ja arvot huomioiden. Pitkiä näkymiä ja metsälähiölle ominaista tilarakennetta säilytetään osa-alueiden sisällä väljemmän rakentamisen alueilla. Pihat sovitetaan alueen alkuperäiseen henkeen. Myös uusissa rakennuskohteissa alueen alkuperäiseen arkkitehtuuriin mitoitukseltaan ja detaljeiltaan soveltuva arkkitehtuuri, julkisivumateriaalit ja runsas viheralueiden sijoittelu rakennusmassojen ja teiden väliin varmistetaan.

Helsingin yleiskaavassa 2016 Roihuvuoren pohjois- ja itäosiin on osoitettu merkittävästi asuntovaltaista täydennysrakentamista. Näiden alueiden tutkiminen muualta kuin suunnitteluperiaatteiden alueelta rajataan nyt laadittavien suunnitteluperiaatteiden ulkopuolelle.

Suunnitteluperiaatteiden pohjalta laaditaan alueelle tontinhaltijoiden hakemuksista tarvittaessa uusia asemakaavoja täydennysrakentamista varten.

#### Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

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

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Roihuvuori on pääosin 1950–60-luvuilla valmistunut n. 8 000 asukkaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä kerrostalovaltainen lähiö, jossa sijaitsee useita asemakaavalla suojeltuja alueita ja rakennuksia sekä muinaisjäännöksiä. Alue rajautuu etelässä Itämereen, Idässä Marjaniemen pientalo- ja siirtopuutarha-alueeseen, pohjoisessa Itäväylään ja lännessä Herttoniemen teollisuusalueeseen. Alueella sijaitsee koulu- ja päiväkotipalveluita, ammattioppilaitos, venesatama, sekä runsaasti erilaisia yksityisiä palveluja. Useampi linja-autoyhteys liikennöi alueelta Herttoniemen, Siilitien ja Itäkeskuksen metroasemille sekä tulevalle raidejokerin pysäkille.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1952–2015.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueen maa-alasta.

#### Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

<b>Postiosoite</b> PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiympäristö@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Työpajankatu 8 Helsinki 58 <a href="https://www.hel.fi/">https://www.hel.fi/</a>	<b>Puhelin</b> 09 310 1691 <b>Faksi</b>	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI06 8000 1200 0626 37 <b>Alv.nro</b> FI02012566
----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------------------------------------------



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana 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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
- Telia
- Fingrid Oyj
- Suomen pakkauskierrätys RINKI Oy

Viranomaisten kannantotot kohdistuivat lähinnä kulttuuriympäristön vaalimiseen, sekä muutamiin teknis-taloudellisiin huomioihin kierrätyspisteistä, teleliikennekaapeleista ja vesijohdoista.

Kannanotoissa esitetyt kulttuuriympäristöä koskevat kommentit otettiin huomioon suunnitteluperiaatteiden suojeluosiossa ja teknis-taloudelliset asiat tullaan huomioimaan alueen myöhemmässä jatko-suunnittelutyössä.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamiseen ja sen mitoittamiseen, kulttuuriympäristön ja luontoarvojen säilyttämiseen, virkistysalueiden kehittämiseen, rantareittien linjaukseen ja liikennejärjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon suunnittelutyössä siten, että suunnitteluperiaatteissa on käsitelty mm. täydennysrakentamisen periaatteita, kulttuuriympäristöä, luonnonarvoja, virkistysalueita ja liikennetarkoituksia. Kulttuuriympäristön arvot huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa, keskeiset virkistysalueet säilyvät, rantareitin ja sitä täydentävän virkistysreitlin linjausta ja rantapalveluiden kehittämistä on tarkistettu mielipiteiden perusteella, tärkeimmät luontoarvot turvataan. Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 ja Kerrokantasi.fi-internetsovellukseen n. 630 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat suunnitteluperiaatteiden perustelut ilmenevät liitteenä olevasta Roihuvuoren täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet -liitteestä.



24.11.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjo Vänskä, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 21301  
marjo.vanska(a)hel.fi  
Elise Lohman, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu: 310 26349  
elise.lohman(a)hel.fi  
Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, kaupunki- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26323  
milja.halmkrona(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Otto Tarnanen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 25765  
otto.tarnanen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet, päivätty 24.11.2020
- 4 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet – lähtökohtia
- 5 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 6 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Mielenpiteet Kerrokantasi.fi:stä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria



24.11.2020

Asia/8

---

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.2.2020



24.11.2020

Asia/9

## § 692

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2020-009840 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta).

Asian aikana kuultavina olivat asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell, johtava tonttiasiamies Pirjo-Liina Koivusaari ja asiantuntija Petra Santos. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Nuutti Hyttinen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi  
Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897  
petra.santos(a)hel.fi  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439  
miia.pasuri(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tontinvaraustaulukko
- 2 Tontinvarausmuistio
- 3 Yhteenvetokartta
- 4 Yhteenveto saapuneista hakemuksista
- 5 Sijainti- ja tonttikartat, yksityiset toimijat
- 6 Hakijat, joiden hakemusten perusteella ei esitetä varausta
- 7 Sijainti- ja tonttikartat, Att
- 8 Sijainti- ja tonttikartat, kilpailut
- 9 Perustelumuistio
- 10 Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen
- 11 Varausesityksen kokonaisuus
- 12 Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan
- 13 HNH 2035 tontinvarausehdoissa





## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- liitteen 1 mukaisten tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua varten liitteestä 2 ilmeneville tahoille liitteestä 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2022 saakka sekä niin ikään liitteen 1 mukaisen tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten liitteestä 2 ilmeneville tahoille liitteestä 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin 31.12.2023 saakka.

- että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään edellä mainitut erilliset tonttihaut ja tonttikilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaat ja toteuttajat.

- että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteen 6 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aihetta enempään toimenpiteisiin.

Lisäksi Kaupunkiympäristölautakunta päättää merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneeksi: Helsingin kaupungin 33. kaupunginosasta (Kaarela, Honkasuo) ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle varattu tontti 33367/1, Helsingin kaupungin 40. kaupunginosasta (Suutarila) hintakilpailuun varattu tontti 40177/5 ja Helsingin kaupungin 47. (Mellunkylä) ilmoittautumismenettelyyn varatut tontit 47299/1-9.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupungin tontinluovutusta ja asuntohankkeiden toteutusta ohjaa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma, Hiili-neutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelma sekä tontinluovutuslinjaukset.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 22.6.2016 (§ 189) Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan Helsingin kaupungissa asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on ollut vuoteen 2018 asti 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Vuodesta 2019 lähtien asuntotuotantotavoite on ollut 7 000 asuntoa vuodessa, josta 4 900 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Helsingin kaupungin oman asuntotuotannon, jäljempänä Att, AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet eli 750 asuntoa tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.



Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.11.2020 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020). AM-ohjelma 2020:n mukaan vuosina 2021-2022 vuosittainen asuntotuotantotavoite pysyy 7 000 asunnossa, josta 4 900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Vuodesta 2023 lähtien kaupunginhallitus tuotantotavoitteet nousevat 8 000 asuntoon vuodessa, joista 5 600 rakennetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite nousee 2 000 asuntoon vuodessa. Tontinvarauskannan tulee mahdollistaa neljän vuoden asuntorakentaminen.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 10.12.2018 (§ 809) Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman päästövähennysten saavuttamiseksi. Hiilineutraalisuustavoite tulee huomioida kaikessa kaupunkisuunnitteluun, rakentamiseen sekä rakennusten käyttöön ja korjaamisen liittyvässä toiminnassa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 1.4.2019 (§ 220) Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet.

Edellä mainitut ohjelmat ja linjaukset ovat olleet nyt käsittelyssä olevan tontinvarauskierroksen valmistelun perustana.

Tontinvarauskierroksen esitys koostuu kolmesta osasta:

- Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja
- Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla tai tonttihauilla.

Tontinluovutuslinjausten ja vakiintuneen käytännön mukaan tontinvarauskierroksilla pääperiaatteena on, että yksityisille toimijoille ja Att:lle varattavat tontit osoitetaan säänneltyyn asuntotuotantoon ja ainoastaan myöhemmin erillisillä kilpailuilla tai tonttihauilla luovutettavia tontteja esitetään sääntelemättömään tuotantoon.

Säänneltyyn asuntotuotantoon esitetään tontteja varattavaksi yksityisille toimijoille noin 297 ja Att:lle noin 915 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Lisäksi esitetään pääosin sääntelemättömään asuntotuotantoon kilpailuilla ja ilmoittautumismenettelyillä myöhemmin luovutettavaksi noin 1 940 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Yhteensä tontteja esitetään varattavaksi noin 3 152 asunnon tuotantoa varten. Määrä on alle vuositavoitteen (4 900 as/vuosi). Tämä johtuu pääosin siitä, että rakentamiskelpoisia tai edes lähivuosina rakentamiskelpoisia tontteja on niukasti.



Säännellyn asuntotuotannon osuus on esityksessä noin 41 % (tavoite 55 %). Sääntelemättömän tuotannon osuus on noin 59 % (tavoite 45 %). Sääntelemättömän tuotannon korkeampi prosenttiosuus johtuu siitä, että suuri määrä tontteja esitetään varattavaksi myöhemmin järjestettävillä kilpailuilla tai tonttihauilla merenranta-alueilta sekä Nallenrinteen uudelta projektialueelta.

Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian alue-  
rakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin sekä asemakaavapalvelun kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien tahojen kanssa.

### Esittelijän perustelut

Valmistelun tavoitteena on muodostaa tontinvarausesitys, joka vastaa mahdollisimman hyvin kaupungin kulloinkin voimassa olevia asuntoliittisiä tavoitteita.

Jäljempänä esitetyt asuntomäärät ovat laskennallisia. Hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaumat on laskettu laskennallisten asuntojen määristä.

### Tontinvarausesitys pääpiirteissään

Käsiteltävänä oleva tontinvarausesitys koostuu

- Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja
- Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisellä kilpailulla ja/tai tonttihauilla.

Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen: Kalasatama ja Nihti
- 20. Länsisatama: Jätkäsaari
- 26. Koskela
- 28. Oulunkylä
- 33. Kaarela: Kuninkaantammi ja Honkasuo
- 38. Malmi: Nallenrinne
- 40. Suutarila
- 42. Kulosaari
- 47. Mellunkylä
- 49. Laajasalo: Yliskylä ja Kruunuvuorenranta

Varattaviksi esitettävät tontit ovat pääsääntöisesti rakentamiskelpoisia varausaikana eli seuraavan kahden tai kolmen vuoden kuluessa. Varattavaksi esitetään myös alueita kumppanuuskaavoitukseen muun



muassa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä. Näillä alueilla lopullinen rakentamisaikataulu riippuu asemakaavoituksen etenemisestä.

Tontinvarausesityksessä tontteja on yhteensä noin 3 152 asunnon rakentamiseen noin 6 000 asukkaalle. Asuntojen määrä vastaa alle vuoden tavoitetta (4 900 as/vuosi) kaupungin luovuttamille tonteille. Asuinrakennusoikeuden määrä esityksessä on yhteensä noin 255 000 k-m<sup>2</sup>. Liikerakennusoikeutta on noin 20 500 k-m<sup>2</sup>.

Tonteista esitetään varattavaksi noin

- 297 asunnon tuotantoa vastaava määrä yksityisille toimijoille (24 350 k-m<sup>2</sup>),
- 915 asunnon tuotantoa vastaava määrä Att:lle (73 300 k-m<sup>2</sup>) ja
- 1 940 asunnon tuotantoa vastaava määrä kilpailuihin ja tonttihakuihin (157 422 k-m<sup>2</sup>).

Kokonaisuudessaan esitys on edellisen vuoden tontinvarauskierroksella varattua määrää suurempi, vaikkakin yksityisille toimijoille ja Att:lle varattavaksi esitettävä asuinkerrosalan määrä on pienempi.

#### 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.

Varausesityksen liitteen 1 taulukkomuotoisesta yhteenvedosta ilmenee tonttien perustiedot ja arvioitu rakentamiskelpoisuuden ajankohta. Yhteenvetokartta varattavaksi esitetyistä tonteista on liitteenä 3.

Osalla tonteista ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden osalta rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantuloa. Suurimman osan varattavista tonteista arvioidaan olevan rakentamiskelpoisia viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä, mistä syystä tontinvarauksia esitetään vuoden 2022 loppuun saakka muutoin paitsi Sörnäisten Nihdin alueen, Malmin Nallenrinteen sekä Laajasalon Yliskylän tonttien osalta vuoden 2023 loppuun saakka. Kilpailuihin ja tonttihakuihin suunnatut tontit esitetään varattavaksi vuoden 2023 loppuun saakka.

#### Hiilineutraali Helsinki 2035

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 10.12.2018 (§ 809) Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman päästövähennysten saavuttamiseksi. Helsinki on kaupunkistrategiassaan sitoutunut kansallista vähimmäistaso kunnianhimoisempiin energiatehokkuusnormeihin. Hiilineutraali-



suustavoite tuleekin huomioida kaikessa kaupunkisuunnitteluun, rakentamiseen sekä rakennusten käyttöön ja korjaamisen liittyvässä toiminnassa. Jäljempänä esitetään varauskierroksen yhteydessä huomioituja toimenpiteitä ja hankkeita, joiden tarkoituksena on edistää tavoitteisiin pääsemistä.

#### Kehittyvä kerrostalo

Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltamia hankkeita on esityksessä yksi. Sille esitetään varattavaksi tontti Sörnäisten Kalasatamasta valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) vuokra-asuntotuotantoon. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa käyttöenergialtaan hiilineutraali rakennus, jossa viherkattotila toimii uusiutuvan sähköenergian tuottajana valoa läpäisevien aurinkokennolasien ansiosta. Samalla tulevien asukkaiden sähköenergian kustannukset jäisivät alhaisiksi. Lisäksi hankkeen tavoitteena on todentaa porapaalujen termisten mahdollisuuksien hyödyntäminen.

#### Puurakentaminen

Puurakentamisen edistäminen on yksi kaupungin HNH 2035 -tavoitteista. Kaarelan Kuninkaantammen Lammenrannan kaava-alue on osoitettu puukerrostalotuotantoon. Alueen asemakaava edellyttää muun muassa puurakentamista, hyvää energiatehokkuutta sekä uusiutuvan energian tuottamista. Alueelta esitetään varattavaksi neljä tonttia neljälle eri yksityiselle toimijalle tai konsortiolle asumisoikeusasuntojen ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tuotantoon.

#### Markkinaehtoinen pysäköinti

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 16.4.2019 (§ 203) markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilusta kolmella pilottialueella, joista yksi on Nihdin asemakaava-alue. Nihdin asemakaavassa ei ole autopaikkavelvoitetta, mutta hankkeilta kuitenkin edellytetään tontinvarausehdoissa selvitystä autopaikkojen määrän tarpeesta. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan kysyntää vastaava määrä autopaikkoja. Nihdin alueella on tulevaisuudessa erinomaiset julkiset liikenneyhteydet, joten markkinaehtoisen pysäköinnin kokeilu ehkä mahdollistaa autoilun vähenemisen alueella.

Nihdin alueelta esitetään varattavaksi kaksi tonttia yksityisille toimijoille, joista toinen tulisi valtion tukemaan pitkän korkotuen nuorisolle suunnattuun vuokra-asuntotuotantoon ja toinen Hitas-omistusasuntotuotantoon. Att:lle esitetään varattavaksi kaksi tonttia valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja yksi tontti Hitas-omistusasuntotuotantoon.



## HNH 2035 tontinvarausehdoissa

Yleisissä tontinvarausehdoissa on huomioitu hiilineutraalisuustavoitteet muun muassa niin, että kerrostalotuotannossa edellytetään A-energiatehokkuusluokkaa (A2018) ja sähköautojen latausmahdollisuutta. Kalasataman ja Nihdin alueilta tonttien varauksensaajiksi esitettävien tulee noudattaa lisäksi Älykkäät energiajärjestelmät - tontinluovutusehtoja.

HNH 2035 tontinvarausehdoissa on tarkennettu liitteessä 13.

## AM-ohjelman tavoitteet ja hallinta- ja rahoitusmuodot

### AM-ohjelman tavoitteiden toteutuminen

Varausesitykseen sisältyvien tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojen määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaation ehkäisemiseksi. Tonteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa, ja niistä on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien tahojen kanssa.

AM-ohjelman tavoitteet toteutuvat kohtuullisesti nykyisessä tontinvarauskannassa. Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto on kuitenkin tavoitetta alhaisempi. Nyt ns. Ara-tuotantoon varattavaksi esitettävien tonttien osuus jää myös alle 25 % tavoitteen. Pääosin tämä johtuu siitä, että nyt esitetään varattavaksi suuri määrä tontteja sääntelemättömään tuotantoon merenranta-alueilta ja uudelta Nallenrinteen alueelta myöhemmin kilpailuilla varattaviksi. Lisäksi osa tonteista sijaitsee alueilla, joille Ara-tuotantoa ei tule lisätä segregaaation ehkäisemiseksi. Jatkossa tulee löytää Ara-tuotantoon sopivia rakentamiskelpoisia tontteja enemmän kuin tällä hetkellä.

Kokonaisuudessaan säännellyn asuntotuotannon osuus on esityksessä noin 41 % (tavoite 55 %). Sääntelemättömän tuotannon osuus on esityksessä noin 59 % (tavoite 45 %).

Hallinta- ja rahoitusmuotoa määritettäessä on pyritty huomioimaan alueiden nykyisen asuntokannan sekä jo varattujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuotojakauma. Lisäksi on pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia sekä mahdollisen liikerakennusoikeyden vaikutusta hankkeisiin. Tontinvarausesityksen valmistelun yhteydessä on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne ja markkinat eri hallinta- ja rahoitusmuotojen välillä.



## Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto

Valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja yhdelle yksityiselle toimijalle, Att:lle sekä myöhemmin järjestettävää laatukilpailua varten. Tuotantomuoto sisältää myös erityisryhmille suunnatun asuntotuotannon. Valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asumiseen esitetään noin 13 % esityksen asuntotuotantomäärästä eli noin 400 asuntoa.

Nuorille tai nuorille aikuisille suunnattuun vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi Sörnäisten Nihdistä tontti yhdelle yksityiselle toimijalle. Lisäksi Att:lle esitetään varattavaksi kaksi tonttia senioreiden palveluasumiseen Oulunkylästä ja yksi tontti erityisasumiseen Suutarilasta.

## Välimuodon asuntotuotanto

Hitas- ja hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, asumisoikeusasuntotuotantoon ja lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asuntotuotantoon esitetään noin 28 % esityksen asuntomäärästä, eli noin 899 asuntoa. Tontteja esitetään varattavaksi kuudelle eri yksityiselle toimijalle tai konsortiolle sekä Att:lle ja myöhemmin järjestettävää laatukilpailua varten.

Hitas- ja hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon ero on, että Hitas-omistusasunnon ensimyynti- ja jälleenmyyntihinta on säännelty, kun taas hintakontrolloidussa omistusasunnossa vain ensimyyntihinta on säännelty, eikä jälleenmyyntiä säännellä. Hitas-omistusasuntoja rakennetaan pääsääntöisesti kantakaupunkiin ja merellisiin kaupunginosiin.

## Sääntelemätön asuntotuotanto

Sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon varattavaksi esitettävät tontit luovutettaisiin hinta- ja/tai laatukilpailuilla sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä. Kilpailut ja hakumenettelyt järjestetään myöhemmin kaupunkiympäristölautakunnan päättämin ehdoin. Sääntelemättömän asuntotuotannon osuus esityksessä on 59 % eli noin 1 853 asuntoa.

Varausesityksen kokonaisuus on esitetty liitteessä 11.

Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille toimijoille varattavaksi esitettävät tontit

Kaupunki varaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailuiden perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen tontit varataan pääosin hakemusten perusteella ja niiden perusteella tehtävät tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti yleisten tontinvarauskierrosten yhteydessä. Yleiset tontinvarauskierrokset suunnataan



ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ovat avoimia kaikille. Lisäksi tontteja varataan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä sekä erilaisilla kilpailuilla

Tontinvaraushakemusten käsittelyssä ja niitä arvioitaessa noudatetaan muun muassa voimassa olevaan AM-ohjelmaan ja sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä sekä seuraavia kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) hyväksymien tontinluovutuksen linjausten periaatteita:

- Tavoitteena on tehdä varausesitys, joka parhaalla mahdollisella tavalla vastaa kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin niin kaupunki- kuin aluetasolla.
- Tontit kuulutetaan julkisesti haettavaksi.
- Tontit varataan pääsääntöisesti säänneltyyn asuntotuotantoon.
- Tontteja varataan sääntelemättömään asuntotuotantoon vain, jos tontin suoravarauksen edellytykset (kaupunginhallitus 1.4.2019 (§ 220), liite 2: tontinluovutuslinjausten soveltamisohje, kohta 2.5) täyttyvät tai se on muutoin erityisen perusteltua.
- Yleisen asuntotonttihaun yhteydessä esitetään varattavaksi sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit erilaisia kilpailuja varten tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Tonttien varaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin, jossa noudatetaan seuraavia pääperiaatteita:

- Tontteja pyritään varaamaan siten, että mahdollisimman moni tontin varaajalle asetetut edellytykset täyttävä hakija saa tontin. Hakijalle voidaan tarjota myös tonttia, johon hakemus ei ole kohdistunut. Etusijalle asetetaan hakemukset, joissa haetaan tonttia säänneltyyn asuntotuotantoon.
- Etusijalle asetetaan sellaisten hakijoiden hakemukset, jotka eivät ole saaneet kaupungilta aiemmin tonttia (ns. uudet toimijat). Etusijalle asetetaan hankkeet, jotka sisältävät erityisiä asuntorakentamisen kehittämiseen tähtäviä tavoitteita tai jotka toteuttavat tavanomaista paremmin kyseisen alueen asemakaavoituksen yhteydessä määritellyjä maankäytöllisiä tai asuntopoliittisia tavoitteita tai joille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto.
- Etusijalle asetetaan rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset.
- Tontteja varataan rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Tällainen erityinen peruste voi olla olemassa esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:
  - Kyseessä on edellä mainittu ns. uusi toimija.
  - Varattavaksi esitettyyn tonttiin ei ole kohdistunut muita hyväksyttäviä hakemuksia.





24.11.2020

- Kyseessä on kehittämishanke ja sille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto.
  - Suoravaruksen perusteet ovat olemassa.
- Varausesityksen valmistelussa ja varaajien valinnassa kiinnitetään lisäksi huomiota hankkeen toteutusvarmuuteen, hakijoiden olemassa oleviin tontinvarauksiin sekä onnistumiseen aiemmissa hankkeissa.
- Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, eikä tontin varaajaa pystytä edellä mainituin periaattein ratkaisemaan, voidaan varaajan valinta suorittaa näille hakijoille kohdenneulla kevennetyllä hinta- tai laatukilpailulla taikka arvalla.
- Kaupungilla on aina oikeus olla varaamatta tonttia.

Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu valmistelussa.

Lisäksi tontinvarauksen ja -luovutuksen edellytyksenä on, että varauksensaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan ja varauksensaajalla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut edellytyksen suunnitellun hankkeen toteuttamiseksi.

#### Saadut hakemukset ja neuvottelut

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun tontit-yksikkö kartoitti yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asemakaavoituksen kanssa varaukelpoiset tontit. Varaukelpoisiksi arvioitiin pääsääntöisesti tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi noin kahden tai kolmen vuoden kuluessa.

Tontit kuulutettiin haettavaksi Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladissa ja Rakennuslehdessä 20.3.2020 sekä kaupungin internet-sivuilla.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 24 350 k-m<sup>2</sup> ja vastaa noin 300 asunnon rakentamista. Kaikki haettavat tontit ovat kerrostalotontteja. Tontit sijaitsevat Sörnäisten Kalasatamassa ja Nihdissä sekä Kaarelan Kuninkaantammassa.

Ensimmäistä kertaa hakemuksen saattoi jättää sähköisesti täytettävällä hakulomakkeella. Suurin osa hakijoista käytti sähköistä lomaketta. Hakuaika päättyi 11.5.2020 ja hakemuksia tuli yhteensä noin 50 eri toimijalta tai yhteenliittymältä. Lisäksi tontit-yksikköön on saapunut hakuajan ulkopuolella kolme hakemusta tai hakemukseksi tulkittavaa asiakirjaa. Yhteenveto saapuneista hakemuksista on liitteenä 4.

Hakulomakkeessa kysyttiin muun ohella hankkeiden mahdollisia kehittämisteemoja liittyen Hiilineutraali Helsinki 2035 -strategiaan ja asumisen ratkaisuihin.



Neuvotteluihin kutsuilla hakijoilta edellytettiin yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista hyväksytysti, luottokelpoisuutta ja riittäviä taloudellisia resursseja. Tontit-yksikkö neuvotteli kahdeksan eri hakijatahon kanssa. Yhdestä tontista neuvoteltiin kahden eri hakijatahon kanssa. Neuvotteluihin osallistui kaupungilta tarpeen mukaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun edustajia sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajia ja asemakaavoituksen edustajia. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksessa annettuja tietoja.

Yksityisille toimijoille esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 5.

### Yleiset perustelut

Yksityisten toimijoiden osalta varausesitys perustuu hakemusasiakirjoissa esitettyihin ja neuvotteluissa tarkentuneisiin tietoihin. Varauksia esitetään hankkeille, jotka edistävät hallinta- ja rahoitusmuodoltaan sekä muilta osin muun muassa kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Yksityisille toimijoille esitetään tontteja varattavaksi säänneltyyn tuotantoon. Varauskierroksella sovellettavien periaatteiden mukaisesti säänneltyyn tuotantoon kohdistuneet hakemukset asetetaan etusijalle. Kunnikaantammen osalta varauksensaajilta edellytettiin valmiutta puukerrostalarakentamiseen asemakaavan mukaisesti. Kehittyvä kerrostalo - puolto oli yhdellä hakijalla, jolle esitetään tonttia varattavaksi. Lisäksi hakemusasiakirjoissa esitettyjä kehittämisteemoja ja muita hakemuksessa esille tuotuja seikkoja arvioitiin valmistelussa.

Tontinvarauskierrosten valmistelussa on pyritty edistämään usean vuoden ajan uusien toimijoiden pääsyä Helsingin rakennusalan markkinoille. Tätä linjaa on jatkettu edelleen. Tontteja esitetään kolmelle uudelle toimijalle.

Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Tällainen peruste on esimerkiksi se, ettei kyseinen toimija ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta tontinvarauskierroksella.

Suurin osa kaupungin asuntokannasta sijoittuu kerrostaloihin, kuten myös uudistuotannosta. Helsingin houkuttelevuuden ja kilpailukyvyn kannalta on tärkeää, että kaupunki huolehtii osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen kehittämisestä sekä sen ja asumisen kohtuuhintaisuudesta ja ympäristöystävällisyydestä. Tästä syystä ainoa Kehittyvä kerrostalo -puollon saanut hanke on asetettu etusijalle.

Hakemukset, jotka eivät anna aihetta toimenpiteisiin



Hakemusten määrästä johtuen kaikille hakijoille ei voida esittää tontinvarausta. Samasta syystä kullekin varauksensaajaksi esitettävälle taholle esitetään varattavaksi ainoastaan yhtä tonttia, jotta mahdollisimman monelle hakijalle voidaan osoittaa tontti.

Vakiintuneen käytännön sekä tontinluovutuslinjausten mukaan tontteja esitetään varattavaksi pääsääntöisesti säänneltyyn tuotantoon ja sääntelemättömään tuotantoon ainoastaan poikkeustapauksessa. Hakemukset, joissa tonttia esitettiin varattavaksi ainoastaan sääntelemättömään tuotantoon, eivät antaneet siten aihetta tontinvarauksen esittämiseen.

Valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) asuntotuotantoon kohdistui varsin suuri määrä hakemuksia. Kyseisen hallinta- ja rahoitusmuodon suosio on ollut havaittavissa myös edellisten varauskierrosten yhteydessä. Vaikka lyhyen korkotuen tuotanto lasketaan välimuodon tuotantoon, esitetään siihen varattavaksi tontteja vain perustelluista syistä. Tällä kierroksella kyseisellä hallinta- ja rahoitusmuodolla esitetään toteutettavaksi yksi tontti Kehittyvä kerrostalo -hankkeelle. Muut hakemukset eivät antaneet aihetta tontinvarauksen esittämiseen.

Listaus hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarausta ja jotka eivät anna aihetta enempiin toimenpiteisiin on liitteenä 6.

#### Att:lle esitettävät varaukset

AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä tulee huolehtia. Att:n tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet tulee toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja puolet välimuodon asuntotuotantona.

Tontit-yksikkö on kartoittanut Att:n kanssa sen tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa.

Att:n tuotantotavoitteen saavuttaminen tarkoittaa, että kaikista tontinvarauksista noin 30 % tulisi olla kohdennettu Att:lle. Nyt kaikista tontinvarauksista on Att:lle varattu noin 25 %. Koko tontinvarauskanta on kuitenkin suurempi kuin 4 vuoden tuotantotavoite edellyttää, joten Att:n varauskanta on pysynyt lähes AM-ohjelman tavoitteiden mukaisella tasolla. Att:n varauskanta on 5 821 asuntoa (tilanne 30.9.2020), joka vastaa lähes 4 vuoden tavoitetta.

Att:n asuntotuotannon pitkäjänteinen suunnittelu ja resursointi tulee turvata. Lisäksi on luotava edellytykset asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiselle. Jotta tämä onnistuu, tulee Att:lle varata vuosittain noin



vuoden tuotantotavoitetta vastaava määrä tontteja varauskierroksen yhteydessä. Nyt Att:lle esitetään varattavaksi tontteja kuudesta kaupunginosasta yhteensä 73 300 k-m<sup>2</sup> eli noin 915 asunnon rakentamista vastaava määrä. Noin 36 % varauksista kohdistuisi valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja noin 64 % välimuodon tuotantoon. Määrä on alle tavoitteen. Sopivia rakentamiskelpoisia tai lähivuosina rakentamiskelpoisia tontteja ei kuitenkaan ole riittävästi varattavaksi.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 7.

#### Kilpailuilla ja/tai erillisillä tonttihauilla varattavaksi esitettävät tontit

Kilpailuilla ja/tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä varattavaksi esitetään tontteja yhteensä noin 157 400 k-m<sup>2</sup> eli noin 1 940 asunnon rakentamista vastaava määrä pääosin sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon.

Hintakilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin 1 105 asunnon rakentamista vastaava määrä. Tontit sijoittuvat merenranta-alueille Jätkäsaareen ja Kruunuvuorenrantaan sekä Koskelaan. Laatu- kilpailuihin esitetään varattavaksi tontteja noin 408 asunnon rakentamista vastaava määrä Nallenrinteen tulevalta asuinalueelta. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn esitetään varattavaksi pientalotontteja Myllypuron voimalaitoksen alueelta noin 52 asunnon rakentamista varten. Lisäksi kumppanuuskaavoitukseen esitetään varattavaksi alue Kuloosaaren Kuorekarista noin 375 asunnon rakentamiselle.

Kilpailuihin yms. varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä 8.

#### Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

Edellä esitettyjä yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty liitteenä 9 olevassa perustelumuiotiossa.

#### Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi liitteen 2 mukaisen tontinvarausmuistion ja sen alaliitteiden tonttikohtaisia varausehtoja sekä tontinvarauksissa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättää erikseen erillisillä kilpailuilla ja tonttihauilla luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen ja tonttien varaamisen yhteydessä.

Yleisiin varausehtoihin esitetään sisällytettäväksi muun muassa seuraavia ehtoja.



Ehtoihin sisältyy harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungille varataan seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään kesken varausajan, jos on ilmeistä, ettei tontin suunnittelua ja rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästyminen johtuu varauksensaajasta. Varauksensaajalla on varauspäätöksen nojalla oikeus suorittaa maaperätutkimuksia, joiden tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus.

Omistusasuntotuotannon osalta ehtoihin sisältyy perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot.

Energiatehokkuutta koskevat ehdot ovat voimassa olevaa lainsäädäntöä tiukemmat. Kaupunki edellyttää kerrostalotuotannossa A2018 energiatehokkuusluokkaa siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

Lisäksi ehtoihin sisältyy ehdot hulevesien riittävästä käsittelystä ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden, sähköautojen latausmahdollisuudesta sekä matkapuhelinten sisäkuuluvuuden varmistamisesta.

Edellä mainittujen yleisten varausehtojen lisäksi Kalasataman, Nihdin ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettavaksi alueellisia varausehtoja, jotka koskevat muun muassa tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Ko. alueiden tontinvaraukset tulisivat voimaan vasta kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumukset. Edellä mainittujen lisäksi Kalasataman ja Nihdin alueilla tulee noudattaa Älykkäät energiajärjestelmät - tontinvarausehtoja. Honkasuon alueella tulee noudattaa Honkasuon ekokriteerit -ehtoja ohjaavana työkaluna.

#### Tontinvarausesityksen vaikutus varauskantaan

Nyt tehtävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä noin 1,99 milj. k-m<sup>2</sup> eli noin 26 420 asunnon rakentamista varten, joka mahdollistaisi lähes 5,4 vuoden tuotantotavoitteen mukaisen asuntotuotannon (4 900 as/vuosi) ja asuntoja yli 50 000 asukkaalle.

AM-ohjelman mukaan tontinvarauskannan on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen. Varauskannan tilanne on ylittänyt vuodesta 2016 alkaen voimassa olevan AM-ohjelman tavoitteet:

- tilanne 30.9.2016: 18 900 asuntoa (4,3 vuoden tavoite)
- tilanne 30.4.2018: 21 200 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- tilanne 31.12.2018: 23 000 asuntoa (5,3 vuoden tavoite)



- tilanne 30.9.2019: 24 000 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- tilanne 30.9.2020: 23 300 asuntoa (4,8 vuoden tavoite)

Vuosina 2016-2018 AM-ohjelman mukainen vuosittainen asuntotuotantotavoite on ollut 4 320 asuntoa ja vuodesta 2019 alkaen 4 900 asuntoa kaupungin luovuttamille tonteille.

Varausesityksen jälkeen koko varauskannasta olisi varattuna noin

- 20 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon (tavoite 25 %)
- 31 % välimuodon tuotantoon (tavoite 30 %) ja
- 49 % sääntelemättömään tuotantoon (tavoite 45 %).

Yksityisille toimijoille olisi tontteja varattuna 14 018 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Opiskelija- ja nuorisoasumiseen olisi varattuna tontteja 1 241 asunnon rakentamista vastaava määrä. AM-ohjelman mukainen vuosittainen tuotantotavoite on 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoa. Varauskanta vastaisi siis noin kolmen vuoden tuotantotavoitetta.

Att:lla olisi varattuna tontteja 6 736 asunnon rakentamista vastaava määrä, mikä vastaa noin 4,5 vuoden tuotantotavoitetta. Att:n varauksista olisi 46 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja 54 % välimuodon tuotantoon. Koko varauskannasta Att:n osuus pysyisi noin 25 %:ssa.

Kilpailuilla ja erillisillä tonttihauilla olisi varattuna tontteja 5 668 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen (tilanne 30.9.2020) on liitteenä 10 ja varausesityksen vaikutus tontinvaraukseen on liitteenä 12.

## Yhteenveto

Yhteenvetona voidaan todeta, että varausesityksen jälkeen koko varauskannan määrä on edelleen AM-ohjelman tavoitteiden mukainen ja mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen.

Yksityisille toimijoille esitetään varattavaksi nyt tavallista vähemmän tontteja. Toisaalta kilpailuihin ja erilaisiin tonttihakuihin esitetään varattavaksi suuri määrä tontteja.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien määrä on alle vuosittaisen tuotantotavoitteen johtuen sopivien tonttien puutteesta. Jatkossa on tärke-



ää, että Att:lle pystytään osoittamaan riittävä määrä tontteja asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi.

## Lopuksi

Varattavat tontit mahdollistavat yli puolen vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 6 000 asukkaalle. Kaikki tontit eivät ole rakentamiskelpoisia seuraavan kahden vuoden aikana ja tästä johtuen osa varauksista esitetään kolmeksi vuodeksi. Tästäkin huolimatta on mahdollista, että joitakin varauksia joudutaan jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia tullaan esittämään kaupunginhallitukselle vuoden 2021 loppupuolella. Tällöin tontteja tulee edelleen varattavaksi ainakin projektialueilta. Edelleen Att:lle tarvitaan lisää varauksia, jotta kaupungin oma asuntotuotantotavoite voidaan saavuttaa.

Vaikka uusia alueita kaavoitetaan runsaasti, ei rakentamiskelpoisia tontteja muodostu samassa suhteessa varattavaksi. Syyt ovat moninaisia ja tähän problematiikkaan tulee paneutua kaupunkiympäristön toimialalla mutta myös kaupunkitasoisesti. Lisäksi kaupungin taloustilanne on heikentynyt vuoden 2020 aikana korona-pandemian vaikutuksista johtuen ja esimerkiksi esirakentamisen aikatauluja on joiltakin osin viivästytetty. Mikäli varattavia rakentamiskelpoisia tai lähes rakentamiskelpoisia tontteja ei ole, on asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen haastavaa.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

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

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

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

## Liitteet

- 1 Tontinvaraustaulukko
- 2 Tontinvarausmuistio
- 3 Yhteenvetokartta
- 4 Yhteenveto saapuneista hakemuksista
- 5 Sijainti- ja tonttikartat, yksityiset toimijat
- 6 Hakijat, joiden hakemusten perusteella ei esitetä varausta
- 7 Sijainti- ja tonttikartat, Att
- 8 Sijainti- ja tonttikartat, kilpailut
- 9 Perustelumuistio
- 10 Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen
- 11 Varausesityksen kokonaisuus



24.11.2020

Asia/9

12 Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan  
13 HNH 2035 tontinvarausehdoissa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kaupunki/KYMP/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2
Kaupunki/KYMP/Make/Kumpula, Tuurala	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 5 Liite 7 Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho  
Kaupunginkanslia/TASO/Randell, Meuronen, Asikainen, Karjalainen,  
Kuisma, Loukkaanhuhta, Peura, Takala, Väyrynen





## § 693

### Liiketontin uudelleenvuokraus Puotinharjun Puhos Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45071/2)

HEL 2018-008484 T 10 01 01 02

Kastelholmantie 2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Puotinharjun Puhos Oy:lle (0220124-4) Helsingin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) sijaitsevan liiketontin 45071/2 (28 570 m<sup>2</sup> ja 17 142 k-m<sup>2</sup>, Kastelholmantie 2) liiketarkoitukseen 1.1.2021 – 31.12.2022 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 19625 päättyään 31.12.2020 (L1145-37)
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Vuokraustunnus L1145-65

## Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos Puhos\_121120
- 2 Hakemus maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Liite 4 Listaus yhtiössä tehdyistä sekä viereillä olevista luvitus ja perusparannus hankkeista



24.11.2020

7	Liite 5 Puotinharjun Puhos Oy Kehityssuunnitelma 2021 - 2025_a
8	Liite 6 Kaupunginmuseon lausunto
9	Liite 7 Puotinharjun Puhos RHS
10	Liite 8 Itä helsingin keskusta ideakilpailu

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Taustaa

Vuonna 2000 maanvuokrasopimusta jatkettaessa 20 vuodella vaadittiin yhtiöltä kehittämissuunnitelma alueen kehittämiseksi.

Tonttia yritettiin kehittää viimeksi vuonna 2018 yhdessä NREP-konserniin kuuluvan yhtiön kanssa. NREP luopui kuitenkin hankkeesta, koska riittävää yksimielisyyttä hankkeen kehittämisestä ei löytynyt.

Yhtiön rakennukset ovat huonokuntoisia ja tekniikaltaan käyttöikänsä päässä. Nykyisen maanvuokrasopimuksen velvoittamaan rakennusten purkuun ei yhtiöllä ole mahdollisuutta Helsingin kaupunginmuseon todettua lausunnossaan 1965 valmistuneen alkuperäisen A-osan rakennushistoriallisesti arvokkaaksi ja siten säilytettäväksi.

Yhtiö on hakenut tontin maanvuokrasopimukselle jatkoaikaa tavoitteena turvata liikekeskuksen nykyisten toimijoiden asema ja liiketoiminnan jatkuminen, peruskorjata liikekeskuksen A-osa sekä laatia tontille asuntorakentamisen ja toimitilojen lisärakentamisen mahdollistava asemakaava.



Seuraavan vuokrasopimuskauden aikana on tarkoitus löytää ratkaisuehdotus säilytettävien rakennusten korjaamiseen ja uudisrakentamiseen.

#### Maankäytön kehittäminen

Kaupunki on järjestänyt kansainvälisen ideakilpailun Itä-Helsingin keskustan kehittämiseksi. Puhoksen aluetta on tarkoitus kehittää ITIS SITI -kilpailuehdotuksen pohjalta. Stoa ja Puhoksen alueen kehittämisperiaatteita käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa keväällä 2021. Asemakaavaprosesseja voidaan käynnistää, kun periaatteet on hyväksytty ja alueen yksityisillä tontinhaltijoilla ja -omistajilla on valmius suunnitteluyhteistyöhön.

Puhoksen uuteen maanvuokrasopimukseen on lisätty tontin kehittämistä koskeva ehto.

#### Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2001 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 5350 vuodelta 1963, jossa se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, ja sen pinta-ala on 28 570 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 17 142 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu pääosin liike- ja palvelukeskustaksi (C1) ja osin asuntovaltaiseksi alueeksi (A2). Tontilla sijaitsee 1-2 -kerroksinen ja 17 006 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vaiheittain toteutettu liikerakennus.

Ostoskeskusyhtiössä on noin 30 osakasta, joista suurimmat ovat HOK-Elanto (29%) ja Sponda (22%). Suurimmat 14 osakasta omistavat yli 97% yhtiön osakkeista. Ostoskeskuksessa toimii tällä hetkellä pääosin ravintoloita, ruokakauppoja, liikuntakeskus, kokoontumistiloja, kirpputori ja muita palveluja. Muutama liikehuoneisto on tyhjiillään.

#### Hakemus maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi

Vuokralainen on pyytänyt 4.10.2019 tontin vuokraamista uudelleen liiketarkoitukseen ajalle 1.1.2021 – 31.12.2025. Yhtiö on päivittänyt hakemustaan 12.11.2020.

Yhtiö on laatinut alueelle alustavan kehityssuunnitelman vuosille 2021-2025 sekä käynnistänyt yhtiön tilojen perusparannusohjelman sekä käyttötarkoitusten mukaisen luvituksen yhteistyössä kaupungin museon, asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa. Lisäksi yhtiö on teettänyt rakennushistoriallisen selvityksen.



Hakemus on liitteenä 2. Lisäksi hakemuksessa on seitsemän liitettä, joista liitteet 1-3 sisältävät salassa pidettävää yksityistä liikesalaisuutta.

#### Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2022 saakka liiketarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille. Uudelleenvuokraus päätösesityksen mukaiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat sitä, ja kaupungilla ei ole tontille tuona aikana vielä muuta tarvetta.

Lisäksi vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Hakemus koronasta johtuvasta maanvuokran maksamisesta vapauttamisesta on vielä käsittelemättä.

#### Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 25 279,32 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 497 497 euroa (ind. 1968). Yksikköhinnaksi saadaan noin 580 €/k-m<sup>2</sup>.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 21 427,50 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 423 622 euroa (ind. 1977).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Tontin vuosivuokra laskee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa noin 73 865 eurolla (-15%).

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 25 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 494 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1977), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Property Oy 20.5.2020). Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 17 142 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot



Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimukseen kohtaan 23-25 § esitetään lisäehtoja kulkuyhteyksistä tontilla. Kohdassa 26 § on lisäehto kiinteistön kehittämiskonseptin laatimisesta vuokra-ajan ensimmäisen vuoden aikana. Kohta 26§:

Vuokralaisen on 31.12.2021 mennessä esitettävä tonttiyksikölle ja asemakaavapalvelulle kiinteistön kehittämiskonsepti, jossa on tutkittu tontin maankäytön merkittävää tehostamista Itä-Helsingin keskusta – arkkitehtuurikilpailun tulosten mukaisesti.

Konseptin tulee olla:

- a) uskottava ja toteutuskelpoinen
- b) vuorovaikutettu riittävästi ostoskeskusyhtiössä
- c) tehty yhteistyössä tonttiyksikön ja asemakaavapalvelun kanssa

Konseptin tulee sisältää:

- d) jäljelle jäävien rakennusten peruskorjausten rahoitussuunnitelma
- e) ehdotus kehittämisalueen varauksensaajaksi, jolla on riittävät tekniset, juridiset ja taloudelliset sekä suunnitteluosaaminen jatkamaan toteuttamiskelpoisen maankäyttösuunnitelman kehittämistä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Vuokralaisella on oikeus saada tontti uudelleen vuokralle 31.12.2025 asti edellyttäen, että kehittämiskonsepti on yhtiön hallituksen, yhtiökouksen ja kaupungin hyväksymä ja lisäksi yhtiön ehdottamalle kumppanille esitetään kehittämisvarausta. Uudelleenvuokrauksesta päätetään erikseen kehittämisvarauksen yhteydessä.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Lisäksi esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



24.11.2020

Mikko Aho

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos Puhos\_121120
- 2 Hakemus maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi
- 3 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Liite 4 Listaus yhtiössä tehdyistä sekä viereillä olevista luvitus ja perusparannus hankkeista
- 7 Liite 5 Puotinharjun Puhos Oy Kehityssuunnitelma 2021 - 2025\_a
- 8 Liite 6 Kaupunginmuseon lausunto
- 9 Liite 7 Puotinharjun Puhos RHS
- 10 Liite 8 Itä helsingin keskusta ideakilpailu

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1



## § 694

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lapinlahdenkatu 8:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12658)

HEL 2018-013050 T 10 03 03

Hankennumero 3221\_10

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.11.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 164 tonttia 6.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Asunto Oy Helsingin Lapponia: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi

## Liitteet

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
https://www.hel.fi/

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



24.11.2020

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 selostus, päivätty 24.11.2020, päivitetty Kylk:n 24.11.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 17.8.2020, täydennetty 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Lapinlahdenkadun ja Lastenkodinkujan kulmassa, osoitteessa Lapinlahdenkatu 8. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden 7-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen matalan liiketilasiiven paikalle. Maantasokerroksen tilat Lapinlahdenkadun puolella varataan edelleen liiketilakäyttöön. Lisärakentamisella saadaan lisää uusia asuntoja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Asunnot on tarkoitus toteuttaa vuokra-asuntoina.





Uudisosassa on asuntokerrosalaa 2 210 k-m<sup>2</sup> ja liiketilakerrosalaa 95 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa 1 388 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on n. 50. Tontin tehokkuusluku on 2,5.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkirakenne täydentyy umpikortteliksi. Lapinlahdenkadun katutila muuttuu ja kaupunkikuvaan muodostuu uusi moderni kerrostuma.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue kuuluu Kampin sekoittuneeseen ja tiiviiseen kaupunkirakenteseen. Kampin metroasemalle on alle 400 metriä ja vieressä sijaitsee Lastenlehdon puisto sekä Resson peruskoulu. Lähiympäristö Lapinlahdenkadun varrella koostuu pääasiassa 1900-luvun alkupuoliskolla rakennetuista, n. 5–7 kerroksisista asuinkerrostaloista.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla nykyisin sijaitseva kerrostalo on arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema ja valmistunut vuonna 1954. 7-kerroksiseen osaan liittyy matala liiketilaasiipi. Tällä hetkellä kerrostalossa on majoitustilaa, josta vuokrataan kalustettuja asuntoja suhteellisen lyhytaikaiseen käyttöön. Lapinlahdenkadun puolella on liiketiloja. Sisäpiha on avara ja valoisa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1976. Kaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Lastenkodinkujan puolella suurin sallittu kerrosluku on 7 ja Lapinlahdenkadun puolella 4. Lisäksi alueella on voimassa kaksi maanalaista asemakaavaa metrotunnelille.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakeuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



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

### Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisosan kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Viitesuunnitelmassa esitettyä rakennusta pidettiin liian korkeana ja sen katsottiin työntyvän voimakkaasti Lapinlahdenkadun katutilaan. Suunnitelman toivottiin ottavan paremmin huomioon tontin 1950-luvulla rakennetun asuintalon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisosan suunnitelmasta on poistettu katolla sijaitseva IV-konehuone. Lisäksi ylintä kerrosta on kavennettu hiukan siten, että se ei tule kiinni 1950-luvun osaan.

Kaupunginmuseon kanssa käytyjä neuvotteluja on eritelty tarkemmin vuorovaikutusraportissa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen liialliseen korkeuteen, vastaapäisten asuntojen viihtyisyyden ja valoisuuden merkittävään vähenemiseen ja siten osakkeiden arvon alenemiseen. Lisäksi uudisosan katsottiin olevan poikkeava elementti Lapinlahdenkadun kaupunkikuvassa sekä korkeuden että julkisivulinjan suhteen, rikkovan ehjän kokonaisuuden ja varjostavan katutilaa. Lisäksi mielipiteissä kiinnitettiin huomiota keskustan toiminnallisen kokonaisuuden ja riittävien liike- ja toimitalojen säilymiseen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja liikenteen sujuvuuteen sekä rakennusaikana että sen jälkeen, koulu- ja päiväkotitalojen kapasiteetin ylittymiseen, hulevesien hallintaan ja katupuiden säilymiseen. Mielipiteissä haluttiin myös varmistaa, että kohteeseen toteutetaan asuinhuoneistoja huoneistohotellin tai muun majoitustilan sijaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisosan suunnitelmasta on poistettu katolla sijaitseva IV-konehuone ja ylintä kerrosta on hieman kavennettu. Katupuut edellytetään säilytettäväksi tai uudelleenistutettaviksi. Tontilla edellytetään noudatettavan Helsingin viherkerrointa, mikä osaltaan edesauttaa hulevesien hallintaa. Lapinlahdenkadun puolelle edellytetään sijoitettavaksi liiketilaa ja majoitus-



toiminta sallitaan ainoastaan tontin vanhaan osaan, joka jo nykyisellään toimii huoneistohotellina.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.8.– 15.9.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen liialliseen korkeuteen sekä katujulkisivu- ja räystäslinjasta poikkeamiseen, viihtyisyyden ja valoisuuden merkittävään vähenemiseen, sisäpihan rakentamiseen, hulevesien hallintaan ja katupuiden säilymiseen. Lisäksi muistutuksissa tuotiin esiin tuulisuuden lisääntyminen rakentamisen seurauksena sekä mahdolliset vaikutukset lintujen olosuhteisiin. Lisäksi uudisrakennukselle ehdotettiin viherkattoa tai harjakattoa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen kerroskorkeuteen ja massoiteluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

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

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



## Jatkotoimenpiteet

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

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 17.8.2020, täydennetty 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

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



24.11.2020

Asia/11

---

Liite 7

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

**Päätöshistoria**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 15.9.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 15.8.2019



## § 695

### Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Renor Oy:lle (Pitäjänmäki, tontti 46025/2)

HEL 2020-012330 T 10 01 01 02

Höyläämötie 3

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Renor Oy:lle (y-tunnus 2343526-9) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46025 tontin nro 2 (pinta-ala 2 028 m<sup>2</sup>, os. Höyläämötie 3) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit –yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1146-267)

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

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Renor Oy pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 46025/2 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1986-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10975 (2002), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 2 028 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus yhteensä 4 461 k-m<sup>2</sup>, josta 3 447 k-m<sup>2</sup> on osoitettu maanpäälliseen ja 1 014 k-m<sup>2</sup> maanalaiseen rakennusoikeuteen.

Tontilla sijaitsee 3 680 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuus- ja varastorakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleen vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2048 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuokra

Tontin nykyinen perusvuokra on 1 193,80 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 20 468,42 euroa.



Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 3 360,90 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 66 411,38 euroa (ind. 1976).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoihin yksikköhintoihin teollisuuden maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 17,00 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 osalta, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 336 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1976) ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta 8,50 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 168 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1976) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec/hintavyöhykekartta 2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen maanpäälliseen 3 447 k-m<sup>2</sup>:n ja maanalaiseen 1 014 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot





24.11.2020

Asia/12

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

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



**§ 696**

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla  
12.11.–18.11.2020 tekemien päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 12.11.–18.11.2020 tekemiä päätöksiä.

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, asemakaavapäällikkö

[Päätökset](#)

Asemakaavoitus, eteläinen alueyksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja



24.11.2020

Asia/13

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, yleiset alueet, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

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

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöjohtaja

[Päätökset](#)



24.11.2020

Asia/13

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 12.11.2020

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373  
marianne.hirsikko(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.11.2020

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 694 ja 696 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

**Pöytäkirjan 693 ja 695 §: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.



24.11.2020

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

### Pöytäkirjan 694 § (Kustannusten osalta:).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



24.11.2020

## Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisella saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

## 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.

## Valitusviranomaisena

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



24.11.2020

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

## Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.





24.11.2020

---

## 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.



24.11.2020

---

## Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki  
puheenjohtaja

Katja Sulkko  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Antti Möller

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 27.11.2020.