



01.12.2020

Kokousaika 01.12.2020 15:30 - 18:13

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari kokouspaikalla läsnä § 704-711, saapui klo 15:38
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla
Heinäluoma, Eveliina	etänä
Hyttinen, Nuutti	etänä
Kaleva, Atte	kokouspaikalla läsnä § 698-711, saapui 15:32
Laak, Noora	etänä läsnä § 698-706, § 708-711 saapui 15:32, poissa: § 707
Pasanen, Amanda	etänä
Rantanen, Tuomas	etänä
Rissanen, Laura	kokouspaikalla
Soininvaara, Osmo	kokouspaikalla
Välijpirtti, Mika	varajäsen etänä
Ylitalo, Jaana Susanna	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- lupapäällikkö etänä



01.12.2020

---

Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö etänä
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö etänä
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija etänä
Höhl, Eija	hallintosihteeri kokouspaikalla
Rangdell, Katriina	lakimies etänä
Sulkko, Katja	hallintosihteeri kokouspaikalla
Ahonen, Pertti	it-asiantuntija kokouspaikalla
Talvioja, Max	nuorisoneuvoston edustaja etänä
Haaparinne, Peter	tiimipäällikkö asiantuntija etänä läsnä § 708
Halmkrona, Milja	maisema-arkkitehti asiantuntija etänä läsnä § 706
Juvonen, Mikko	tiimipäällikkö asiantuntija etänä läsnä § 705
Koivusaari, Pirjo-Liina	johtava tonttiasiamies asiantuntija etänä läsnä § 707
Linden, Anri	yksikön päällikkö asiantuntija etänä läsnä § 706
Martino, Marco	suunnittelija asiantuntija etänä läsnä § 706
Nikulainen, Pekka	liikenneinsinööri asiantuntija etänä läsnä § 705
Rantalainen, Petra	projektipäällikkö asiantuntija etänä läsnä § 709
Santos, Petra	asiantuntija



01.12.2020

---

	Vänskä, Marjo	etänä läsnä § 707 arkkitehti asiantuntija
	Yläjääski, Marjaana	etänä läsnä § 706 johtava arkkitehti asiantuntija etänä läsnä § 705
Puheenjohtaja	Risto Rautava Anni Sinnemäki	697-703 § apulaispormestari 704-711 §
Esittelijät	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 697-711 §
Pöytäkirjanpitäjä	Katja Sulkko	hallintosihteeri 697-711 §



01.12.2020

---

§	Asia	
697	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
698	Asia/14	Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden seuraavan organisaatiotason muuttaminen
699	Asia/13	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Cityvarasto Oyj:lle (Pitäjänmäki, tontti 46025/4)
700	Asia/12	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 105:lle (Hermannin, tontti 21665/23)
701	Asia/11	Konala, Betonitie 5, suunnittelutarveratkaisuhakemus
702	Asia/10	Lauttasaaren koillisosan rakennuskiellon pidentäminen (nro 12692)
703	Asia/9	Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen ja osan alueen määrääminen rajattuun rakennuskieltoon (nro 12691)
704	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Hannu Oskalan ym. valtuustoaloitteesta lähiliikenteen junasemien kehittämisestä
705	Asia/4	Katajanokanlaituri 4 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12654) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
706	Asia/5	Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet
707	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten
708	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; Helsingin maapoliittisten linjausten 2. osan sekä sen soveltamisohjeen hyväksyminen
709	Asia/8	Tapaninvainion aluepuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, Tapaninkylä
710	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 19.11.-25.11.2020 tekemien päätösten seuraaminen
711	Asia/2	Ilmoitusasiat



## § 697

### 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 Osmo Soininvaaran ja varatarkastajaksi jäsen Laura Rissanen.

#### 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 Mia Haglundin ja varatarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 698

### Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden seuraavan organisaatiotason muuttaminen

HEL 2020-013036 T 00 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden seuraavan tason organisaatiota seuraavasti:

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuutta seuraavan tason organisaatiot:

#### 1. Asuntotuotanto

Asuntotuotanto vastaa kaupungin oman uudisasuntotuotannon sekä kaupunkikonsernin asuntoyhtiöiden peruskorjausten rakennuttamisesta.

#### 2. Tilat

Tilat vastaa toimitilojen ja asuntojen järjestämisestä kaupungin omiin tarpeisiin, tilaomaisuuden hallinnasta sekä kaupungin hallinnoimien tilojen vuokraamisesta yrityksille.

#### 3. Yleiset alueet

Yleiset alueet vastaa katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hallinnasta, toteuttaa näihin liittyviä hankkeita sekä järjestää katujen ja yleisten alueiden kunnossapidon.

Organisaatiomuutos tulee voimaan 1.1.2021.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 14 kokouksen asiana nro 2.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kari Pudas, tekninen johtaja, puhelin: 09 310 15291  
kari.pudas(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus vastaa kaupunkiympäristön rakentamisesta sekä käytettävyydestä. Palvelukokonaisuuden organisaatiouudistuksen taustalla on kaupunginhallituksen 22.6.2020 hyväksymä toimitalostrategia ja sen toimeenpanosuunnitelma, jonka osana toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan sisäisen rakenteen uudistaminen tilaprosessin vastuiden selkiyttämiseksi sekä asiakaslähtöisyyden ja sujuvan yhteistyön varmistamiseksi. Toinen uudistuksen keskeinen tavoite on koota infratoiminnot yhteen palveluun kaupunkitilan ydinprosessin ja kaupunkitilaan liittyvän yhteistyön vahvistamiseksi sekä johtamisen selkeyttämiseksi. Asuntotuotanto-palvelun organisaatiota on uudistettu jo kesäkuussa 2020 siten, että uudistuotanto- ja korjausrakentamisyksikö jakautui erillisiksi uudistuotantoyksiköksi ja korjausrakennuttamisyksiköksi. Asuntotuotanto-palveluun ei esitetä uusia muutoksia.

Organisaatiouudistuksen valmistelu aloitettiin kesäkuussa 2020, ja sitä on tehty kesän ja syksyn aikana erilaisissa työryhmissä. Henkilöstöltä on kerätty palautetta ja ehdotuksia suunnittelun eri vaiheissa. Uuden organisaation on määrä aloittaa toimintansa 1.1.2021.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden organisaatio jakautuu 1.1.2021 alkaen aiemman viiden palvelun sijasta kolmeen palveluun.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta päättää toimialan palvelukokonaisuutta seuraavan tason organisaatiosta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Kari Pudas, tekninen johtaja, puhelin: 09 310 15291  
kari.pudas(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Tiedoksi



01.12.2020

Asia/14

---

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunginkanslia





## § 699

### Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Cityvarasto Oyj:lle (Pitäjänmäki, tontti 46025/4)

HEL 2020-009623 T 10 01 01 02

Karvaamokuja 6

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Cityvarasto Oyj:lle (y-tunnus 1561027-4) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46025 tontin nro 4 (pinta-ala 2 664 m<sup>2</sup>, os. Karvaamokuja 6) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

T1146-268

### 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

Cityvarasto Oyj pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 46025/4 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1988-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10975 (2002), jossa se on osoitettu liike-, toimisto, ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen (KTY). Tontin pinta-ala on 2 664 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus yhteensä 5 860 k-m<sup>2</sup>, josta 4 528 k-m<sup>2</sup> on osoitettu maanpäälliseksi ja 1 332 k-m<sup>2</sup> maanalaiseksi rakennusoikeudeksi.

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 3 110 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuus- ja varistorakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontin uudelleenvuokraus

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 perusvuosivuokra on 1 568,18 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1976) noin 28 046,59 euroa.



Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 4 414,90 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 87 238,42 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 4 528 k-m<sup>2</sup>:n ja maanalaiseen 1 332 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



01.12.2020

Asia/13

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



## § 700

### Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 105:lle (Hermannin, tontti 21665/23)

HEL 2020-006571 T 10 01 01 02

Hämeentie 105

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 105:lle (y-tunnus 0293034-0) teollisuus- ja varastotarkoitukseen Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21665 tontin nro 23 (pinta-ala 5 108 m<sup>2</sup>, os. Hämeentie 105) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

T1121-82

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot



Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 105 pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 21665/23 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.9.1989 - 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9344 (1988), jossa se on osoitettu teollisuustarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 5 018 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 9 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee 9 087 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen teollisuusrakennus. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on siis toteutettu 101 %.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimintojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

#### Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2034 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

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

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

#### Vuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 6 329,75 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1973) noin 114 779,89 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 8 632,65 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 170 322,18 euroa (ind. 1973).

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

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty toteutunutta, asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävää toteutunutta rakennusoikeut-



ta 9 087 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaa 19,00 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 375 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1973) sekä viiden prosentin vuotuista tuottoa.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Property Oy 2017).

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

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

#### Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## § 701

### Konala, Betonitie 5, suunnittelutarveratkaisuhakemus

HEL 2020-009226 T 10 04 02

Asiointitunnus LP-091-2020-06326, hankenumero 5045\_60

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Rudus Oy:n suunnittelutarveratkaisuhakemuksen. Hakemus koskee valmisbetonitehtaan toimintaan liittyvien rakennusten määräaikaisen rakennusluvan jatkamista.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää suunnittelutarveratkaisun määräaikaisena 31.12.2027 asti.

#### Maksu

1 500 euroa

#### Hakija

Rudus Oy

#### Rakennuspaikka

32. kaupunginosan (Konala) kiinteistö RN:o 91-407-14-0

#### Hakemus

Hakija hakee 7 vuoden määräaikaista suunnittelutarveratkaisua alueella, jossa ei ole asemakaavaa. Hakijan tavoitteena on valmisbetonitehtaan ja sen toimintaan liittyvien rakennusten rakennusluvan jatkaminen.

Hakija perustelee hakemusta sillä, että kiinteistöllä on harjoitettu valmisbetonin valmistusta ja kierrätystoimintaa jo useamman vuosikymmenen ajan. Hakijan mukaan yhteiskunnallisesti tärkeä toiminta soveltuu ympäristöön. Nykyinen sijainti soveltuu valmisbetoniaseman sekä kierrätyksen toimintaa erittäin hyvin sijaintinsa, kulkuyhteyksiensä sekä ympäröivien toimintojen osalta. Hakijan mukaan vastaavalla sijainnilla olevia kohteita, jonne toiminnan voisi viranomaislupien päättyessä siirtää, on pääkaupunkiseudulta käytännössä mahdotonta löytää.

Hakijan mukaan kierrätystoiminnalla on ympäristölupa, ja alueen ympärille (suojaksi) Helsingin kaupunki rakentaa erillisellä ympäristöluvalla maisemavallia. Valli rakennetaan betoni- ja tiilijätteistä, pilaantuneesta





sekä nuhjaantuneista ylijäämämaa-aineksista. Vallin avulla kierrätystoiminnan mahdolliset häiriöt ympäristöön on estettävissä.

Lisäksi hakija perustelee toimintaa mm. valmisbetonitehtaan kierrätystoiminnan tehokkuudella ja ympäristöystävällisyydellä.

#### Rakentamisrajoitus

Hakemus koskee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 ja 2 momentin mukaista suunnittelutarvealuetta, jolle rakentamisen tulee noudattaa, mitä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä.

#### Lähtötiedot

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu pääasiassa asuinvaltaiseksi alueeksi A2 sekä osittain toimitila-alueeksi. A2-aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Toimitila-aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön. Alueen lounaispuolella on yleiskaavassa pikaraitiotiemerkintä (joukkoliikenteen nopea runkoyhteys).

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee valmisbetoniasema rakennuksineen. Kiinteistöllä sijaitsee valmisbetoniaseman lisäksi Ruduksen kierrätyksen toimintoja sekä Lassila & Tikanojan siirtokuormausasema, toiminnalla on ympäristölupa. Kiinteistön rajanaapurissa sijaitsee mm. HSY:n Sortti-asema.

Alueen kaakkoispuolella on vireillä Malminkartanonhuipun ensimmäinen asemakaava. Kaava-alue ei ulotu suunnittelutarveratkaisun alueelle. Malminkartanon kaavan tavoitteena on mahdollistaa ja vahvistaa alueen virkistyskäyttöä sekä siihen liittyviä palveluja. Kaavoituksen aikana huomioidaan myös alueen havaitut arvokkaat luontokohteet ja selvitetään suunnittelualan pohjoisosassa yleiskaavassa esitetyt varaukset ja rajaukset asuinrakentamiselle ja liikennejärjestelyille.

#### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (23.9.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska suunnittelutarveratkaisulla ei ole vaikutuksia laajemmalle.



Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Espoon ja Vantaan kaupungeilta.

ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa hakemukseen. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

#### Perustelut

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suunnittelutarvealuetta, koska kyseessä on asemakaavoittamattomalle alueelle rakentaminen, joka ympäristövaikutusten merkittävyuden vuoksi edellyttää tavan- omaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa, ja alueen käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa suunnittelutarvealueella, koska kyseessä on tilapäinen toiminta, jonka vaikutukset on selvitetty aiemmin. Kyseessä on aiemman luvan pidentäminen, joka ei oikeuta uusiin rakentamistoimenpiteisiin. Selvitettyjen vaikutusten ja olosuhteiden osalta ei ole ilmennyt muutoksia, jotka edellyttäisivät uutta arviointia. Ympäristövaikutuksia on arvioitu myös alueen toiminnalle myönnetyissä ympäristöluvissa. Maisema- ja ympäristövaikutusten vähentämiseksi alueen ympärille on rakenteilla maisemavalli.

Haettu toimenpide poikkeaa yleiskaavan aluetta koskevista määräyksistä ja tavoitteista. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu mm. asuinrakentamista. Yleiskaavan mukaisen maankäytön tarkempi suunnittelu ei kuitenkaan ole vielä tällä hetkellä ajankohtaista. Alueen asemakaavoituksen on arvioitu käynnistyvän aikaisintaan 2020-luvun jälkipuoliskolla. Asemakaavoituksen arvioitu aikataulu huomioiden haettu määräaikainen suunnittelutarveratkaisu ei aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Määräaikaisten rakennusten rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät, ja niiden osalta suunnittelutarveratkaisua voidaan jatkaa vuoden 2027 loppuun asti.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettu toimenpide on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta sekä maisemalliselta kannalta, eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.



## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16, 137, 173 ja 174 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85, 86 ja 90 §  
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 13  
Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

## Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa suunnittelutarveratkaisun lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020  
niko.latvakoski(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta

## Muutoksenhaku

Suunnittelutarveratkaisusta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Esitysteksti

Uudenmaan elinkeino-,



liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020  
niko.latvakoski(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta

## Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Lausunnot
- 3 Ympäristölupapäätös
- 4 Ilma- ja valokuvia

## Muutoksenhaku

Suunnittelutarveratkaisusta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja  
suunnittelutarveratkaisu  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-  
ristölautakunta

Maksun osalta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-  
takunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus



01.12.2020

Asia/11

---

**Tiedoksi**

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maka/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, N. Latvakoski, L.  
Aulamo, S. Tynnilä  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



## § 702

### Lauttasaaren koillisosan rakennuskiellon pidentäminen (nro 12692)

HEL 2020-011774 T 10 03 05

Hankenumero 2861\_7

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 31. kaupunginosan (Lauttasaari) tontteja 31003/1–8 ja 11–14, 31005/1–7, 9 ja 13, 31007/1–3 ja 5–8, 31009/2, 4–6 ja 10–15, 31010/5–6 ja 10–16 sekä 31014 tontteja 1–3 ja 8–10 koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue liitteenä rakennuskieltokartta piirustuksessa nro 12692. Rakennuskielto on voimassa 14.12.2022 asti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksestä tulee kuuluttaa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12692/1.12.2020

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



## Taustaa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.11.2018 (§ 484) pidentää 31. kaupunginosan (Lauttasaari) tontteja 31003/1-8 ja 11-14, 31005/1-7, 9 ja 13, 31007/1-3 ja 5-8, 31009/2, 4-6 ja 10-15, 31010/5- 6 ja 10-16 sekä 31014 tontteja 1-3 ja 8-10 koskevaa rakennuskieltoa kahdella vuodella 14.12.2020 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12551, päivätty 6.11.2018).

Rakennuskieltoalue ei ole muuttunut edellisestä päätöksestä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunkialuetta (C2) ja asuntovaltaista aluetta (A2).

Rakennuskieltoalueella on voimassa 12 asemakaavaa, jotka on vahvistettu vuosina 1951-1974. Alueen kaavoissa tontit ovat pääosin asunto- tai liikerakennusten korttelialueilla ja rakennusten korkeudet vaihtelevat pääosin kahdesta viiteen. Rakennuskieltoalueen asemakaavat ovat vanhoja ja voimassa olevilla asemakaavoilla ei pystytä turvaamaan rakennusten kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä tai säätelemään liiketilojen ja pysäköintipaikkojen määrää ja sijaintia. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat muutoinkin puutteellisia ja vanhentuneita erityisesti suojelun osalta. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia.

Kaavamääräykset ja -merkinnot eivät muuttuneiden säännösten vuoksi vastaa tarkoitustaan, tai ne puuttuvat. Rakennusoikeus on ilmaistu tavalla, mikä aiheuttaa tulkintavaikeuksia. Täydennysrakentaminen vajaan rakennetuilla tonteilla on hankalaa sovitettaessa jo valmiiksi rakennettuun ympäristöön ja saattaa lisäksi johtaa käyttökelpoisen ja osin rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan purkamiseen.

Voimassa olevat asemakaavat eivät sisällä rakennusten arvojen mukaiseen suojeluun tähtäviä määräyksiä tai määräyksiä yleiskaavan ohjaamaa täydennysrakentamista varten.

Lauttasaaren koillisosaa on kaavoitettu kuudessa osassa. Viidelle osaluueelle on hyväksytty asemakaavan muutokset, jotka ovat saaneet lainvoiman. Jäljellä on nyt vielä puheena oleva alue, jolle asemakaavan muutosten laadinta on kesken.

Alueen asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä vuonna 2004 sekä kesäkuussa 2010. Asemakaavan muutos pyritään työstämään valmiiksi ja esittelemään kaupunkiympäristölautakunnalle vuoden 2023 loppuun mennessä. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaavoituspro-



sessin aikana voitaisiin turvata suojeluarvojen säilyminen mm. rakennuksia peruskorjattaessa sekä lisä- ja uudisrakentamisessa.

Alueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

#### Rakennuskiellon pidentäminen

Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 1.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12692.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §  
Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12692/1.12.2020

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

#### Tiedoksi

Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola





01.12.2020

Asia/9

## § 703

### Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen ja osan alueen määrääminen rajattuun rakennuskieltoon (nro 12691)

HEL 2020-011915 T 10 03 05

Hankennumero 5845\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Nuutti Hyttinen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12691/1.12.2020

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää:

- pidentää kahdella (2) vuodella osaa kantakaupunkia koskevaa rajattua rakennuskieltoa, joka kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön. Rakennuskielto koskee seuraavissa kaupunginosissa sijaitsevia tontteja, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain: 1. Kruununhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamppi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna,



8. Katajanokka, 9. Kaivopuisto, 10. Sörnäinen (osa), 11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 21. Hermannin (osa) ja 22. Vallila.

- asettaa kahdeksi (2) vuodeksi rajatun rakennuskiellon korttelin 20122 (osaa Länsisataman aluetta) tonteille, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Pidennetyt ja asetetun rakennuskiellon alueet on esitetty rakennuskielto-  
kartassa nro 12691 (liite 1).

Rakennuskielto on voimassa 11.12.2022 asti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää määrätä, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksestä tulee kuuluttaa.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§ 106) määräämä yleiskaavan laatimista koskeva rakennuskielto koskien kantakaupungin eräiden alueiden rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön päättyi 5.12.2018 Helsingin yleiskaavan 2016 tultua voimaan.

Helsingin yleiskaavassa 2016 määrätään Liike- ja palvelukeskusta C1 – merkinnällä niistä alueista, joilla rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat ovat pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi ja Kantakaupunki C2- merkinnällä niistä alueista, joilla sijaitsevien rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi.

Turvataksien yleiskaavan tavoitteiden mukaisten asemakaavamuutosten laatimisen Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018 (§ 640) asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskielto-  
kartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

Nyt pidennettävän rakennuskiellon alueella on voimassa useita erikokoisia asemakaavoja. Alueeseen kuuluu sekä yksityisessä että julkisessa omistuksessa olevia tontteja ja kiinteistöjä.



Rakennuskiellon aikana (11.12.2018-) poikkeamisia rakennuskiellosta yksittäisten tilojen käyttötarkoitusten osalta käsiteltiin yhteensä 8 kpl (1.11.2020 mennessä). Neljässä tapauksessa poikkeaminen myönnettiin ja neljässä hylättiin tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lisäksi vireillä on joitakin uusia poikkeamishakemuksia. Poikkeamisharkinnassa on otettu huomioon yleiskaavan määräysten vaatima alueellinen tarkastelu sekä kohdekohtainen harkinta.

Kaupungin yhteinen yritysvaikutusten arviointimalli on otettu käyttöön kaupunginhallituksen 30.5.2016 päätöksellä § 541, jonka perusteella muutosten vaikutuksia ja yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Lisäksi kantakaupungin alueelle on tehty paikkatietopohjainen pisteaineistoinventointi kivijalkatilojen koskien. Inventoinnista saa tietoa alueen kivijalkarakenteesta ja käyttöasteesta.

#### Tavoitteet ja rajaus

Nyt pidennettävä ja asetettava rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään yhtenevä yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään myös pääosin yhtenevä edeltävän rajatun rakennuskiellon kanssa. Rakennuskieltoa on kuitenkin tarkennettu ja supistettu niin, että se koskee vain ennen yleiskaavan 2016 hyväksymistä (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) hyväksytyjen asemakaavojen alueella sijaitsevia tontteja, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain.

Rakennuskiellon alueeseen on lisätty Hernesaaren osa-alueen (ent. Munkkisaari) kortteli 20122 (Länsisatama 20. kaupunginosa), koska alue on muodostumassa keskeisemmäksi osaksi kaupunkirakennetta alueen kehittymisen ja uusien liikenneyhteyksien myötä. Tämän vuoksi 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen säilymisen turvaamiseen asemakaavoituksen keinoin on tarvetta ryhtyä.

Rajatusta rakennuskiellosta on mahdollista hakea poikkeamista, jonka myöntämismahdollisuudet arvioidaan tapauskohtaisesti. Mm. kaavan laadinnan ja poikkeamisharkinnan myötä rakennuskielloalueen eri osa-alueiden aluekuvat ovat tarkentuneet. Poikkeamisiin liittyvät muutokset käsitellään useista päätösten valmistelijoista koostuvassa asiantuntijaryhmässä, mikä varmistaa uusien kyselyjen tarkastelun suhteessa koko alueen tilanteeseen ja siten yhdenvertaisen tulkinna ja käsitelyn.

Poikkeamisharkinnassa huomioitavat alueellisen ja kohdekohtaisen tarkastelun näkökulmat liittyvät muun muassa:



- kaupungin strategisten tavoitteiden mukaiseen toimintaan, palvelu- ja työpaikkakehitykseen, kaupunkirakenteeseen ja sijaintiin (yleiskaava, poliittisesti hyväksytyt periaatteet, linjaukset ja ohjelmat)
- alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja muuntojoustavuuteen sekä toimitila- ja palvelukysyntään pitkällä tähtäimellä
- kohteen mikrosijaintiin (saavutettavuus, katuverkon hierarkia, joukkoliikenneyhteydet, näkyvyys, alueen tilarakenne ja toimintojen erityispiirteet sekä kehitysnäkymät)
- tilan/tilojen ominaisuuksiin ja potentiaaliin erilaisissa käyttötarkoituksissa ja osana kantakaupungin monipuolista toiminnallisista rakennetta
- tilan sijaintiin osana kiinteistön ja korttelin kokonaisuutta
- asumisen nykystandardien mukaisiin olosuhteisiin

Kadunvarsirakennusten toimitilakokonaisuuksia ei ole lähtökohtaisesti mahdollista supistaa tai muuttaa asuinkäyttöön. Asuinkortteleiden kadunvarren toimitilakokonaisuuksiin liittymättömiä toimitiloja voi tapauskohtaisen harkinnan perusteella olla mahdollista muuttaa asumiseen yleiskaavan C2 alueella. Muutosten mahdollisuutta tarkastellaan edellä mainittujen näkökulmien perusteella. Tarkastelussa huomioidaan muun muassa sijainti muualla kuin pääkatujen, alueellisten tai paikallisten koojakatujen varsilla, joukkoliikennesaavutettavuus sekä rakennuksen tai tilan mahdolliset erityispiirteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa.

## Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan rakennuskieltoalue sijoittuu liike- ja palvelukeskusta- sekä kantakaupunki-merkinnän alueille. Liike- ja palvelukeskusta C1-merkinnän mukaan rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi. Kantakaupunki C2-merkinnän alueella maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi, ja rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Helsingin kaupunkistrategian (2017-2021) mukaan vetovoimainen keskusta on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalais-



toimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Helsingin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.4.2017 (§ 171) kantakaupungin käyttötarkoituksen muutosten periaatteista rajatulla alueella. Yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti periaatteet pyrkivät turvaamaan työpaikkojen kasvun ja kantakaupungin toiminnallisesti monipuolisen urbaanin sekoittuneen rakenteen palveluineen. Periaatteiden mukaan rajatulla alueella käyttötarkoituksen muutoksissa rakennusten ensimmäiset kerrokset tai maantasokerrokset on aina osoitettava toimitiloiksi.

Maankäytön keskustavisio tarkentaa ja kohdentaa yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteita kantakaupungin osalta. Lisäksi se nostaa esiin alueen vetovoimatekijöitä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.10.2020 esittää kaupunginhallitukselle keskustavision hyväksymistä keskustan ja kantakaupungin maankäytön suunnittelun pohjaksi.

Päätöksessään kaupunkiympäristölautakunta nosti esiin, että tavoitteena on houkuttelevuuden lisääminen siten, että keskustavision alueella asuu, työskentelee ja viihtyy tulevaisuudessa merkittävästi enemmän ihmisiä kuin nykyään. Lautakunnan mukaan Helsingin keskustan työpaikkaklusteri ja sen menestyminen on strategisesti tärkeä asia Helsingille, koko seudulle ja Suomelle. Alueen työpaikkaklusterin kehittämisen tulee olla merkittävä painopistealue Helsingille.

Keskustavisiassa linjataan, että alue on silmänkorkeudelta elävä, avoin ja monipuolinen. Katutasoon rakennusten kivijalkoihin varataan tilaa ulosavautuville tiloille ja rakenteellisille ravintolavarauksille. Myös pihan puolen maantasokerroksiin varataan työ- ja muita toimitiloja. Tämä luo edellytykset rikkaalle palvelurakenteelle, erilaisille pysyville ja tilapäisille yrityksille ja toimijoille, tieteen ja kulttuurin harjoittajille sekä luo toiminnallista muuntojoustavuutta. Vision kehittämisen linjauksissa todetaan myös, että liikekeskusta ja sitä ympäröivä kantakaupunki ovat koko maan elinkeinotoiminnan vahvin alue, jossa tavoitellaan seutua nopeampaa työpaikkojen kasvua vähintään asukasmäärän kasvun tahdissa sekä turvataan kaupan edellytykset. Elinvoiman edellytyksenä on keskustan rakenteen pitkäjänteinen kehittäminen ja erilaisten toimitilojen riittävyys kaikilla alueilla. Vakiintuneen ja huippukysynnän alueella nykyinen monipuolinen toimitilavaranto ei saa vähentyä. Lisäksi mahdollistetaan uutta toimitilaa huippukysynnän sekä tulevaisuuden kysynnän alueille myös korttelirakenteen sisällä. Alueen vahvuutena ovat eri osa-alueiden moninaiset tilalliset ja toiminnalliset profiilit, jotka on tavoitteena säilyttää.



Kantakaupungin asemakaavojen muutokset saavat periaatteellisen lähtökohdan maankäytön keskustavisiosta ja sen kehittämisen linjauksista. Rakennuskiellossa olevat tontit kuuluvat pääosin käynnissä olevaan kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen, jolla on voimassa eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Ennen vuotta 2000 asemakaavoitettujen tonttien osalta asemakaavoja on tarpeen päivittää rakennettua todellisuutta vastaaviksi ja mahdollistaa yleiskaavan tavoitteiden mukainen, olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen sekä yhdenvertainen kehittäminen. Korttelialueille, joihin kohdistuu muutospaineita, laaditaan erilliset asemakaavan muutokset.

Rakennuskielto on tarpeen, jotta voidaan turvata rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen pysyminen liike- ja toimitilakäytössä ennen kaavamutoksia Helsingin yleiskaavan 2016 määräysten ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti.

#### Rakennuskiellon pidentäminen ja asettaminen

Yleiskaavan ja muiden kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisen turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella ja rakennuskielto asettaa kahdeksi vuodeksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 1.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12691.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 202 §  
Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12691/1.12.2020

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen



01.12.2020

Asia/9

---

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

## Tiedoksi

Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



## § 704

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

HEL 2020-010632 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

#### Kaavoituspotentiaali

Kaupunkiympäristölautakunta näkee lähijunien asemanseutujen kehittämisen tärkeänä, ja asemanseutujen kehittämiseksi on olemassa vahva tahtotila. Helsingin uudessa yleiskaavassa ja sen toteuttamisohjelmassa asemanseutujen kehittäminen on nostettu vahvasti esiin niin metrovyöhykkeen kuin junaratojenkin osalta. Lisäksi esitetään uusia pikaraitiotieverkoston solmukohtia. Asemanseudut ovat tulevaisuudessa yhä tärkeämmässä roolissa siirryttäessä kohti verkostokaupunkia, jolloin raide- ja pikaraitiotieverkoston solmukohtista muodostuu merkittäviä keskusta-alueita. Yleiskaavassa kaikki asemanseudut on merkitty keskustatoimintojen alueiksi, ja yleiskaavaan merkityt korttelitehokkuudet mahdollistavat niillä mittavaa täydennysrakentamista sekä asunto- että toimitilarakentamiselle.

Yleiskaavan toteuttamisohjelmassa asemanseudut on merkitty täydennysrakentamisen painopistealueiksi. Niistä on priorisoitu eri kriteerien pohjalta kolme kaupunkiuudistusaluetta, joille tullaan kohdistamaan lähivuosina sekä suunnitteluresursseja että investointeja. Kaupunkiuudistusalueita 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 kehitettävissä 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 asemakaavahankkeita, joilla pyritään asemien ja niiden lähiympäristöjen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Tapulikaupungin ja Puistolan asemaseudulla on käynnissä täydennysrakentamisen, palvelutilojen sijoittamisen ja asemaseudun 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 asemaseudulle 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 suunniteluun, ja sillä on merkittävä kehittymispotentiaali 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 Se-



naatin asema-alueet Oy:lle. Valtion tavoitteena uudessa kiinteistökehitysyhtiössä on ollut, että keskittämällä omistus ja vastuu yhdelle toimijalle saadaan kehittämiseen selkeyttä ja ketteryyttä.

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 tahoja, 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 saattaa 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 Traficomien 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 viihtyi-



sydellä 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 kunnostustoimenpiteet vaativat asemansuodulle 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.

Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että aloitevastauksessa mainittuja pääradan asemien nopeita korjauksia viedään eteenpäin määrätietoisesti vuosina 2021 - 2023.

Lautakunta toteaa, että julkisen taiteen käyttö asemien uudistamistyössä on suositeltavaa.



Lisäksi lautakunta kiirehtii vastauksessa mainittua selvitystyötä, jossa arvioidaan omistajuuden muutosten tarvetta ja vaikutuksia ja tästä tehtäviä johtopäätöksiä.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että aloitevastauksessa mainittuja pääradan asemien nopeita korjauksia viedään eteenpäin määrätietoisesti vuosina 2021 - 2023.

Lautakunta toteaa, että julkisen taiteen käyttö asemien uudistamistyössä on suositeltavaa.

Lisäksi lautakunta kiirehtii vastauksessa mainittua selvitystyötä, jossa arvioidaan omistajuuden muutosten tarvetta ja vaikutuksia ja tästä tehtäviä johtopäätöksiä.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasunnittelija: 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 kehittämisen tärkeänä, ja asemanseutujen kehittämiseksi on olemassa vah-



va tahtotila. Helsingin uudessa yleiskaavassa ja sen toteuttamisohjelmassa asemanseutujen kehittäminen on nostettu vahvasti esiin niin metrovyöhykkeen kuin junaratojenkin osalta. Lisäksi esitetään uusia pikaraitiotieitä. 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 toteuttamisohjelmassa asemanseudut on merkitty täydennysrakentamisen painopistealueiksi. Niistä on priorisoitu eri kriteerien pohjalta kolme kaupunkiuudistusaluetta, joille tullaan kohdistamaan lähivuosina sekä suunnitteluresursseja että investointeja. Kaupunkiuudistusalueita 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



liiketiloiilla. 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 suunniteluun, ja sillä on merkittävä kehittämispotentiaali tulevaisuudessa. Pitäjänmäentien varteen esitetään asemakaavaehdotuksessa radan pohjoispuolelle asuinkeuhkaloja 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 tahoja, 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 saattaa 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 kehittymisen 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 kor-



jata. Asemanseutujen kehittäminen ja siihen liittyvät nopeat kunnostustoimenpiteet vaativat asemanseduille 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

Metroliikenteessä on toisin. Liikennöinnistä vastaava HKL myös omistaa asemat ja vastaa niiden ylläpidosta. Länsimetron osalta asemat





01.12.2020

omistaa Länsimetro Oy, mutta ylläpidosta vastaa HKL. On tärkeää kuitenkin 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 metrolinnetien 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



01.12.2020

Asia/3

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

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 686

Kaupunkiympäristölautakunta 17.11.2020 § 678



## § 705

### 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

- asettaa 24.11.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 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 esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-



sunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

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

### 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

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



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## 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 rakentamisen alueelle. Suunnittelu on käynnistynyt Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö 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-aluetta kehitetään julkisena kävelypainotteisena alueena, joka jatkaa rantareittiä Kauppatorilta kohti Katajanokan kärkeä. Rakennuksen katutaso tilat toimintoihin 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 raken-



nuksella ja alueen kävely-yhteydet paranevat. Lisäksi aktiivinen ranta-alue laajenee uusien toimintojen myötä.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. 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 sopia 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 turvatoimialdalla. 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 esitetystä 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 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:

- 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 kaavatyoissa siten, että rekkaliikenteen ulosajoreitin yksityiskohtien suunnittelua on jatkettu yhteistyössä Helsingin Sataman kanssa, kaupungin museon edustaja on kutsuttu mukaan kaavatyon 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, riittävyyteen
- 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 Utta 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
- Liikenne- ja viestintävirasto/Traficom Tielikenne
- 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**

**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**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



- 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 Mielipidikirjeet

### 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

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 688

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



## § 706

### Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2019-008823 T 10 03 06

Hankenumero 1090\_6

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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



## 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 tulevaisuudessaakin 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. Ai-noastaan muutama asunto-osakeyhtiö ja Roihuvuoren kirkkorakennus lisäksi 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 rakennuskanta jättää kaupunkikuvallisesti toivomisen varaa alueen miljööseen soveltuvuudessaan, esitetään purkavan saneerauksen mahdollisuutta tai muuta voimakkaampaa uudistamista. Eri toimenpitei-



den 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 valmisteluajana

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 mitoitukseen, 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 liikennetkaisuja. Kulttuuriympäristön arvot huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa, keskeiset virkistysalueet säilyvät, rantareitin ja sitä täydentävän virkistysreitlinjausta 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.

### 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 Mielipteet
- 2 Mielipteet Kerrokantasi.fi:stä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Ne mielipteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 691





01.12.2020

Asia/5

---

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.2.2020



## § 707

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2020-009840 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 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 mukaisesti tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakua 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 varajat ja toteuttajat.

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

Lautakunta toteaa, että Kuorekarin alueen osalta prosessi etenee niin, että alueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet, joiden yhteydessä selvitetään riittävällä tasolla alueen rakentamisen tekniset edellytykset ja se, että onko alueen rakentaminen ympäristövaikutusten kannalta mahdollista. Suunnitteluperiaatteissa huomioidaan alueen rakentamisen suhde Itäväylän tulevan bulevardisoinnin vaihtoehtoihin. Suunnitteluperiaatteet käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ennen kuin alueen varaamiseksi tarkoitettu menettely avataan.

Lisäksi Kaupunkiympäristölautakunta päätti 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.

#### Käsittely

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

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Pirjo-Liina Koivusääri. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että Kuorekarin alueen osalta prosessi etenee niin, että alueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet, joiden yhteydessä selvitetään riittävällä tasolla alueen rakentamisen tekniset edellytykset ja se, että onko alueen rakentaminen ympäristövaikutusten kannalta mahdollista. Suunnitteluperiaatteissa huomioidaan alueen rakentamisen suhde Itäväylän tulevan bulevardisoinnin vaihtoehtoihin. Suunnitteluperiaatteet käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ennen kuin alueen varaamiseksi tarkoitettu menettely avataan.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Nuutti Hyttinen: Kohdassa 21 mainittuja, Malmin lentokenttäalueella sijaitsevia Nallenrinteen tontteja ei luovuteta ennen kuin valitusprosessi valmistuu.

Kannattaja: Atte Kaleva

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kohdassa 21 mainittuja, Malmin lentokenttäalueella sijaitsevia Nallenrinteen tontteja ei luovuteta ennen kuin valitusprosessi valmistuu.

Jaa-äännet: 8

Eveliina Heinäluoma, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Jaana Susanna Ylitalo

Ei-äännet: 4

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Mika Välipirtti

Poissa: 1

Noora Laak

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 8-4 (1 poissa).

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
- 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

## 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 mukaisesti 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, päättä-



mään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaat ja toteuttajat.

- että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteen 6 luettelosta ilmenevien hakijoiden hakemukset anna aiheutta 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, Hiilineutraali 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 kaupunkisuunnitte-



luun, 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 tonttihaulla.

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 tonttihaulla 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 tonttihaulla 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 tonttihaulla.

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 ajankohhta. 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 vähimmäistasoa kunnianhimoisempiin energiatehokkuusnormeihin. Hiilineutraalisuustavoite tulee 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 liikenne yhteydet, 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 energijärjestelmät -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. Tontteille esitettävät hallinta- ja rahoitusmuodot on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin kanssa, ja niistä on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien tonttien kanssa.

AM-ohjelman tavoitteet toteutuvat kohtuullisesti nykyisessä tontinvaruskannassa. 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 liikerakennusoiden 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.
  - Kyseessä on kehittämishanke ja sille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto.
  - Suoravarauksen 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 kohdenne-tulla 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 tontit - palvelun tontit-yksikkö kartoitti yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asemakaavoituksen kanssa varaukselliset tontit. Varaukselliseksi 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. Kuninkaantammen osalta varauksensaajilta edellytettiin valmiutta puukerrostalorakentamiseen asemakaavan mukaisesti. Kehittyvä kerrostalo -puolto oli yhdellä hakijalla, jolle esitetään tonttia varattavaksi. Lisäksi hakemusasiakirjoissa esitetyjä 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 aiheita 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 aiheita tontinvarauksen esittämiseen.

Valtion tukemaan lyhyen korkotuen (10 v.) asuntotuotantoon kohdistui varsin suuri määrä hakemuksia. Kyseisen hallinta- ja rahoitusmuodon



01.12.2020

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 aiheita tontinvarauksen esittämiseen.

Listaus hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarauksia ja jotka eivät anna aiheita 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 esitetyjä 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 viivästys 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 varaukannasta 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 tontinvaraukantaan on liitteenä 12.

## Yhteenveto

Yhteenvetona voidaan todeta, että varausesityksen jälkeen koko varaukannan 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 tärkeää, 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



01.12.2020

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
- 12 Varausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan
- 13 HNH 2035 tontinvarausehdoissa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Kaupunki/KYMP/Make

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2



01.12.2020

Asia/6

Kaupunki/KYMP/Make/Kumpula, Esitysteksti  
Tuurala 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

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 692



## § 708

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; Helsingin maapoliittisten linjausten 2. osan sekä sen soveltamisohjeen hyväksyminen

HEL 2020-012503 T 10 00 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Peter Haaparinne. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Noora Laak: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Linjaukset
- 2 Linjaukset Perusteluineen
- 3 Soveltamisohje
- 4 Soveltamisohje Perusteluineen
- 5 Suurten kaupunkien maapolitiikkakäytäntöjä
- 6 Kyselytutkimus Helsingin maankäyttösopimusmenettelystä
- 7 Haastattelututkimus Helsingin vuokratonttien täydennysrakentamismenettelystä

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se



A

hyväksyy kaupungin maapolitiikassa noudatettavaksi liitteenä 1 olevat Helsingin maanhankintaa ja asemakaavoitukseen liittyviä maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset sekä liitteenä 2 olevan soveltamisohjeen

B

oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemään soveltamisohjeeseen lisäyksiä, tarkennuksia ja muutoksia, jotka eivät muuta linjausten pääperiaatteita

C

esittää talousarviokohdan 8 01 03 02 (täydennysrakennuskorvaukset ja korvausinvestoinnit, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi) lakkautettavaksi ja sille osoitettavien määrärahojen siirtämistä talousarviokohtaan 8 01 01 (Kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoituskorvaukset kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi)

D

esittää talousarviokohdan 8 01 01 (Kiinteistöjen ja kiinteistön hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot ja lunastukset sekä kaavoituskorvaukset kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi) muutettavaksi muotoon: "Kiinteistöjen ja niiden vuokraoikeuksien sekä niiden tai niiden osan hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostot, lunastukset ja haltuunottokorvaukset sekä kaavoitusmaksut ja maankäyttösopimuskorvaukset kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi"

E

esittää kaupunkiympäristölautakunnan toimivaltaa maankäyttösopimusten hyväksymisessä nostettavaksi 2 milj. euron kokonaisarvosta 5 milj. euroon.

## Esittelijän perustelut

A

Esityksen perusteluihin on koottu keskeiset periaatteet ja niiden perustelut. Tarkemmat perustelut ovat liitteissä 3 ja 4. Perustelut ja muutokset nykyisiin käytäntöihin on kirjattu kunkin linjauksen tai soveltamisohjeen yhteyteen. Linjaukset ja soveltamisohjeet noudattavat samaa rakennetta. Siten esimerkiksi linjausten kappaletta 2.4.1 koskevat tarkentavat ohjeet sijaitsevat soveltamisohjeen kappaleessa 2.4.1.



B

Helsingin kaupunki- ja kiinteistörakenteen monipuolisuuden, maan arvon suuren vaihteluvälin ja tulevien tilanteiden ennakoimisen vaikeuden vuoksi soveltamisohjeet eivät voi olla tyhjentävät eivätkä liian yksityiskohtaiset. Hyvin yksityiskohtaiset ohjeet vanhenevat nopeasti ja voivat hyvin erilaisissa tilanteissa kirjaimellisesti sovellettuna myös johtaa tasapuolisuuden vaarantumiseen. Maapoliittiset sopimusprosessit kestävät pitkään, usein yli valtuustokausien. Hankkeiden onnistuminen vaatii siten kaupungin sopimosapuolten luottamusta siihen, ettei pelisääntöjä olennaisesti muuteta kesken prosessia. Olosuhteiden muuttuessa tulee toisaalta väistämättä tarvetta yhtenäistää tai tarkentaa linjausten tulkintoja verraten nopeastikin. Tämä on tarkoituksenmukaista tehdä lautakuntatasolla.

C

Kaupunki on maksanut täydennysrakentamiskorvausta kaupungin kerros- ja rivitalotonttien vuokralaisille, kun nämä luovuttavat osan vuokra-alueestaan kaupungille. Menettelyä esitetään muutettavaksi vuokraoikeuden kaupan muotoon, jolloin määrärahojen yhdistäminen on tarkoituksenmukaista. Samalla hallintoa tehostuu, kun näiden talousarvio-kohteiden välisten määrärahasiirtojen tarve poistuu.

D

Kaupungin kehittäminen suuntautuu yhä enemmän olevan kaupunkirakenteen sisälle, jolloin hankintakohteiden juridinen muoto muuttuu. Niin strateginen kuin operatiivinen maanhankinta tulee vaatimaan myös yhtiömuotoisten kiinteistöjen osien, yksittäisten huoneistojen tai huoneistokokonaisuuksien hankintaa. Valmistelun, toimivallan ja määräraharakenteen sekä sen seurannan kannalta talousarviokohtaan 8 01 01 sovellusalueen laajentaminen selkeyttää ja tehostaa niin hallintoa kuin maanhankinnan toimintaa. Talousarviokohtaan esitetään lisättäväksi myös ulkokunnissa maksettavat maankäyttökorvaukset. Käyttömenoina nykyisin käsitellyt erät ovat kaupungin omistaman maan arvonnousun edellytysinvestointeja ja ne tulisi siksi siirtää investointieriksi.

E

Toimivaltarajan muutos vastaa maanhankinnan ja –myynnin toimivaltarajaa. Lautakunta voi päättää 5 milj. euron kiinteistökaupasta (kaupunginhallitus 18.9.2017 § 865), mutta ei maankäyttösopimuksesta, jossa maankäyttökorvaus on 0,2 milj. euroa ja siihen liittyvän kiinteistöjärjestelyn arvo on 1,9 milj. euroa. Tilanteessa, jossa kyseisen asemakaavan hyväksyminen on delegoitu kaupunkiympäristölautakunnalle, lautakunta ei myöskään voi hyväksyä kaavaa ennen kuin kaupunginhallitus on



hyväksynyt maankäyttösopimuksen. Muutos yhtenäistää maapolitiikan keinojen taloudellisia toimivaltarajoja, tehostaa hallintoa ja selkeyttää lautakunnan ja kaupunginhallituksen välistä toimivaltaa.

## Taustaa

Kaupunkistrategian 2017–2021 visiona on tehdä Helsingistä maailman toimivin kaupunki. Onnistunut maapolitiikka on strategian monen osatavoitteen edellytys ja mahdollistaja. Kaupungin maapoliittisten linjausten määrittely on siksi valittu yhdeksi strategian kärkihankkeeksi.

Kaupungin nykyiset maapoliittiset linjaukset perustuvat lukuisiin erillisissä osissa tehtyihin, osittain hyvinkin vanhoihin osapäätöksiin. Vaikka pääperiaatteet edelleen ovat toimivat, uudet haasteet vaativat paikoin muutoksia ja tarkennuksia nykyisiin käytäntöihin.

Linjausten onnistunut soveltaminen on tärkeä osa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamisprosessia niin kaupunkitalouden kuin asuntotuotannon, asuntopolitiikan ja ilmastotavoitteiden kannalta.

Linjaukset koostuvat kahdesta osasta. Toiminnan pitkäjänteiset pääperiaatteet kuvataan varsinaisissa linjauksissa. Erillinen soveltamisohje täydentää ja tarkentaa linjausten tulkintaa ja ohjaa niiden soveltamista käytännön työssä.

Linjaukset muodostavat vuonna 2019 hyväksytyjen tontinluovutuslinjausten kanssa kaupungin maapoliittisten linjausten kokonaisuuden.

Linjaukset on valmisteltu kaupunkiympäristön ja kanslian laajalla poikihallinnollisella yhteistyöllä niin ohjaus- kuin työryhmätasolla.

## Keskeiset muutokset

Kaupunki lisää maapoliittisten toimintaperiaatteidensa avoimuutta koostamalla periaatteet ja niiden soveltamisohjeet yhteen. Yhtenäistämällä ja selkeyttämällä asemakaavoitukseen liittyvät sopimusmenettelynsä, kaupunki parantaa niiden taloudellista ennustettavuutta niin yksityisten maanomistajien kuin kaupungilta tontteja vuokraavien kannalta.

Kaupunki seuraa linjausten ja niiden soveltamisohjeiden toimivuutta ja muuttaa niitä tarvittaessa. Kaupunki arvioi lisäksi maapoliittisen linjauskokonaisuuden toimivuutta ja mahdollisia muutostarpeita valtuustokausittain.

## Maanhankinta (Linjausten luku 1)

Maanhankinnan luonne muuttuu, koska Helsingissä on enää hyvin vähän yksityisomistuksessa olevaa kaavoittamatonta ns. raakamaata.





Kaupungin siirtyessä enenevässä määrin kaupunkirakenteen tiivistämiseen maanhankinnan kohteetkin ovat yhä useammin pieniä rakennettuja kiinteistöjä, vuokraoikeuksia, niitä omistavien yhtiöiden osakkeita ja huoneistoja.

Strategisella maanhankinnalla pyritään vuosina 2021–35 ensisijaisesti edistämään yleiskaavan 2016 toteuttamisohjelman alkuvuosikymmenen painotusalueiden toteuttamista.

#### Maankäyttösopimukset (Linjausten luku 2)

Maanomistajan maankäyttökorvaus määritetään asemakaavoituksen tuoman kiinteistön arvonnousun avulla.

Kun uuden kaavan tuoman rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää rakennuksen purkamista, kaupunki ottaa lähtöarvona huomioon käyttökunnossa ja käytössä olevan rakennuksen markkina-arvon.

Olevien rakennusten hyödyntämisen edistämiseksi kaupunki ottaa vanhan rakennuksen rajoitteiden arvoa alentavat vaikutukset huomioon uuden kaavan rakennusoikeuden markkina-arvossa.

Maanomistajaa sitoutuu edistämään kaupungin ilmastomuutosten hillintään liittyviä tavoitteita noudattamalla kaupungin tontinluovutusehtojen mukaista rakennusten energiatehokkuustasoa sekä rakennusaikana voimassa olevan HNH 2035 toimenpideohjelman mukaisia rakentamiseen ja käyttöön liittyviä, rakennusluvan yhteydessä täsmentyviä toimenpiteitä.

#### Täydennysrakentaminen kaupungin vuokratonteilla (Linjausten luku 3)

Täydennysrakentaminen kaupungin vuokratonteilla on jäänyt vähäiseksi. Kaupunki muuttaa prosessia maankäyttösopimuksen kaltaiseksi lisäten vuokralaisen taloudellisia kannusteita ja toteuttamisen sitovuutta.

#### Asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen alueellinen edistämiskokeilu (Linjausten luku 4)

Kaupunki edistää Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020:n (AM-ohjelma 2020) kolmen kaupunki uudistusalueen, valittujen asemansuutujen ja Raide-Jokerin pysäkkien asuinkerrostalojen täydennysrakentamista määräaikaisten taloudellisten kannusteiden avulla. Kannusteet edellyttävät hankkeiden vireille laittamista vuoden 2025 loppuun mennessä ja niitä koskevien toteuttamissopimusten tekemistä kaupungin kanssa vuoden 2029 loppuun mennessä.

#### Muutosten talousvaikutukset

**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**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



Talousvaikutuksiltaan suurimmat muutokset liittyvät täydennysrakentamiseen kaupungin vuokratonteilla (Linjausten luku 3) ja täydennysrakentamisen edistämiskokeiluun (Linjausten luku 4).

Kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisen vauhdittamiseksi esitetyt yleiset ja edistämiskokeilun muutokset on toteutettavissa nykyisten määrärahojen puitteissa, jos toiminta noin kolminkertaistuu nykyisestä 6 000 kem<sup>2</sup>:stä 20 000 kem<sup>2</sup>:iin/vuosi. Suurempi kasvu lisää kaupungin investointitarvetta, jolle kuitenkin on saatavissa hyvä, noin 8 - 13 %:n tuotto.

Edistämiskokeilulla kaupunki pyrkii puolitoista- - kaksinkertaistamaan yksityismaiden täydennysrakentamisen kokeilualueella. Kokeilu toisi tällöin viisivuotisella hakuajalla noin 120 000 – 160 000 kem<sup>2</sup>:n lisärakentamishankkeet alueelle ja nostaisi 6 – 8 milj. euron kannusteista huolimatta maankäyttökorvausten nettomäärää 2 – 7:lla milj. eurolla. Ilman kannusteita kokeilualueen yksityismaiden täydennysrakentamisen arvioidaan vastaavana ajanjaksona jäävän nykytasolleen, noin 80 000 kem<sup>2</sup>:iin.

## 1. Maanhankinta

Kaupungin maapolitiikan ylivoimaisesti vaikuttavin keino on ajoissa tapahtuva aktiivinen ja pitkäjänteinen strateginen maanhankinta. Helsinki on tässä toiminut viisaasti jo puolitoista vuosisataa. Suuri maaomaisuus antaa kaupungille hyvät mahdollisuudet kaupungin pitkäjänteiseen kehittämiseen ja kasvun edellyttämien infrainvestointien rahoittamiseen.

Vuosina 2015–19 kaupunki hankki 150 kaupalla / 66 milj. eurolla yhteensä 133 ha maata.

Kaupungin maanhankintaperiaatteet ovat kestäneet hyvin aikaa, joten tarkennustarpeet ovat vähäiset.

### Pääperiaatteet

Kaupunki hankkii kiinteistöjä ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun ja vaihdoin. Tarvittaessa kaupunki voi kuitenkin käyttää lainsäädännön kunnille tarjoamia muita maanhankintakeinoja, jotka on esitelty tarkemmin linjausten lopuksi. Tärkeimmät keinot ovat lunastus ja etuosto. Lunastusta kaupunki käyttää tarvittaessa lähinnä operatiivisessa maanhankinnassa, jos vapaaehtoinen sopiminen ei ole johtanut ajoissa lopputulokseen. Kohteet ovat tyypillisesti tontinosia ja yleisiä alueita, joita kiireellisesti tarvitaan asemakaavan toteuttamiseen. Kaupunki voi lunastaa myös vuokraoikeuksia rakennuksineen sekä kiinteistöjen nau-tinta-, rasite- ja vastaavia oikeuksia.



Tilanteessa, jossa kaupunki haluaa edistää sen vuokraaman tontin kehittämistä yhteistyössä kehittäjän kanssa kaupunki voi vuokraoikeuden ja sen mahdollisten rakennusten hankinnan sijaan edetä kehittäjän kanssa tehtävällä varausyhteistyöllä, johon sisältyy tontin osto-optio. Tällöin kehittäjä ostaa vuokraoikeuden rakennuksineen ja kaupunki myy sille tontin sen nettoarvosta (tontin uudesta markkina-arvosta vähennetään vuokraoikeuden ja sen mahdollisten rakennusten markkinaehtoisena pidettävä kauppahinta; vähennys ei kuitenkaan voi ylittää tontin uutta markkina-arvoa).

### Hinnoittelu

Kaupunki hankkii rakennusmaita niillä sijaitsevine rakennuksineen markkinahinnalla. Kuntalain 130 §:n mukaan kaupungin tulee luovuttaa kiinteistöjä markkinaehtoisesti. Isona toimijana kaupungin tulee toimia kiinteistömarkkinoilla neutraalisti eli myös ostaa markkinaehtoisesti. Kaupungin mahdollisuudet onnistua vapaaehtoisessa maanhankinnassa vaatii johdonmukaisuudesta rakentuvaa uskottavuutta. Myyjän on voitava luottaa siihen, että kaupunki toimii tasapuolisesti. Yksittäisten kauppojen selkeä yli- tai alihinnoittelu heikentäisi kaupungin luotettavuutta ostajana ja vaikeuttaisi kaupantekoa.

Ne yleiset alueet, joille ei aikaisemman käytön perusteella ole määritettävissä varsinaista markkinahintaa, hinnoitellaan raakamaiden tavoin kaupungin yleisten alueiden hinnoittelumenetelmällä. Se pohjautuu pientalotonttien ja vanhojen asuntojen markkinahintojen aluekohtaiseen vertailuun.

### Muuttuva toimintaympäristö

Kaupungin kasvun suuntautuminen olevan rakenteen sisään muuttaa merkittävästi strategisen maanhankinnan luonnetta. Laajoja raakamaita ei juurikaan ole, joten hankinta kohdistuu enenevässä määrin pieniin rakennettuihin kiinteistöihin ja niiden vuokraoikeuksiin sekä yhtiötettyjen kiinteistön osakekantoihin tai niiden osiin (huoneistoihin).

### Strategisen maanhankinnan painopistealueet 2021–2035

Strategisella maanhankinnalla kaupunki pyrkii vuosina 2021–2035 ensisijaisesti edistämään yleiskaavan 2016 toteuttamisohjelman alkuvuosikymmenen painotusalueiden toteuttamista. Niihin kuuluvat Malmin-kartano-Kannelmäen, Malmin ja Mellunkylän kaupunki uudistusalueet, ensimmäisten kaupunkibulevardien varret ja esikaupunkien juna-asemat sekä pikaraitioteiden pysäkit. Alueet limittyvät osin toisiinsa.

### Taloudelliset vaikutukset



Kaupunki hankkii maita siihen osoitettujen määrärahojen ja niiden mahdollisten ylitysoikeuksien sallimissa puitteissa.

Kaupungin maanhankinnan toimintaympäristön muuttaminen nostaa maanhankinnan yksikkökustannuksia (euroa/m<sup>2</sup>). Se pienentää nyky-määrärahoilla hankittavissa olevien maiden pinta-alaa. Viisailla oikea-aikaisilla hankinnoilla maanhankinnan taloudellinen vaikuttavuus ei kuitenkaan välttämättä heikkene. Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvien strategisten hankintojen kannattavuus pohjautuu kuitenkin jatkossa nykyistä enemmän tulevan tonttimaan hintatason nousuodotuksiin, kun hankinnan kohteina ovat rakennetut ja/tai tonttimaaksi jo kaavoitetut kiinteistöt.

Kaupunki pyrkii tekemään uusien kaavojen toteuttamisen vaatimaa operatiivista maanhankintaa ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla kiinteistöjärjestelyillä, vaihtoja painottaen. Tämä säästää kaupungin kasvavista määrärahoista, mutta maanvaihdolla saatava maa vaatii kirjanpidollisista syistä määrärahan. Menettely voi siten luoda painetta kirjanpitoon maanhankintamäärärahojen ylityksiin.

## 2. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen sopimusmenettely liittyy yksityismaiden asemakaavoitukseen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) lukuun 12 a perustuva kaupungin ja maanomistajan välinen sopimusmenettely koskee vain asemakaavasta merkittävää hyötyä saavia maanomistajia. He maksavat maankäyttökorvauksina vain ne keskimääräiset kaupungille aiheutuvat infrakustannukset, jotka ovat välttämättömiä maanomistajan saaman uuden rakennusoikeuden toteuttamiseksi.

Sopimukset ovat kaavojen toteuttamistalouden kannalta kaupungille merkittävät. Niiden avulla kaupunki voi myös ohjata yksityisen maalle syntyvää rakentamista kaupungin asunto-, ympäristö- ja ilmastopolitiikan tavoitteiden mukaisesti.

Vuosina 2015–2019 kaupunki teki 87 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta sopimuksesta. Ne koskivat yhteensä 850 000 kem<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta, josta asumiseen 700 000 kem<sup>2</sup>. Korvaukset olivat yhteensä 150 milj. euroa eli keskimäärin 1,7 milj. euroa/sopimus ja 175 euroa/kem<sup>2</sup>. Muutama hyvin laaja hanke sekä sopimusalueiden keskeisten sijaintien suuri osuus vaikuttivat nostavasti keskiarvoihin. Kaupunki on vuonna 2014 karkeasti arvioinut sen keskimääräisiksi asemakaavan toteuttamiskustannuksiksi nykyrahassa noin 155 euroa/kem<sup>2</sup> kaavanmuutosalueilla ja noin 210 euroa/kem<sup>2</sup> ensikaavojen alueilla. Kustannukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskorvausten määrittelyperusteiden mukaisesti (MRL 91c-f §§) ilman kaava-aluetta merkittävästi palvelevan jo toteutuneen kuntainfran kustannusosuutta. Edellä mainitut kustannusar-



viot eivät siten kata esimerkiksi kunnallisten palvelutilojen taikka kunnallisteknisten johtojen rakentamiskustannuksia.

Kaupungin perimä suhteellinen maankäyttökorvaus on liitteessä 5 olevan selvityksen mukaan Suomen suurten kaupunkien edullisin, kun otetaan huomioon kaupungin korkea korvauskynnys. Yleinen vaihteluväli on 30–60 % kaavan tuomasta arvonnoususta ja korvauskynnys on varsin alhainen, pääosin 500 kem<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta tai 50 000 – 250 000 euron arvonnousu.

Liitteessä 6 olevan asiakaskyselyn perusteella maanomistajat ovat olleet varsin tyytyväisiä kaupungin neuvottelutapaan ja tasapuolisuuteen sekä korvauksen oikeudenmukaisuuteen ja ennakoitavuuteen. Kaupungin asettamat asumisen rahoitus- ja hallintamuotovelvoitteet (AM-velvoitteet) saivat sen sijaan runsaasti kritiikkiä.

Nykyinen maankäyttösopimusmenettely on vuodelta 2014 ja sitä on pari kertaa tarkennettu. Menettely on osoittautunut tehokkaaksi ja toimivaksi, eikä suuria periaatteellisia muutostarpeita katsota olevan.

#### Pääperiaatteet

Kaupunki tiedottaa menettelystä asemakaava-alueen maanomistajille asemakaavoituksen alkuvaiheessa. Varsinaiset sopimusneuvottelut käydään kaavoituksen loppuvaiheessa, kun kaavan sisältö on selvillä. Sopimuksen ohjausvaikutuksen varmistamiseksi maankäyttösopimus tulee aina allekirjoittaa ennen kaavan lopullista hyväksymistä.

Maankäyttösopimustarpeen määrittää uuden kaavan maanomistajalle tuleva merkittävä hyöty, jonka kaupunki määrittää uuden kaavan tuoman arvonnousun avulla. Vanhan kaavan asuntotonteilla korvauskynnys on 1 000 000 euroa ja muutoin 700 000 euroa.

Arvonnousu määritetään markkina-arvon nousun avulla, neuvotteluhetken hintatasossa. Kaupungin edellyttäessä asuinrakennusoikeuden toteuttamista hallintamuodolla, jonka rakennusoikeuden arvoa on säännelty, korvauslaskennassa noudatetaan kuitenkin säänneltyä hintatasoa. Yleisten alueiden osalta noudatetaan maanhankinnan hinnoitteluperiaatteita.

Ensikaavassa korvaus on 50 % korvauskynnyksen ylittävästä arvonnoususta ja kaavamuutoksissa 35 %. Lisäksi maanomistaja luovuttaa kaupungille asemakaavan yleiset alueet korvauksetta, kuitenkin enintään uuden rakennusoikeuden verran maa-m<sup>2</sup>:nä.

Kaupunki pyrkii maankäyttösopimuksen osana sopimaan kiinteistöjärjestelyistä, jotka edistävät kaavan toteuttamista tai ovat sen toteuttami-



01.12.2020

sen edellytyksiä. Kiinteistöjärjestelyt toteutetaan asemakaavan lainvoimaistumiseen sidottuna kiinteistökauppana, jossa kaupunki ostaa, vaihtaa tai myy tonttimaata ja/tai ostaa yleisiä alueita. Pääsääntöisesti omistusjärjestelyt koskevat tonttien ja yleisten alueiden osia.

Kaupunki pyrkii aina ensisijaisesti neuvottelemaan maanomistajan kanssa maankäytösopimuksen. Mikäli maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen, kaupunki voi periä maanomistajalta Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kehittämiskorvausta.

#### Muut sopimusperiaatteet

Kaupunki pyrkii luomaan edellytyksiä sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestäväan kaupunkirakenteeseen. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) on kaupungin keino ohjata asuinalueita ja sen asukasrakennetta sosiaalisesti monipuolisiksi, eläviksi ja elinvoimaisiksi kokonaisuuksiksi.

Kaupunki määrittää kaavoitusprosessin aikana kaava-alueen asuntotuotannon tavoiteltavan hallintamuotojakauman lähialueen nykyisen jakauman ja voimassa olevan AM-ohjelman tavoitejakauman periaatteiden pohjalta. Maankäytösopimuksissa kaupunki tarkentaa tavoitteensa ja velvoittaa maanomistajan toteuttamaan sen mukaista asuntotuotantoa.

Asuntopoliittisesti tärkeää veloitetta ei maanomistajien esittämästä arvostelusta huolimatta esitetä muutettavaksi.

Uutena periaatteena kaupunki sitouttaa maanomistajaa noudattamaan kaupungin tontinluovutusehtojen mukaista rakennusten energiatehokkuustasoa. Lisäksi maanomistaja sitoutetaan edistämään kaupungin ilmastomuutosten hillintään liittyviä tavoitteita noudattamalla rakennusaikana voimassa olevan HNH 2035 toimenpideohjelman mukaisia rakentamiseen ja käyttöön liittyviä, rakennusluvan yhteydessä täsmentyviä toimenpiteitä.

#### Taloudelliset vaikutukset

Menettelyn tarkennuksilla ei ole merkittävää vaikutusta kaupungin maankäyttökorvaustuloihin.

Rakennusten markkina-arvon huomioon ottaminen purkavassa uusrakentamisessa vaatii käytännössä vähintään tontin rakennusoikeuden kolmin-nelinkertaistamista. Sellainen rakennustehokkuus on käytännössä mahdollista keskuksissa ja keskustamaisilla alueilla raskaan rai-deliikenteen asemien/pysäkkien lähetyvillä (juna- ja metroasemat sekä pikaraitioteiden pysäkit). Ilman tätä menettelyä nämä hankkeet jäisivät



etenkin kantakaupungin ulkopuolella tekemättä, mikä huomattavasti vaikeuttaisi esikaupunkialueen keskustojen kehittämistä. Menettelyä on aiemmin käytetty esimerkiksi Lauttasaaren metrokorttelissa. Ilman toimintakuntoisen liikerakennuksen markkina-arvon (oikeutettua) huomioon ottamista hanke olisi jäänyt tekemättä. Koska kiinteistö sijaitsee Metroaseman ja -radan päällä, hankkeen myöhäisempi toteuttaminen olisi vaatinut metrolikenteen pysäyttämistä perustamistöiden ajaksi.

Menettely pienentää kaupungin saaman maankäyttökorvauksen määrää edellä mainituissa kohteissa, mutta toisaalta ne ovat varsin suuria hankkeita, jossa maankäyttökorvaus kuitenkin määrällisesti edelleen on suuri. Lisäksi näillä hankkeilla on usein kaupungin ja asukkaiden kannalta huomattavia positiivisia talous-, palvelu- ja muita vaikutuksia.

### 3. Asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen kaupungin vuokraamilla asuntotonteilla

Kaupungin kunnianhimoisen asuntotuotantotavoitteen toteutuminen tulee edellyttämään mittavaa lisä-, eli täydennysrakentamista myös kaupungin vuokraamilla asuntotonteilla.

Kaupungin nykyinen edistämiskeino, täydennysrakentamiskorvausmenettely on sopimusvapauteen perustuva, sitä koskevaa erityislainsäädäntöä ei ole säädetty.

Muista isoista kaupungeista vain Tampere on linjannut asuntovuokratonttien täydennysrakentamiskannusteita. Kannusteena se myöntää tiettyjen ehtojen täytyessä maanvuokran määräaikaista alennusta (enintään 85 %) enintään 10 vuodeksi (Liite 5).

Helsingin menettely on osoittautunut hallinnollisesti raskaaksi, korvausten ennakoitavuus ja kannustavuus on osoittautunut heikoksi ja tulokset vaatimattomiksi. Vuosina 2015–19 kaupunki sai tehtyä vain 11 sopimusta, koskien yhteensä 30 000 kem<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta. Tämä oli vain 4 % maankäyttösopimusten vastaavasta määrästä, vaikka kaupungin vuokraamat asuntotontit muodostavat noin 40 % Helsingin kaavoitettujen asuntotonttien pinta-alasta. Toteutumattomia tai kesken jätettyjä hankkeita on moninkertaisesti toteutuneisiin nähden.

Kaupunki muuttaa prosessia maankäyttösopimuksen kaltaiseksi lisäten vuokralaisen taloudellisia kannusteita ja toteuttamisen sitovuutta sekä hyödyntäen neuvotteluissa ja liitteessä 7 olevan prosessiin osallistuneiden haastattelututkimuksen palautetta.

### Uuden menettelyn pääperiaatteet

Kaupunki kannustaa vuokraamiensa asuintonttien lisärakentamista sallimalla vuokralaisen myydä uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta



sisältävää vuokraoikeuden osaa valitsemalleen taholle tai kaupungille. Vuokralainen voi myös itse toteuttaa uuden vuokraoikeuden.

Mikäli vuokralainen päätyy itse toteuttamaan tai myymään uutta rakennusoikeutta sisältävää vuokraoikeutta kolmannelle, kaupunki määrittää sitä ennen kyseisen vuokra-alueen osalle markkinaehtoisien vuokran ja muut vuokraehdot kaupungin tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Mikäli kaupunki ostaa uutta rakennusoikeutta, se maksaa kyseisen vuokra-alueen osan kauppahintana 40 % rakennusoikeuden markkina-arvosta, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) pitkäaikaisesti säännellyssä asuntotuotannossa salliman enimmäisarvon verran. Lisäksi kaupunki maksaa vuokra-alueella olevista käyttökuntoisista rakennuksista niiden teknisen nykyarvon. Kokonaiskauppahinta ei kuitenkaan saa ylittää 65 % uuden vuokraoikeuden markkina-arvosta. Kaupungin uuden periaatteen mukainen kauppahinta on keskimäärin 20–25 % vanhaa korvaustasoa korkeampi.

#### Uusi prosessi

Kaupunki ja vuokralainen hakevat yhdessä asemakaavan muuttamista. Samalla osapuolet sopivat kaupungin hankkeelle asettamista, kaupungin strategiaan linjauksiin liittyvistä vuokrauksen reunaehdoista kuten rahoitus- ja hallintamuodosta sekä rakennusten energiatehokkuusvaatimuksesta. Kaavamuutoshakemukseen ei sisällytetä kaavan sisältöä koskevia sitovia ehtoja.

Kaavoituksen loppuvaiheessa, ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä kaupunki ja vuokralainen tekevät asemakaavan voimaantuloon ja rakentamismahdollisuuksiin sidotun toteuttamissopimuksen. Kaavan toteuttamista varmistavan menettelyn toimivallan osalta kaupunki noudattaa toteuttamissopimuksen luonteesta riippuen maanvuokrauksen ja/tai kiinteistökaupan toimivaltarajoja.

#### Päättävien maanvuokrasopimusten erityisehdot

Vuokralainen on oikeutettu kaupungin edellä mainittuihin kannusteisiin, kun yhdessä kaupungin kanssa laittaa täydennysrakentamiseen tähtäävän asemakaavan muutoshakemuksen vireille viimeistään viisi vuotta ennen vuokra-aikansa päättymistä. Lisäksi vuokralaisen tulee tehdä kaupungin kanssa asemakaavamuutokseen sidotut toteuttamissopimukset ennen vanhan maanvuokrasopimuksensa päättymistä. Ellei vuokralainen tämän vuokra-aikansa päättymiseen liittyvän määräajan kuluessa toimi, kaupungilla on oikeus korvauksetta supistaa vuokra-alueen maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä.





Ennen vuotta 2026 päättyvien maanvuokrasopimusten osalta noudatetaan erillistä siirtymäsäännöstä, joka mahdollistaa uuden menettelyn myös heille.

#### Kaupungin oikeus käynnistää vuokra-alueiden asemakaavamuutoksia

Kaupunki pyrkii käynnistämään vuokra-alueita koskevia asemakaavamuutoksia yhteistyössä vuokralaistensa kanssa. Kaupunki voi kuitenkin aina Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 §:n nojalla käynnistää kaavamuutoksia ilman vuokralaisen erillistä suostumusta, kun katsoo sen tarpeelliseksi kaupungin kehityksen tai maankäytön ohjaustarpeen vuoksi. Kaavaprosessissa vuokralaista kuullaan prosessin mukaisesti.

Myös kaupungin käynnistämässä kaavamuutoksessa vuokralaisella on oikeus myydä vuokra-alueensa mahdollista uutta rakennusoikeutta edellä mainituin menettelyin. Velvollisuutta siihen vuokralaisella ei kuitenkaan maanvuokrasopimuksen voimassa ollessa ole, koska sopimuksen muuttaminen vaatii molempien osapuolten hyväksymisen. Vastaavasti vuokralainen ei ilman sopimusmuutosta voi hyödyntää uuden kaavan tuomaa uutta rakennusoikeutta tai käyttömahdollisuutta.

#### Taloudelliset vaikutukset

Tilanteessa, jossa uusi menettely ei muuttaisi vuokratonttien täydentämISRakentamisen nykytasoa kaupungin investointitarve nousisi noin 0,3 milj. euroa/vuosi.

Jos uusi menettely nostaisi vuokratonttien täydennysrakentamista kolmin–kuusinkertaiseksi nykytasoon nähden, se saisi liikkeelle noin 18 000 – 36 000 kem<sup>2</sup>:n edestä uusia hankkeita/vuosi. Arvioiden, että vuokralaiset myisivät neljänneksen uusita hankkeista rakennuttajille, kaupungin investointitarve nousisi arviolta 3,2 – 6,5 milj. euroon vuodessa. Kaupunki saisi tällöin vastapainoksi itse ja rakennuttajien ostamista vuokraoikeuksista uutta vuokratuloa yhteensä noin 0,4 – 0,9 milj. euroa vuodessa, eli investoinnilleen noin 13 %:n vuosituoton.

Vuokratonttien täydennysrakentamiseen kaupunki on pitkään osoittanut määrärahoja noin 3,5 milj. euroa/vuosi. Mikäli uusi menettely nostaa vuokratonttien täydennysrakentamista yli kolminkertaisesti, nykyinen määrärahataso ei riitä, elleivät vuokralaiset suuremmassa määrin itse toteuta tai myy uuden rakennusoikeuden vuokraoikeutta rakennuttajille.

#### 4. Asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen alueellinen edistämiskokeilu 2021–2025

Kyseessä on määräaikainen kokeilu asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen lisäämiseksi alla mainituilla alueilla, joiden täydentämISRakentaminen on jäänyt vähäiseksi ja/tai joiden vetovoima asuin- ja työ-



paikka-alueina on jäänyt keskimääräistä heikommaksi. Kokeilulla kaupunki tukee sen muita samanaikaisia panostuksia, joilla on tavoitteena toistaa Myllypurossa aikaansaattua positiivista kehitystä.

Kokeilu koskee AM-ohjelma 2020:n kaupunkiuudistusalueiksi valittuja Malminkartano-Kannelmäkeä, Malmia sekä Mellunkylää, joiden palvelujen ja asuinympäristön kehittämiseen kaupunki myös ohjaa muun muassa kaavoitus- ja yleisten alueiden kohentamisresursseja. Lisäksi kokeilualueeseen kuuluvat Pohjois-Haagan, Pukinmäen, Tapanilan ja Puistolan juna-asemien sekä Raide-Jokerin pysäkkien lähialueet (noin 300 metrin säteellä), joita pyritään kehittämään kaupunkimaisemmiksi. Raide-Jokerin valtionavun ehdoksi asetettiin 15 000 uuden asunnon ja 13 000 työpaikan uusien toimitilojen rakentamista pikaraitiotien varrelle vuoteen 2030 mennessä.

Kannusteiden tavoitteena on viisivuotisella ”hakemuskaudella” nostaa kokeilualueen asuntorakentamishankkeiden liikkeelle lähtöä yksityismailla 120 000 – 160 000 kem<sup>2</sup>:iin (2015-19 noin 80 000 kem<sup>2</sup>) ja kaupungin vuokratonteilla 20 000 – 40 000 kem<sup>2</sup>:iin (2015-19 noin 7 000 kem<sup>2</sup>).

#### Voimassaolo

Kannusteet suunnataan niille kokeilualueen maanomistajille ja vuokralaisille jotka hakevat asuinkerrostalojen täydennysrakentamiseen tähtäviä asemakaavamuutoksia 31.12.2025 mennessä ja tekevät niihin liittyvät toteuttamissopimukset 31.12.2029 mennessä.

#### Kannusteet

Kaupunki on kannusteiden suuruutta määrittäessään pyrkinyt tasapainoilemaan kannustavuuden ja käytettävissä olevien neuvonta-, neuvottelu- ja kaavoitusresurssien välillä, kaupungin tasapuolisuusperiaatteiden mahdollistamissa rajoissa.

Kaupunki alentaa maankäyttökorvaukset 25 %:lla eikä peri korvausta (asuntotonttien) katu- tai kellaritason liike- eikä palvelutiloista.

Ostaessaan vuokratun tontin uutta asuntorakennusoikeutta, eli osan vuokralaisen vuokraoikeudesta kaupunki maksaa kauppahintana 50 % rakennusoikeuden markkina-arvosta, eli 25 % normaalitasoa enemmän.

Kaupunki voi ostaa rakennuksen vuokraoikeuden rakennuksineen sen vanhan kaavan markkina-arvostaan, jos merkittävä lisärakentaminen vaatii rakennuksen purkamista ja kaupalla merkittävästi voi edistää kaupunkirakenteen toimivuutta ja/tai lisätä keskeisen sijainnin raken-



nustehokkuutta. Kaupunki voi myös käyttää luvun 1. Maanhankinta kohdassa Pääperiaatteet esitettyä varausyhteistyömenettelyä kiinteistön kehittäjän kanssa

#### Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki on vuosina 2015–2019 tehnyt kokeilualueella vähän maankäyttösopimuksia (11 kpl, 16 milj. euroa, 80 000 k-m<sup>2</sup>) ja sopimuksia täydennysrakentamiskorvauksista (4 kpl, 1,9 milj. euroa, 7 000 k-m<sup>2</sup>).

Kokeilun kannusteet ovat määräaikaista, joten niihin oikeutetut hankkeet lähtevät liikkeelle 5 vuoden aikana. Niiden vaatiman kaavoitusprosessin, neuvottelujen ja päätöskäsittelyn laajuudesta johtuen hankkeiden tulosvaikutukset jakautuvat kuitenkin noin 10 vuodelle. Kokeilun alkuvuosina realisoituu todennäköisesti vain muutama hanke.

Tilanteessa, jossa uusi menettely ei nostaisi yksityismaan eikä vuokratonttien täydentämisen rakentamista nykytasosta kaupungin maankäyttösopimusten korvaukset laskisivat kokeilukaudella yhteensä noin 4,1 milj. euroa ja investointitarve vuokratonttien uuden rakennusoikeuden hankintaan nousisi yhteensä noin 0,5 milj. euroa.

Jos uusi menettely nostaisi kokeilualan yksityismaan täydennysrakentamishankkeiden määrää puolitoista – kaksinkertaiseksi nykytasoon nähden, se saisi kokeilukaudella liikkeelle 40 000 – 80 000 kem<sup>2</sup>:n edestä nykytasoa enemmän hankkeita. Kaupungin maankäyttösopimusten korvaukset jäisivät tällöin 6,1 – 8,2 milj. euroa nykytasoa alemmiksi. Korvausten kokonaistuotto kasvaisi kuitenkin noin 1,6 – 7,4 milj. eurolla

Jos uusi menettely nostaisi vuokratonttien täydennysrakentamista kolmin – kuusinkertaiseksi nykytasoon nähden, se saisi kokeilukaudella liikkeelle 14 000 – 35 000 kem<sup>2</sup>:n edestä nykytasoa enemmän hankkeita. Arvioiden, että vuokralaiset myisivät 15 % uuden rakennusoikeuden vuokraoikeudestaan rakennuttajille, kaupungin investointitarve nousisi keskimäärin arviolta 0,45 – 0,9 milj. euroon vuodessa 10 vuoden toteutusjaksolla. Kaupunki saisi tällöin vastapainoksi ostamilleen ja rakennuttajien ostamista vuokraoikeuksista uutta vuokratuloa noin 0,04 – 0,08 miljoonaa euroa vuodessa, eli investointiinsa nähden runsaan 9 %:n tuoton.

#### 5. Soveltamisohje

Soveltamisohje täydentää ja tarkentaa linjausten tulkintaa käytännön työssä.

#### 6. Poikkeaminen linjauksista ja soveltamisohjeesta



Linjauksista ja soveltamisohjeesta voidaan yksittäistapauksessa poiketa esityksestä ja päätöksestä ilmenevin erityisin perustein.

## 7. Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Linjaukset ja soveltamisohjeet tulevat voimaan sen jälkeen, kun ne on kaupunginhallituksessa hyväksytty. Ne koskevat hyväksymisen jälkeen vireille tuleviin hankkeisiin liittyviä maapoliittisia toimia. Pitkäkestoisten varaus- ja kaavoitusprosessien toteutuminen edellyttää luottamusta siihen, ettei kaupunki olennaisesti muuta pelisääntöjään prosessin aikana. Ennen tätä päätöstä vireille tulleiden hankkeiden osalta noudatetaan siksi aiemmin voimassa olleita käytäntöjä ja periaatteita, ellei hankkeen kanssa toisin sovita.

Keinotekoisten, resursseja tuhlaavien ja toteuttamista viivästyttävien kaavamuutoshankkeiden peruutusten ja uudelleen vireille laittamisten välttämiseksi kaupunki voi soveltaa kokeilualueen kannusteita vireillä oleviin

- maankäytösopimukseen edellyttäen, ettei sopimuksia ole ennen päätöstä allekirjoitettu ja

- vanhan linjauksen mukaisiin täydennysrakentamiskorvauksiin, edellyttäen, ettei niihin liittyvää kaavahanketta vielä ole esitelty lopullisesti hyväksyttäväksi.

Hitaasti edistyneiden vuokratonttien täydennysrakentamishankkeiden suuren määrän vuoksi kaupunki pyytää kaikilta vanhan linjauksen mukaisten hankkeiden päättäviltä tahoilta ilmoitusta halukkuudestaan rippeästi jatkaa hanketta. Ellei hanke kahdeksan kuukauden kuluessa näiden linjausten hyväksymispäivästä ole ilmoittanut haluavansa hanketta jatkaa, kaupunki peruuttaa hankkeen. Mikäli hankkeeseen liittyvä asemakaavan muutos ei koske muita alueita, kaupunki voi jättää kaavan sikseen. Peruutetuilla hankkeilla on aina mahdollisuus käynnistää uusia, voimassa olevien linjausten mukaisia hankkeita.

## Päätöksen jälkeiset toimet

Kaupunki on linjauspäätöksen tekemisen jälkeen pikaisesti yhteydessä kaikkiin vuokratonttien täydennysrakentamishankkeisiin sekä vuokratonttien haltijoihin, joiden maanvuokrasopimus päättyy ennen vuotta 2028 ja lähettää jatkossa tiedotteen täydennysrakentamisen menettelystä vähintään seitsemän vuotta ennen sopimuksen päättymistä.

Kaupunki koostaa ajantasaisena pidettävän linjausten ja niiden soveltamisohjeen yhdistelmän ja julkaisee sen nettisivuillaan. Kaupungin tavoitteena on monipuolisesti viestiä linjauksista ja niiden muutoksista



01.12.2020

maanomistajille, kaupungin asuntotonttien vuokralaisille ja alan sekä kaupungin omille toimijoille.

Kaupunki käynnistää yleisten alueiden hinnoittelumenetelmän päivityksen.

Kaupungin asuntotonttien vuokralaisten kanssa yhdessä tehtävien täydennysrakentamiseen tähtäävien asemakaavan muutoshakemusten alikirjoitus vaatii kaupunkiympäristön toimialajohtajan toimivallan delegointia tonttipäällikölle.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Linjaukset
- 2 Linjaukset Perusteluineen
- 3 Soveltamisohje
- 4 Soveltamisohje Perusteluineen
- 5 Suurten kaupunkien maapolitiikkakäytäntöjä
- 6 Kyselytutkimus Helsingin maankäyttösopimusmenettelystä
- 7 Haastattelututkimus Helsingin vuokratonttien täydennysrakentamismenettelystä

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Linden ja Nelskylä



## § 709

### Tapaninvainion aluepuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, Tapaninkylä

HEL 2020-012144 T 10 05 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Tapaninvainion aluepuiston puistosuunnitelman nro VIO 6077/1.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Petra Rantalainen. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39795  
petra.rantalainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6077/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6077/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Asianosaiset

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet



Suunnittelualueena on Tapaninvainion aluepuiston leikkipaikka. Alue on merkitty voimassaolevassa asemakaavassa puistoalueeksi (P). Puiston pinta-ala on 27 970 m<sup>2</sup>, josta suunnittelualuetta on 17 250 m<sup>2</sup>.

Suosittu vuonna 1988 rakennettu leikkipuistoalue on tullut käyttöikänsä päähän, eikä alueen toiminnot vastaa enää nykyisiä tarpeita. Tapaninvainion aluepuiston leikkialueella toiminut leikkipuisto Tervaniitty on siirtynyt uusiin tiloihin Immolantielle, ja nykyinen leikkipuistorakennus on purettu.

Suunnittelun tavoitteena on peruskorjata alue monipuoliseksi ja turvallisesti leikkipaikaksi sekä eheyttää puretun rakennuksen kohta osaksi puistoa.

### Suunnitelman sisältö

Toiminnallisen alueen keskelle sijoitetaan pienille lapsille suunnattuja leikkitoimintoja kuten keinoja, hiekkalaatikko, jousikeinoja ja pieniä kiipeilyvälineitä. Isompien lasten kiipeily- ja tasapainorata sijoitetaan puuryhmien keskellä sijaitsevaan rinteeseen.

Osa hiekkakentästä asfaltoidaan koripallon pelaamista varten. Vesi-leikkipalvelu poistuu, koska alueen valvonta loppuu. Kahluuallasta on käytetty nykyisellään skuuttaamiseen. Allasta muutetaan niin, että skuuttaaminen on turvallista. Leikkialueen eteläosaan rakennetaan paikka ulkoliikuntavälineille.

Nykyisen rakennuksen kohdalle tehdään maastonmuotoilu, joka myötäilee nykyisiä puistoon rakennettuja maaston muotoja ja suojaa vierestä tonttia suoralta näköyhteydeltä puistoon. Leikkipuiston istutukset säilytetään vehreinä ja runsaina. Puiston nykyistä valaistusta täydennetään. Uusia penkkejä asennetaan skuuttausradalle ja koripallon heittopaikan vierelle.

Puistoreittien linjaus säilyy ennallaan.

Leikkialueita ei aidata.

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 3333 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Tapaninvainion aluepuiston suunnitelmapiirustus nro VIO 6077/1 (liite 2). Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro VIO 6077/1 (liite 1).

### Vuorovaikutus



Tapaninvainion aluepuiston puistosuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta.

Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Sörnäistenkadun asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivulla osoitteessa [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) 27.2.2020 – 12.3.2020 välisenä aikana. Puistosuunnitelmaluonnos esiteltiin asukkaille Leikkipuisto Tervapääskyn tiloissa 27.2.2020 klo 17:00 - 18:30. Tiedote asukastilaisuudesta lähetettiin suunnittelualueen vieressä olevien kiinteistöjen omistajille ja asukas-yhdistykselle.

Asukkaiden palautteissa otettiin kantaa puiston toimintoihin, kuten pienten lasten skuuttauspaikkaan, kuntoilupisteeseen sekä koripallokenttään. Leikkialueen ympärillä asuvat olivat huolissaan siitä, että nämä toiminnot lisäävät alueen rauhattomuutta. Suurin osa saaduista palautteista kuitenkin puolsivat leikkialueelle suunniteltujen toimintojen sijain- teja. Asukkaiden kommentteissa oli myös toiveita kasvillisuuden ja va- rusteiden osalta. Saadut asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutus- muistioon (liite 3).

#### Kustannukset ja aikataulu

Puiston pinta-ala on 27 970 m<sup>2</sup>, josta suunnittelualueetta on 17 250 m<sup>2</sup>.

Puistosuunnitelman rakennuskustannukset ovat noin 786 000 euroa eli noin 46 euroa/m<sup>2</sup> (alv 0 %).

Puiston hoitoluokat ovat A2, A3, C1 ja C3.

Vuosittaiset ylläpitokustannukset suunniteltavasta puiston osasta ovat noin 26 700 euroa eli 1,55 euroa/m<sup>2</sup> (alv 0 %).

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristön toimialan ta- lousarviossa vuodesta 2022 alkaen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 01, Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3 momentti.

Kuntalaki 29 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 11

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho





01.12.2020

Lisätiedot

Petra Rantalainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39795  
petra.rantalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6077/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 6077/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

**Ote**  
Asianosaiset

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami  
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja  
Rakenukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Rasimus Osmo



**§ 710**

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla  
19.11.–25.11.2020 tekemien päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 19.11.–25.11.2020 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**

Maankäytön yleissuunnittelu, yleiskaavoitus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

**Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus**

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvookraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö



---

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittauspalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallinto, hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 19.11.2020

[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.



01.12.2020

---

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



**§ 711**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 4.11.2020 § 296

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuin-, liike- ja toimitilatontille  
(Länsisatama, Jätkäsaari, AL-1 tontti 20026/7)

HEL 2020-006983 T 10 01 01 00

Kvsto 4.11.2020 § 297

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalotontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20830/3)

HEL 2020-010163 T 10 01 01 02

Kvsto 4.11.2020 § 298

Jätkäsaaren Saukonkadun asuinkorttelin asemakaavan muuttaminen  
(nro 12643)

HEL 2019-006810 T 10 03 03

Kvsto 4.11.2020 § 299

Laajasalon ratikkakorttelin asemakaavan muuttaminen (nro 12546)

HEL 2017-005378 T 10 03 03

[Pöytäkirja 4.11.2020](#)

Kvsto 11.11.2020 § 313

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Kvsto 11.11.2020 § 316



01.12.2020

Oulunkylän Lämpökuja 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12584)

HEL 2018-007882 T 10 03 03

[Pöytäkirja 11.11.2020](#)

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 9.11.2020 § 772

Alueen varaaminen Eteläsatamasta laatu- ja konseptikilpailua varten  
(Kaartinkaupunki, Ullanlinna, Kaivopuisto)

HEL 2020-007033 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja 9.11.2020](#)

Kaupunginkanslia

Asemakaavan hyväksyminen: Suutarila, Töyrynummi, Puutarhakortteli

Kaupunkiympäristölautakunta on 6.10.2020 § 584 päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Suutarila, Töyrynummi, tontit 40196/5, 19–22 ja 25 (piirustus nro 12585, Puutarhakortteli).

HEL 2016-013838

Helsingissä 13.10.2020

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



01.12.2020

---

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



01.12.2020

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 697, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 710 ja 711 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

**Pöytäkirjan 698, 699, 700 ja 701 (Maksun osalta) §: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.

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





01.12.2020

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

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

### Pöytäkirja

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

## 3

### VALITUSOSOITUS

#### Pöytäkirjan 701 § (Suunnittelutarveratkaisusta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

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



01.12.2020

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

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

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



01.12.2020

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

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

## Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

## Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10



01.12.2020

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

#### 4 VALITUSOSOITUS

##### **Pöytäkirjan 702 §.**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta hallintovalituksella.

##### **Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

##### **Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

##### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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



01.12.2020

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

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

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.



01.12.2020

## 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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 5 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 705 § (Kustannusten osalta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen 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 juhannu-



01.12.2020

saatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa 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 pro-



01.12.2020

sessiosoitteen, 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 oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 6

### VALITUSOSOITUS

#### Pöytäkirjan 709 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus





01.12.2020

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

– päätös, johon haetaan muutosta



01.12.2020

- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutosta siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

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

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: 09 310 13700



01.12.2020

---

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



01.12.2020

---

## Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava  
puheenjohtaja  
697-703

Anni Sinnemäki  
puheenjohtaja  
704-711 §

Katja Sulkko  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Osmo Soininvaara

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 04.12.2020.