



08.12.2020

Kokousaika 08.12.2020 15:30 - 18:56

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari kokouspaikalla, poissa: § 735, poistui klo 18:41
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla
Haglund, Mia	etänä
Heinäluoma, Eveliina	etänä
Hyttinen, Nuutti	kokouspaikalla
Laak, Noora	etänä
Pasanen, Amanda	etänä
Rantanen, Tuomas	etänä
Rissanen, Laura	kokouspaikalla
Ilvonen, Kristiina	varajäsen etänä
Särelä, Mikko	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
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö etänä



08.12.2020

Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö etänä
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö etänä
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija etänä
Höhl, Eija	hallintosihteeri kokouspaikalla
Sulkko, Katja	hallintosihteeri kokouspaikalla
Inka, Karlsson	nuorisoneuvoston edustaja etänä
Ahonen, Pertti	it-asiantuntija kokouspaikalla
Di Martino, Marco	suunnittelija asiantuntija etänä läsnä § 714
Haaparinne, Peter	tiimipäällikkö asiantuntija etänä läsnä § 715
Halmkrona, Milja	maisema-arkkitehti asiantuntija etänä läsnä § 714
Kaijansinkko, Matti	tiimipäällikkö asiantuntija etänä läsnä § 716
Kurki-Issakainen, Kerttu	johtava arkkitehti asiantuntija etänä läsnä § 735
Leivo, Pekka	yksikön päällikkö asiantuntija etänä läsnä § 717
Linden, Anri	yksikön päällikkö asiantuntija etänä läsnä § 714
Pikkarainen, Hanna	tiimipäällikkö asiantuntija etänä läsnä § 735
Tammivuori, Teo	arkkitehti asiantuntija etänä läsnä § 716
Vuohtoniemi, Teemu	liikenneinsinööri asiantuntija



08.12.2020

	Vänskä, Marjo	etänä läsnä § 716 arkkitehti asiantuntija etänä läsnä § 714
Puheenjohtaja	Anni Sinnemäki	apulaispormestari 712-734 §
	Risto Rautava	735 §
Esittelijät	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 712-735 §
Pöytäkirjanpitäjä	Katja Sulkko	hallintosihteeri 712-735 §



08.12.2020

§	Asia	
712	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
713	Asia/2	Ilmoitusasiat
714	Asia/3	Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet
715	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; Helsingin maapoliittisten linjausten 2. osan sekä sen soveltamisohjeen hyväksyminen
716	Asia/6	Ahdinaltaan asemakaavan muutosehdotus (nro 12655) ja sen asettaminen nähtäville
717	Asia/7	Alueellisten maalämpöratkaisujen periaatteet maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa, selvitys
718	Asia/8	Maatullinkuja välillä Henrik Forsiuksen tie - Kämnerintie, katusuunnitelman hyväksyminen, Suutarila
719	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Kalasataman Työpajanpihan asuin-kerrostalotonteille (Sörnäinen, tontit 10575/6 ja 10592/2)
720	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mai Kivelän ym. aloitteesta kierrätysmahdollisuuksien parantamiseksi ja mini-Sortin edistämiseksi kantakaupunkiin
721	Asia/11	Kallion eräitä puisto-, rautatie- ja katualueita koskevan (Linnunlaulun alue) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12696)
722	Asia/12	Taka-Töölön korttelin 507 tontin 12 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12698)
723	Asia/13	Vuosaassa Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten tontin 54200/1 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12694)
724	Asia/14	Y-tontin ostaminen Senaatti-kiinteistöltä Keski-Pasilasta (91-436-3-9 m-ala)
725	Asia/15	Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden vähäinen muuttaminen
726	Asia/16	Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntotonttien (kerrostalo) vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen (Koskela, tontti 26978/1, Laajasalo, tontti 49080/12 ja 49080/3, Oulunkylä, tontti



08.12.2020

		28290/2, Malmi, tontit 38165/16 ja 38304/1)
727	Asia/17	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Oy Halva Ab:lle (Pitäjänmäki, tontti 46053/13)
728	Asia/18	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Conflatiolle (Pitäjänmäki, tontti 46056/3)
729	Asia/19	Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen Isku Invest Oy:lle (Haaga, tontti 29081/11)
730	Asia/20	Oikaisuvaatimukset koskien 1.1.2020 päättyneitä ja uusittuja maanvuokrasopimuksia
731	Asia/21	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2020 § 106 (auto-vaurio)
732	Asia/22	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.1.2020 § 2 (kompastuminen)
733	Asia/23	Kaupunkiympäristölautakunnan 12.1.2021 kokouksen peruuttaminen
734	Asia/24	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 26.11.-2.12.2020 tekemien päätösten seuraaminen
735	Asia/5	Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen ja osan alueen määrääminen rajattuun rakennuskieltoon (nro 12691)



§ 712

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Laura Rissasen ja varatarkastajaksi jäsen Nuutti Hyttisen.

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 Atte Kalevan ja varatarkastajaksi jäsen Jape Lovénin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.12.2020

Asia/2

§ 713
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Laajasalo, Stansvikinkallio

Kaupunginvaltuuston 14.3.2018, § 64, hyväksymä asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Laajasalo, Kruunuvuorenranta, korttelit 49332–49342, lähivirkistys- ja katualueet sekä Laajasalo, Kruunuvuorenranta, lähivirkistysalue. Asemakaavan muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit 49332–49342, piirustus nro 12410, Stansvikinkallio.

HEL 2015-004954

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus kumosi 13.6.2019 kaupunginvaltuuston päätöksen. Kaupunki valitti päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus, hyläten samalla valitukset, kumosi 30.10.2020 Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen, joten Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 14.3.2018, § 64, jää voimaan.

Helsingissä 18.11.2020

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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



08.12.2020

Asia/2

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.12.2020

Asia/3

§ 714

Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet

HEL 2019-008823 T 10 03 06

Hankenumero 1090_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 8.12.2020 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

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti

- Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva pohjoisempi (ns. käärmetaalon edessä sijaitseva) D-merkintä muutetaan koko osa-alueetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä.
- Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva eteläisempi (ns. Hammarenin mäkeä koskeva) D-merkintä muutetaan koko osa-alueetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: "Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva pohjoisempi (ns.



08.12.2020

käärmetalon edessä sijaitseva) D-merkintä muutetaan koko osa-aluetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljöö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Tuomas Rantasen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: "Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva eteläisempi (ns. Hammarenin mäkeä koskeva) D-merkintä muutetaan koko osa-aluetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljöö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä."

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: "Tuhkimontien alkuperäisessä asussaan säilyneen korttelikokonaisuuden täydennysrakentamisen salliva eteläisempi (ns. Hammarenin mäkeä koskeva) D-merkintä muutetaan koko osa-aluetta vastaavaksi merkinnäksi A eli "Alueidentiteetin ydinalueet (Kaupunkikuvallisesti arvokas miljöö, Helsingin kulttuuriympäristöt, 2002). Alueiden olemassa oleva luonne säilytettävä alkuperäisessä asussaan mahdollisten muutostöiden yhteydessä."

Jaa-äännet: 4

Sirpa Asko-Seljavaara, Kristiina Ilvonen, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 9

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Noora Laak, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä, Jaana Susanna Ylitalo

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Tuomas Rantasen vastaehdotuksen äänin 9-4.

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 8.12.2020
- 4 Roihuvuoren rakennetun ympäristön täydentämisen suunnitteluperiaatteet – lähtökohtia
- 5 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020
- 6 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 24.11.2020 päivätty 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

Esittelijän perustelut

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

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

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

Helsingin kaupunki omistaa Roihuvuoren maasta suurimman osan. Ainoastaan muutama asunto-osakeyhtiö ja Roihuvuoren kirkkorakennus 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 ta-
poja, 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 alu-
eella 5 kerrosta tai perustelluista syistä. Roihuvuoren pohjoisosassa rakentaminen voi olla korkeampaa.
- Uudisrakennukset suunnitellaan Roihuvuoren pohjoisosassa, Itä-
väylän läheisyydessä uutena tiiviimpänä kerrostumana. Myös Roi-
huvuorelle muuten vierasta suljetumpaa korttelimuotoa voi perustel-
luista 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 talou-
dellisesti kestävätkä ratkaisumallit. Osassa Roihuvuorta korottaminen on teknisesti mahdotonta.
- Rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudella sallitaan harkitus-
ti erityisesti tehokkaamman rakentamisen alueella Roihuvuoren pohjoisosassa. Purkavan saneerauksen mahdollisuus tutkitaan asemakaavatyössä erikseen. Tonteilla, joiden nykyinen rakennus-
kanta jättää kaupunkikuvallisesti toivomisen varaa alueen miljöö-
seen soveltuvuudessaan, esitetään purkavan saneerauksen mah-
dollisuutta 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 si-
sällä väljemmän rakentamisen alueilla. Pihat sovitetaan alueen al-
kuperäiseen henkeen. Myös uusissa rakennuskohteissa alueen al-
kuperäiseen arkkitehtuuriin mitoitukseltaan ja detaljeiltaan soveltuva arkkitehtuuri, julkisivumateriaalit ja runsas viheralueiden sijoittelu rakennusmassojen ja teiden väliin varmistetaan.

Helsingin yleiskaavassa 2016 Roihuvuoren pohjois- ja itäosiin on osoi-
tettu merkittävästi asuntovaltaista täydennysrakentamista. Näiden
alueiden tutkiminen muualta kuin suunnitteluperiaatteiden alueelta raja-
taan 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 virkistysreitlin linjausta ja rantapalveluiden kehittämistä on tarkistettu mielipiteiden perusteella, tärkeimmät luontoarvot turvataan. Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 ja Kerrokantasi.fi-internetsovellukseen n. 630 kpl.

Tarkemmat perustelut

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

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



08.12.2020

Asia/3

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 Mielenpitoet
- 2 Mielenpitoet Kerrokantasi.fi:stä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.12.2020 § 706

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 691

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.2.2020



§ 715

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

HEL 2020-012503 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 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) lakautettavaksi 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.



Käsittely

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

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 maankäyttösojimusmenettelystä
- 7 Haastattelututkimus Helsingin vuokratonttien täydennysrakentamismenettelystä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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 tyhjentyvät eivätkä liian yksityiskohtaiset. Hyvin yksityiskohtaiset ohjeet vanhenevat nopeasti ja voivat hyvin erilaisissa tilanteissa kirjaimellisesti sovellettuna myös johtaa tas-



apuolisuuden vaarantumiseen. Maapoliittiset sopimusprosessit kestävät pitkään, usein yli valtuustokausien. Hankkeiden onnistuminen vaatii siten kaupungin sopimusoapuolten 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 vuokraalueestaan 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. Käyttömeneinä 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 koamalla 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 toteuttamishjelman 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 kaupunkiuudistusalueen, valittujen asemanseutujen ja Raide-Jokerin pysäkkien asuinkerrostalojen täydennysrakentamista määräaikaisin taloudellisin kannustein. Kannusteet edellyttävät hankkeiden vireille laittamista vuoden 2025 loppuun mennessä ja niitä koskevien toteuttamissopimusten tekemistä kaupungin kanssa vuoden 2029 loppuun mennessä.

Muutosten talousvaikutukset

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 kem²:stä 20 000 kem²: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 kem²: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 kem²: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 kaupoin 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 nautinta-, 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 Malminkartano-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/m²). 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 maankäyttösopimusten kiinteistöjärjestelyillä, vaihtoja painottaen. Tämä säästää kaupungin kasvavaroja, mutta maanvaihoilla saatava maa vaatii kirjanpidollisista syistä määrärahan. Menettely voi siten luoda painetta kirjanpitoteknisiin maanhankintamäärärahojen ylityksiin.

2. Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimusmenettely 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 maankäyttösopimusta. Ne koskivat yhteensä 850 000 kem² uutta rakennusoikeutta, josta asumiseen 700 000 kem². Korvaukset olivat yhteensä 150 milj. euroa eli keskimäärin 1,7 milj. euroa/sopimus ja 175 euroa/kem². 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/kem² kaavanmuutosalueilla ja noin 210 euroa/kem² ensikaavojen alueilla. Kustannukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain kehittämiskorvausten määrittelyperusteiden mukaisesti (MRL 91c-f §§) ilman kaava-aluetta merkitsevästi palvelevan jo toteutuneen kuntainfran kustannusosuutta. Edellä mainitut kustannusarviot 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 kem² 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-m²:nä.

Kaupunki pyrkii maankäyttösopimuksen osana sopimaan kiinteistöjärjestelyistä, jotka edistävät kaavan toteuttamista tai ovat sen toteuttamisen 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 maankäyttösopimuksen. 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 ja kauman ja voimassa olevan AM-ohjelman tavoitejakauman periaatteiden pohjalta. Maankäyttösopimuksissa 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. Menettely 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 kem² uutta rakennusoikeutta. Tämä oli vain 4 % maankäytösopimusten 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 maankäytösopimuksen 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 markkinaehtoisin 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.

Päätyvien 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 päätyvien 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 kem²: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 työpaikka-alueina on jäänyt keskimääräistä heikommaksi. Kokeilulla kaupunki tukee sen muita samanaikaisia panostuksia, joilla on tavoitteena toistaa Myllypurossa aikaansaattaa positiivista kehitystä.



Kokeilu koskee AM-ohjelma 2020:n kaupunkiudistusalueiksi 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 kem²:iin (2015-19 noin 80 000 kem²) ja kaupungin vuokratonteilla 20 000 – 40 000 kem²:iin (2015-19 noin 7 000 kem²).

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



Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki on vuosina 2015–2019 tehnyt kokeilualueella vähän maankäytösopimuksia (11 kpl, 16 milj. euroa, 80 000 k-m²) ja sopimuksia täydennysrakentamiskorvauksista (4 kpl, 1,9 milj. euroa, 7 000 k-m²).

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 maankäytösopimusten 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 kokeilualueen yksityismaan täydennysrakentamishankkeiden määrää puolitoista – kaksinkertaiseksi nykytasoon nähden, se saisi kokeilukaudella liikkeelle 40 000 – 80 000 kem²:n edestä nykytasoa enemmän hankkeita. Kaupungin maankäytösopimusten 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 kem²: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

- maankäyttösopimukseen 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 mukaisista 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 maanomistajille, kaupungin asuntotonttien vuokralaisille ja alan sekä kaupungin omille toimijoille.

Kaupunki käynnistää yleisten alueiden hinnoittelumenetelmän päivityksen.



08.12.2020

Kaupungin asuntonttien 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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.12.2020 § 708



§ 716

Ahdinaltaan asemakaavan muutosehdotus (nro 12655) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2019-005705 T 10 03 03

Hankenumero 3141_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 8.12.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-, katu- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20836)
- 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

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Matti Kajiansinkko ja arkkitehti Teo Tammivuori. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



08.12.2020

Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192

teo.tammivuori(a)hel.fi

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37490

teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknillistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 kartta, päivätty 8.12.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 selostus, päivätty 8.12.2020
- 5 Havainnekuva 8.12.2020
- 6 Royal Center – viitesuunnitelma 18.9.2020
- 7 Royal Park – viitesuunnitelma 27.9.2019
- 8 Ahdinaltaan kelluva kylpylä – luonnos 12.10.2020
- 9 Ahdinaltaan yleisten alueiden idealuonnos 3.11.2020
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 8.12.2020 ja asukastilaisuuden 18.6.2019 muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisu koskee satama-, katu- ja vesialueita, jotka sijaitsevat 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) Tyynenmerenkadun ja Melkinlaiturin välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa tapahtuma-areenan, hotellin ja majoitustilojen, liikuntatilojen ja kelluvan kylpylän



sekä yleisen uimarannan ja näihin liittyvien tukitoimintojen rakentamisen. Lisäksi Melkinlaiturin varteen on sijoitettu uusi vesibussilaituri.

Kaavaratkaisu on tehty, koska rakentaminen tällä paikalla toimii puskurialueena Jätkäsaaren asuinalueen ja satama-alueen välillä ja on syytä saada toteutettua alueen muun rakentamisen tahdissa. Asuinkerrostalorakentaminen ei tällä paikalla tule kysymykseen ympäristöhäiriöiden takia.

Tavoitteena on luoda Hyväntoivonpuiston päätteenä olevan Ahdinaltaan alueelle seudullisesti merkittävä urheilu-, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen alue.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan, tiiviisti rakennetun kaupunkiympäristön, teknisesti haastavan rakennuspaikan sekä monipuolisten vapaa-ajan palveluiden kehittämisen yhdistäminen kumppanuuskaavoituksen keinoin.

Alueelle on suunniteltu tapahtuma-areenaa, hotellia, toimitilaa, mailapeleihin soveltuvia urheilutiloja kerroksittain aseteltuna sekä Ahdinaltaaseen sijoitettua uimaranta ja kelluva kylpylä. Lisäksi alueella sijaitsee yleinen pysäköintilaitos.

Uutta toimitilakerrosalaa on 47 790 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,68$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennekaavio, jonka mukaan päivitetään jo laadittuja suunnitelmia Tyynenmerenkadulle ja Länsisatamankadulle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Ahdinallas ja sitä ympäröivä rakentaminen muodostaa toiminnoiltaan aktiivisen ja viihtyisän päätteen Hyväntoivonpuistolle sekä vastaa asukkaiden toiveisiin uimapaikasta ja ulkovoimaharjoittelualueesta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on käytöstä poistunut satama-allas, tilapäisiä satamaliikenteen järjestelyjä sekä raitiotien tilapäinen kääntölenkki. Asemakaava-alueen halki kulkeva Atlantinkatu ja Atlantinsilta ovat rakenteilla. Aluetta ympäröivät muut katualueet on rakennettu jotakuinkin lopulliseen sijaintiin raitiotietä lukuun ottamatta. Asemakaavan pysäköintilaitos on rakennettu poikkeamispäätöksellä ja on harjakorkeudessaan.



Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979 - 2019. Asemakaavoissa alue on satama-, katu- ja vesialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Asemakaava on kumppanuuskaavoitushanke. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu suunnitteluvarauksen saaneiden toteuttajayhteisöjen kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia esirakentamisesta ja yleisten alueiden toteuttamisesta. Etenkin rantarakentamisen osuus asemakaava-alueella on merkittävä ja näiden kustannukset voidaan arvioida tarkemman suunnittelun edetessä.

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 23 - 28 milj. euroa.

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
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat teknisen huollon järjestämiseen sekä matkustaja-aluksesta johtuvaan onnettomuusriskiin sekä linja-autoliikenteen pysäkkeihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alue on suunniteltu ottaen huomioon teknisen huollon järjestelmät sekä turvallisuus.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pysäköintiin, pyöräpysäköintiin, massoiteluun, julkisivujen ja toteutuksen laatuun, uimarannan toteutukseen, tuulisuuheen, rakennusten varjostavuuteen ja tornin asemaan maisemassa.



08.12.2020

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tapahtuma-areenaa on pienennetty 5 000 katsojasta 4 500:een, pyöräpysäköintipaikkojen sijaintia ja määrää on tarkistettu, pysäköintilaitokseen on lisätty myymäläkerrosalaa, rakennusten massoittelua on tarkistettu, rakennuksen vaikutus tuulisuuteen ja varjoisuuteen on selvitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Puolustusvoimat Pääesikunta
- Kaartin Jääkärirykmentti
- Helsingin poliisilaitos
- Rajavartiolaitoksen esikunta
- Tulli
- Suomenlahden merivartioston esikunta
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



08.12.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37490
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknillistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093
paula.hurme(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 kartta, päivätty 8.12.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 selostus, päivätty 8.12.2020
- 5 Havainnekuva 8.12.2020
- 6 Royal Center – viitesuunnitelma 18.9.2020
- 7 Royal Park – viitesuunnitelma 27.9.2019
- 8 Ahdinaltaan kelluva kylpylä – luonnos 12.10.2020
- 9 Ahdinaltaan yleisten alueiden idealuonnos 3.11.2020
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 8.12.2020 ja asukastilaisuuden 18.6.2019 muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Liikennekaavio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

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

Päätöshistoria



08.12.2020

Asia/6

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 21.09.2020 § 46

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 6.6.2019



§ 717

Alueellisten maalämpöratkaisujen periaatteet maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa, selvitys

HEL 2020-012947 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi 31.10.2020 valmistuneen alueellisten maalämpöratkaisujen periaatteita koskevan konsulttityön.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Pekka Leivo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Pekka Leivo, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Ilkka Vähäaho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

Liitteet

1 Alueellisten maalämpöratkaisujen periaatteet maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa (Sweco Oy)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Johdanto

Alueellisten maalämpöratkaisujen periaatteet maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa -selvitys on laadittu osaksi Helsingin maanallisen yleiskaavan 2021 tausta-aineistoja. Lisäksi on tarkoitus, että selvityksen tuloksia voidaan hyödyntää laajemminkin suunnittelussa ja siten edistää mm. HNH-ohjelmassa määriteltyjä tavoitteita.



Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi maanalaisen yleiskaavan suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 25.4.2017. Maalämmöstä suunnitteluperiaatteissa todettiin mm. seuraavaa:

”Uudessa maanalaisessa yleiskaavassa otetaan kantaa maalämpökai-vojen toteuttamiseen ja sen vaikutuksiin sekä linjataan niitä periaatteita, joiden mukaan maalämpökaivoja voidaan jatkossa suunnitella Helsingin alueelle.”

12.5.2020 kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Maanalaisen yleiskaavan 2021 luonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi ja päätti hyväksyä seuraavan vastaehdotuksen:

”Lautakunta katsoo, että kaavan valmistelun seuraavassa vaiheessa tulee varmistaa kokonaisvaltaisesti maalämmön edistämisen tavoite ja riittävä kaavallinen ohjaus ja ottaa valmistelussa huomioon ajantasainen maalämmön eri kokoluokkien ja teknologioiden käynnissä oleva kehitys.”

Konsulttityön keskeinen sisältö

Maalämpöä ja geotermistä energiaa voidaan hyödyntää useassa eri kokoluokassa. Maalämpöjärjestelmiä voidaan toteuttaa alle kilometrin syvyyksillä (yleensä noin 300 m) maalämpökaivoilla, 1–3 km syvillä geotermisillä energiakaivoilla tai 4–7 km syvillä geotermisillä, hydrauliseen paineistukseen perustuvilla EGS-voimalaitoksilla.

Alueellisella maalämpöratkaisulla tarkoitetaan useamman kuin yhden kiinteistön yhteistä energiantuotantoratkaisua. Vaikka suoria velvoittamiskeinoja maalämpöön siirtymiseksi ei tämän hetken lainsäädännön puitteissa ole, ei se tarkoita, etteikö alueellisiin maalämpöratkaisuihin voisi ohjata. Tehokkaimmin maalämmön hyödyntämistä voidaan edistää asemakaavoituksen yhteydessä tehtävällä kunnallisteknisellä yleisuunnittelulla, mahdollistavilla kaavamääräyksillä ja sopimuksilla matalasta E-luvusta.

Kaikki maalämmön edistämisen keinot on otettava käyttöön, jotta tavoite 15 prosentin osuudesta Helsingin lämmöntuotannosta täyttyisi vuoteen 2035 mennessä. Tavoitteen ja kaikkien keinojen tarpeellisuuden havainnollistamiseksi on työn aikana karkeasti arvioitu, että 100 000 kem² suuruisia alueita (noin 15–20 asuinkerrostalokorttelia) tulisi toteuttaa tai siirtää maalämmön piiriin yhteensä yli sata kappaletta vuoteen 2035 mennessä.

Alueellisen maalämpöjärjestelmän toteuttaminen on lähtökohtaisesti helpointa uusilla asemakaava-alueilla, kun järjestelmä voidaan suunnitella rinnakkain alueen toteutuksen kanssa. Energiaremonttejakin kui-



08.12.2020

tenkin tarvitaan, sillä tavoitteeseen tuskin päästään toteuttamalla maalämpöjärjestelmiä vain uusille alueille.

Raportti sisältää maankäytön suunnittelun keinovalikoimaa eri suunnitelmatasoilla. Keinovalikoimaa on viety lähemmäs käytäntöä laatimalla Karhunkaatajan asemakaava-alueen ja Mellunkylän kaupunginosan pihallialueille ehdotuksia alueellisen maalämpöjärjestelmän suunnitteluun. Karhunkaatajan asemakaava-alue edustaa uutta asemakaava-aluetta ja Mellunkylän kaupunginosaan tehdyt ehdotukset täydennysrakennuskohdetta.

Raportin tuloksia hyödynnetään maanalaisen yleiskaavan jatkovalmistelussa ja sen pohjalta harkitaan mahdollisuuksia maalämmön edistämisen yleiseen ohjeistukseen muussakin suunnittelussa, erityisesti asemakaavoituksessa ja kunnallisteknisissä yleissuunnitelmissa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Pekka Leivo, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Ilkka Vähäaho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

Liitteet

1 Alueellisten maalämpöratkaisujen periaatteet maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa (Sweco Oy)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 718

Maatullinkuja välillä Henrik Forsiuksen tie - Kämnerintie, katusuunnitelman hyväksyminen, Suutarila

HEL 2020-010359 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Maatullinkuja välillä Henrik Forsiuksen tie - Kämnerintie katusuunnitelman.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anni Tirri, projektinjohtaja, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus 31332/1
- 2 Suunnitelmapiirustus 31332/1

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Maatullinkuja on nykyinen kaupunkirakenteen sisällä itä-länsi suunnassa kulkeva jalankulun ja pyöräilyn alueellinen pääraitti, joka perusparannetaan. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 4 100 m². Maatullinkujan länsipäässä Henrik Forsiuksen tien liittymässä sijaitsee aukiotila, joka on pinta-alaltaan noin 650 m² ja Maatullinkujan keskivaiheilla si-



jaitsee toinen aukiotila Kämnerikujan vieressä, joka on pinta-alaltaan noin 2 100 m². Aukiot kuuluvat mukaan Maatullinkujan katusuunnitelmaan. Katusuunnitelma perustuu voimassa oleviin asemakaavoihin nro 9225 (tullut voimaan 16.4.1987) ja nro 9646 (tullut voimaan 27.10.1989).

Suunnitelma

Maatullinkuja välillä Henrik Forsiuksen tie–Kämnerintie on esitetty suunnitelmapiirustuksessa nro 31332/1 (liite 2)

Maatullinkujan suunnittelun lähtökohtana on toiminut aikaisemmin suunniteltu ja osittain peruskorjattu Maatullinkujan itäosa. Suunnittelussa on huomioitu Maatullinkujan status arvoympäristönä. Materiaalien valinnoissa on huomioitu 1970-1980 lukujen tyyli ja muotokieli sekä materiaalien ja alueelle tyypillisten muotojen säilyttäminen. Liittyminen ympäröiviin katu- ja viheralueisiin on suunniteltu kunkin alueen luonteen mukaisesti. Maatullinkujan nykyinen kasvillisuus on toiminut suunnittelun lähtökohtana. Näkymien avautumista erityisesti puistoalueille on parannettu katusuunnitelmassa. Aukiotilojen merkitystä tärkeinä kaupunkikuvallisina ja toiminnallisina alueina on korostettu ja kulkua eri reiteille on selkeytetty.

Keskiaukiolle tulee pronssinen taideteos ja istutusalueita. Istutusalueille tulee pensaita ja perennoja sekä muutamia uusia puita. Osa nykyisistä puista säilytetään. Istutusalueet reunustetaan pääosin reunakivillä, taideteoksen molemmin puolin istutusalueiden reunaan asennetaan istutukseen tarkoitettu luonnonkivinen tukimuuri. Maatullinkujan keskellä oleva aukio verhoillaan maatiilillä ja muut kulkualueet betonikivillä.

Henrik Forsiuksen tien viereisen aukiotilan suunnittelussa on mukailtu keskiaukion suunnitteluperiaatteita. Aukion nykyiset puut säilytetään.

Maatullinkujan valaistus uusitaan pylväsvalaisimilla.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta nro 31332/1 (liite 1).

Maatullinkuja ja sen aukiot sopeutuvat asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Katusuunnittelu on toteutettu ”Yhteinen kunnallistekninen työmaa” sopimuksen (7.3.2017) mukaisesti yhteistyössä sopimuksen osapuolten kanssa. Sopimuksen osapuolia ovat Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helen Oy, Helen Säh-



köverkko Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Finland Oyj. Sopimuksen mukaisesti kukin sopimuksen allekirjoittanut osapuoli sitoutuu suunnittelun aikana määrittelemään omat johtotarpeensa kohteessa ja tekemään omaa suunnittelua samanaikaisesti hankkeen etenemisen kanssa. Suunnittelun tavoitteena on aikaansaada rakennushankekohtaiset yhteiset ristiriidattomat suunnitelma-asiakirjat ja selostukset.

Katusuunnitelmaluonnos esiteltiin asukkaille 1.6.2020 osana virtuaalista Uutta Koillis-Helsinkiä -tilaisuutta. Tilaisuus oli ensimmäisiä kaupungin virtuaalisia asukastilaisuuksia ja sai hyvää palautetta osallistujilta.

Katusuunnitelmaluonnos oli esillä 1.-14.6.2020 Helsingin kaupungin Sörnäistenkadun asiakaspalvelupisteessä ja Helsingin kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat. Suunnitelmaluonnokseen ei tullut palautteita.

Katusuunnitelma on ollut nähtävillä 21.10.–3.11.2020 välisen ajan. Suunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjallisesti suunnittelualueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Suunnitelmasta on tehty kolme muistutusta.

Muistutusten käsittely

Muistutus 1

Muistutuksessa tuotiin esille hyvän valaistuksen tarve ja nostettiin erityisesti seurakuntatalon edusta pimeänä kohtana esille.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Nähtävillä oleva Maatullinkujan suunnitelma ei ulotu seurakuntatalolle asti. Maatullinkujan itäpää on suunniteltu aiemmin ja on parhaillaan toteutuksessa. Siinä on huomioitu valaistuksen uusiminen. Maatullinkujan valaistus uusitaan myös välillä Henrik Forsiuksentie – Kämnerintie.

Muistutus 2

Muistutuksessa kiinnitetään huomiota siihen, että katusuunnitelmassa ei suoraan mainita, tullaanko kunnostustöiden osana korjaamaan nykyisen pinnan painuma, joka sijaitsee Maatullinkujan etelälaidassa, Parmaajanpolku 3 C kohdalla. Tällä hetkellä aukion hulevesistä kerääntyy miltei pysyvä, poikkeuksellisen suuri vesilammikko joka talvisin jäätyy.

Muistutuksen tekijä edellyttää, että katusuunnitelmassa varmistetaan tilanteen korjaaminen joko 1) korottamalla aukion eteläreunaa nykyises-



tä siten, että hulevedet valuvat oikeisiin paikkoihin, tai 2) lisäämällä viemärointiä aukion eteläreunalla.

Muilta muistutuksen tekijällä ei ole huomautettavaa, ja pidämme suunnitelmaa tervetulleena kasvojenkohotuksena alueella.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Painumien korjaaminen reitillä on yksi kunnostussuunnittelun tärkeimmistä lähtökohdista. Maatullinkujan ja siihen liittyvien aukoiden rakentamisen yhteydessä tullaan uusimaan niiden rakennekerrokset ja korjaamaan nykyiset painumat väylillä ja aukioilla. Pintakallistusta Parmaajanpolku 3 C:n kohdalla muutetaan viettämään kohti aukion keskustaa, jonne sijoitetaan uusia hulevesikaivoja kuivatuksen parantamiseksi.

Muistutus 3

Muistutuksen tekijä on iloinen, että Maatullinkuja peruskorjataan. Erityisesti tämän länsipään kivetyksen vauriot ovat aiheuttaneet Kruunajanpolun kohdalla vaaratilanteita. Myös patsas on tervetullut Tapulikaupunkiin.

Suunnitelmassa ei ole patsaan reunakiveyksen lisäksi muita istumiseen tarkoitettuja elementtejä. Muistutuksessa ehdotetaan, että suunnitelmaan vielä lisättäisiin muutama penkki taideteoksen eri puolille, viheristutusten tuntumaan.

Lisäksi muistutuksessa mainitaan, että Kämnerinkujan päädyssä olevalle aukiolle kertyy hulevettä Parmaajanpolun asuintalon puoleiseen osaan. Tuossa kohdassa ei ole viemäriaukkoa ja paikalle muodostuu usein laaja jäätikkö talven tullessa.

Lisäksi muistutuksen tekijä ehdottaa, että Kämnerinkujan kohdalla oleva aukio nimettäisiin alueen nimistön mukaisesti.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Kämnerinkujan eteläpuoliselle aukiolle tulevan taideteoksen ympärille tulee kaksi istumiseen tarkoitettua kaarevaa, graniittista tukimuuria. Aukion itäreunalle sijoitetaan selkänojallinen penkki. Maatullinkujan ja siihen liittyvien aukoiden rakentamisen yhteydessä tullaan uusimaan niiden rakennekerrokset ja korjaamaan nykyiset painumat väylillä ja aukioilla. Pintakallistusta Parmaajanpolku 3 C:n kohdalla muutetaan viettämään kohti aukion keskustaa, jonne sijoitetaan uusia hulevesikaivoja kuivatuksen parantamiseksi.



Aukion nimeämisehdotus toimitetaan eteenpäin maankäytönsuunniteluun ja nimistötoimikunnalle.

Kustannukset ja aikataulu

Katusuunnitelman rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 730 000 euroa (alv. 0 %). Kadun neliöhinnaksi muodostuu 178 euroa/m² (alv. 0 %).

Kadun vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 26 000 euroa (alv. 0 %). Suunnitelmaratkaisut eivät vaikuta merkittävästi nykyisiin ylläpitokustannuksiin.

Kadun rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan talousarvioehdotuksessa vuosina 2021–2022.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 03 01 01 uudisrakentaminen.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. kohdan 11 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksymisestä lukuun ottamatta taloudellisesti tai periaatteellisesti vähäisiä suunnitelmia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anni Tirri, projektinjohtaja, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus 31332/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus 31332/1

Oheismateriaali

- 1 Muistutus 1
- 2 Muistutus 2
- 3 Muistutus 3

Muutoksenhaku



08.12.2020

Asia/8

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Muistuttajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Esitysteksti

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja

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



§ 719

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Kalasataman Työpajanpihan asuinkerrostalotonteille (Sörnäinen, tontit 10575/6 ja 10592/2)

HEL 2020-012968 T 10 01 01 02

Työpajankatu 4, Vanha talvitie 7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12628 ja 12390 merkittyjen asuinkerrostalotonttien (AK) 10575/6 ja 10592/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 10575/6 vuokrausperiaatteet
- 2 Tontin 10592/2 vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaavan muutos nro 12628
- 4 Asemakaavan muutos nro 12390

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasataman Työpajanpihan asuinkerrostalotonteille (AK) 10575/6 ja 10592/2 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti 10575/6 on vuokrattu lyhytaikaisesti opiskelija-asuntojen suunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten 15.11.2021 saakka Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr:lle. Tontti 10592/2 on varattu Hitas I-



omistusasuntojen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka.

Tontin 10575/6 laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti noin 692 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 554 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,21 euroa/as-m²/kk.

Tontin 10592/2 laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti asuintilan osalta noin 909 euroa ja liiketilan osalta noin 514 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 3,64 euroa/as-m²/kk.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Kalasataman alueelle aiemmin vahviste-tut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja Aran tontin enimmäishintaa koskeva ennako-ratkaisu. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2019 (623 §) varata tontin 10575/6 Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) (y-tunnus 0116514-9) 16.9.2019 opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Lehto Asunnot Oy on ilmoittanut vetäytyvänsä hankkeesta, ja HOAS on ilmoittanut jatkavansa hankkeen suunnittelua uuden kumppanin kanssa. Tontit-yksikön päällikkö päätti 13.11.2020 (312 §) vuokrata tontin 10575/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 15.11.2021 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata tontin 10592/2 Basotalo Oy:lle Hitas I-omistusasuntojen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaava

Asemakaavan muutos nro 12628



08.12.2020

Kaupunginvaltuuston 25.2.2020 hyväksymän ja 16.4.2020 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12628 mukaan tontti 10575/6 on kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK VI).

Tontille on merkitty asuintilaa 1990 k-m² ja liiketilaa vähintään 100 k-m². Kopio asemakaavan muutoksen nro 12628 kaavakartasta on liitteenä 3.

Asemakaavan muutos nro 12390

Kaupunginvaltuuston 19.4.2017 hyväksymän ja 02.06.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12390 mukaan tontti 10592/2 on kaksi – kolmetoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK II, V, VIII ja XIII).

Tontille 10592/2 on merkitty asuintilaa 10 350 k-m² + liiketilaa vähintään kr 200 k-m² + vähintään li 250 k-m² + vähintään li 100 k-m². Kopio asemakaavan muutoksen nro 12390 kaavakartasta on liitteenä 4.

Tonttitiedot

Tontin 10576/6 pinta-ala on 600 m² ja osoite Työpajankatu 4. Tontti on merkitty 3.7.2020 kiinteistörekisteriin.

Tontti 10592/2 pinta-ala on 3 179 m² ja osoite Vanha talvitie 7. Tontti on merkitty 19.06.2020 kiinteistörekisteriin.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tonttien 10575/6 ja 10592/2 alueella ja ympäristössä on harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista. Tonttien maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä rakennuttajan toimesta asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Sörnäisten Kalasataman alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) tonttien enimmäishintaa koskeva ennakkoratkaisu. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.



Vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) vahvistaa Sompasaaren Hitas-asuntojen ja/tai valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoon osoitettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa.
- Asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasuntojen tonttien (AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Nihdin laatukilpailuun liittyen kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.10.2020 (580 §) hyväksyä osaltaan vuokrausperiaatteita koskevan esityksen seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 10668/1 osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 50 euroa.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 10668/2 osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana ARA:n tukemien asuntojen osalta 43 euroa.

Verkkosaaren pohjoisosan vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailuun liittyen kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.11.2020 (647 §) hyväksyä osaltaan (osana kilpailuohjelman hyväksymistä) vuokrausperiaatteita koskevan esityksen seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 10656/1 osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 48 euroa.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot, tonttien sijainti ja Aran ennakkoratkaisu esitetään seuraavaa:



Asuinkerrostalotontin (AK) 10575/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrä-tään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 35 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista nk. kivijalkaliike, -myymälä, -näyttely, -toimisto tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asuinkerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asuinkerrostalotontin (AK) 10592/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 46 euroa ja liiketilöiden osalta vähintään 26 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asuontontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Tontin 10575/6 laskennallinen k-m² –hinta hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti noin 692 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 554 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. Ara-alennus huomioon ottaen noin 2,21 euroa/as-m²/kk.

Tontin 10592/2 laskennallinen k-m² –hinta hintatasossa 9/2020 (ind. 1977) olisi esitetyn mukaisesti asuintilan osalta noin 909 euroa ja liiketilan osalta noin 514 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 3,64 euroa/as-m²/kk.

Vuokra-ajaksi esitetään tonteille noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



08.12.2020

Asia/9

Liitteet

- 1 Tontin 10575/6 vuokrausperiaatteet
- 2 Tontin 10592/2 vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaavan muutos nro 12628
- 4 Asemakaavan muutos nro 12390

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Nelskylä, Sippola-Alho



§ 720

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mai Kivelän ym. aloitteesta kierrätysmahdollisuuksien parantamiseksi ja mini-Sortin edistämiseksi kantakaupunkiin

HEL 2020-010630 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Carita Kuparinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 25927
carita.kuparinen(a)hel.fi
Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891
janni.backberg(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Minna Soukka, arkkitehti, puhelin: 310 29940
minna.soukka(a)hel.fi
Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 23.09.2020 Kivelä Mai Kierrätysmahdollisuuksien paran-
taminen ja mini-Sortin edistäminen kantakaupunkiin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Helsinkiin on suunnitteilla
HSY:n Sortti-pienasema, jonka yksi mahdollinen sijoituspaikka voisi ol-



la Kyläsaarella, nykyisen kierrätyskeskuksen kupeessa. Sortti-pienaseman väliaikainen sijoittaminen Kyläsaaren alueelle on lähtökohdaisesti kannatettava ratkaisu. Toiminta istuu luontevasti osaksi Kyläsaaren kierrätyskeskuksen toimintaa. Sortti-pienaseman toteuttamisessa Kyläsaareen on huomioitava tässä lausunnossa mainittuja seikkoja.

Tässä yhteisvalmistelussa on selvitetty Sortti-pienaseman sijoittamista Kyläsaareen kierrätyskeskuksen toimipisteen lähelle. Lisäksi on esitetty vaihtoehtoinen sijoitusmahdollisuus Koskelan varikoille ja kuvailtu HSY:n tällä hetkellä tarjoamia jätehuollon palveluita.

Esitys on valmisteltu palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden ympäristöpalveluiden ja rakennusvalvontapalveluiden sekä maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelun sekä maaomaisuus ja tontit -palvelun yhteistyönä.

Sortti-pienaseman kuvaus

Mini-Sortin nykyinen termi on Sortti-pienasema. Termillä tarkoitetaan HSY:n Sortti-asemaa, joka on pinta-alaltaan ja vastaanottamiltaan jätelavojen pienempi kuin normaali Sortti-asema, Sortti-pienasemilla ei esimerkiksi vastaanoteta risuja ja kiviaineksia. HSY:n mukaan Sortti-pienasemat tulee sijoittaa kierrätyskeskusten yhteyteen synergiaetujen toteuttamiseksi. HSY:n mukaan Sortti-pienasema tarvitsee noin 2000 neliötä tilaa, sähköliittymän ja mahdollisesti tietoliikenneyhteyden, sekä joko viemäroinnin tai umpisäiliön ja hulevesijärjestelmän.

HSY:n suunnitelma on sijoittaa Sortti-pienasemia kierrätyskeskusten yhteyteen, ja siten luoda yhden luukun periaatteella toimivan palvelun kuluttajille. Toimintaperiaatteen mukaisesti asiakkaan ei tarvitse tietää, onko asiakkaalle tarpeeton huonekalu tai tavara uudelleen käyttöön kelpaava, jolloin tavara otetaan vastaan kierrätyskeskukseen, vai ei, jolloin tavara ohjataan Sortti-pienasemalle.

HSY:n mukaan Kyläsaaren mahdollinen Sortti-pienasema olisi samantyylinen kuin Vantaan Koivukylään suunniteltu Sortti-pienasema. Koivukylän Sortti-pienasemalla on ajoramppi, jonka kautta asiakkaat voivat ajaa jätelavojen luokse. Jätelavat ovat kannellisia. Seitsemän jätelavan lisäksi Koivukylän Sortti-pienasemalla on kaksi lukittavaa konttia sähkö- ja elektroniikkaromulle sekä vastaanottokoppi ja tilaa vaihtolavoille. Sortti-pienasema rakennetaan moduuleista, joten se on siirrettävissä.

Helsingin kantakaupungin tällä hetkellä ainoa kierrätyskeskus sijaitsee Kyläsaarella Kyläsaarenkadun varrella. HSY:n mukaan Sortti-pienasema kannattaa rakentaa vain, jos se voi toimia vähintään 5 vuotta. Kierrätyskeskuksen tulee toimia paikalla samaan aikaan.



Sortti-pienasema Kyläsaarella

Kyläsaarella on todettu laajasti maaperän pilaantumista. Mikäli Sortti-pienasema sijoittuisi alueelle, tulee maaperän kantavuus, pilaantuminen ja puhdistustarve selvittää tarkemmin. Tarkastelussa on otettava huomioon myös Sortti-pienaseman edellyttämä kunnallistekniikka ja sen rakentamisesta mahdollisesti aiheutuva kaivu- ja kunnostustarve.

Kyläsaaren asemakaavoitus on käynnistymässä tulevien vuosien aikana, mutta rakentaminen alueella käynnistyy aikaisintaan 2020-luvun lopulla. Tällöin Sortti-pienasema voisi toimia alueella siihen asti, kunnes esirakentaminen alueella käynnistyy. Sortti-pienasema tulee suunnitella yhteistyössä Kalasataman aluerakentamisprojektin ja rakentamislogistiikan kanssa.

Sortti-pienasemaa suunniteltaessa tulisi väliaikaisuus huomioida siten, että rakenteet olisivat pääosin siirrettävissä olevia, ja näin ollen hyödynnettävissä myöhemmin uudessa sijainnissa.

Kalasatamasta-Pasilaan raitiotien rakentaminen Hermannin rantatien osuudella käynnistyy vuonna 2022, jolloin liikennettä tullaan ohjaamaan nykyisen Kyläsaarenkadun kautta. Työmaan aikaiset liikennejärjestelyt tulee huomioida ja yhteensovittaa mahdollisen Sortti-pienaseman toiminnan kanssa huolellisesti. Sortti-pienasema ei saa aiheuttaa turhaa haittaa Kalasatamasta-Pasilaan raitiotietyömaan työnaikaisille järjestelyille. Sortti-pienasemaan liittyviin opasteisiin tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

Lisäksi nykyisen kierrätyskeskuksen kohdalla kulkee kunnallisteknisiä putkia, joiden kunnostustarpeet on Sortti-pienasemaa sijoitettaessa otettava huomioon. On todennäköistä, että putkiin liittyviä kunnostustöitä on tarpeen suorittaa raitiotietyömaan yhteydessä jo ennen Kyläsaaren alueen varsinaista rakentamista. Putkien kunnostustarpeet saattavat vaikuttaa sekä kierrätyskeskuksen että mahdollisen Sortti-pienaseman toimintaan. Putkien kunnostustarpeet ja vaikutukset alueella on siis selvitettävä ennen Sortti-pienaseman sijoittamista Kyläsaareen.

Sortti-pienaseman sijoittuminen Kyläsaareen nykyisen kierrätyskeskuksen läheisyyteen on mahdollista maanvuokraajan puolesta. Alueella on useita lyhyellä irtisanomisajalla olevaa vuokrausta sekä rakentamatonta aluetta. On huomioitava, että irtisanomisajan päättymisen jälkeen vuokralaisella on 3 kuukautta aikaa viedä omaisuutensa pois sekä siivottava alue ja vastattava mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Hankkeen aikataulun, vuokraajan ja laajuuden tarkennettua, vuokraus voidaan tehdä voimassa olevan johtosäännön mukaisesti.



Kyläsaaren mahdollisen Sortti-pienaseman rakennuslupa-asiat

Sortti-pienasema tarvitsee rakennusluvan. Rakennuslupa voidaan myöntää tilapäisenä enintään 5 vuodeksi, koska toiminta ei ehdotetussa sijainnissa ole asemakaavan mukaista. Alue on nykyisessä asemakaavassa virkistysaluetta (VU). Kaavoittajan poikkeamispäätöstä ei kuitenkaan tarvittaisi. Rakennuslupavaiheessa pyydetään lausunto kaavoittajalta ja tarvittaessa ympäristöpalveluilta. Jos rakennusluvalla haetaan jatkoaikaa 5 vuoden jälkeen, silloin poikkeamispäätös tulisi saada.

Sortti-pienaseman ympäristölupa-asiat

Helsingin Sortti-asezilla Kivikossa ja Konalassa on aluehallintoviraston myöntämät ympäristöluvut. Sortti-pienasema tarvitsee joko ympäristöluvan, tai jätelain 100 §:n mukaisen ilmoituksen jätteen keräystoiminnasta. Ympäristöluvullisuus riippuu toiminnan laajuudesta, varastointikapasiteetista ja siitä, sisältyykö toimintaan keräyksen ohella jätteen pitkäaikaista varastointia tai alustavaa lajittelua laajamittaisempaa valmistelua hyödyntämistä tai loppukäsittelyä varten.

Mikäli toiminta tarvitsee ympäristöluvan, sen myöntää joko valtion viranomainen tai Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen, riippuen Sortti-pienaseman toiminnan laajuudesta, varastointikapasiteetista, ja siitä, tuleeko toiminnasta päästöjä vesistöön. Mahdollisen jätelain mukaisen rekisteröinnin ympäristönsuojelujärjestelmään merkitsee Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen. Kyläsaari ei sijaitse pohjavesialueella.

Koskelan varikko Sortti-pienaseman vaihtoehtoisena sijoituspaikkana

Koskelan varikon kortteliin suunnitellaan uutta suurempaa raitiovaunuvarikkoa. Katolle on mahdollista sijoittaa muita toimintoja ja parhaillaan selvitetään, voisivatko Staran varikot Arabianrannasta ja / tai Kyläsaaresta siirtyä sinne. Korttelissa on säilytettävä kaarihallirakennus, entinen bussivarikko. Siihen tutkitaan yhtenä vaihtoehtona kiertotalouskorttelia, jossa voisi olla kierrätyskeskus ja sitä tukevia muita toimintoja. Sortti-pienasema voisi sijaita kaarihallin vieressä raitiovaunuvarikon katolla ulkotilassa. HKL on arvioinut alustavasti, että raitiovaunuvarikon rakentaminen voisi alkaa vuosikymmenen puolivälissä.

HSY:n järjestämä jätehuolto kantakaupungissa

Kantakaupunkilaiset kerrostalokiinteistöt ovat suurelta osin HSY:n järjestämän asuinkiinteistöjen jätehuollon piirissä. Asuinkiinteistöillä syntyy myös sellaista yhdyskuntajätettä, joka ei suuren kokonsa, poikkeuksellisen laatunsa tai määränsä vuoksi sovellu kuljetettavaksi kiinteistön jätteenkuljetuksessa. HSY:n jätehuollon piirissä oleville asuin-



kiinteistöille toimittamat jäteastiat eivät tyypillisesti ole tarpeeksi suuria suurikokoisille tavaroille kuten huonekaluille. Jätteen haltijan on toimitettava tällaiset jätteet ensisijaisesti HSY:n Sortti-asemille. Käyttökelpoiset tavarat on toimitettava ensisijaisesti uudelleenkäyttöön.

HSY:llä on lisäksi maksullinen Nouto-Sortti –palvelu yksityishenkilöiden ja asunto-osakeyhtiöiden isoille esineille. Nouto-Sortin esineet kuljetaan joko kierrätettäväksi tai uusioraaka-aineeksi tai energiahyödynnykseen. HSY:ltä voi myös vuokrata peräkärryn suurikokoisten tavaroiden kuljettamiseksi Sortti-asemalle.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Mai Kivelä ja 18 muuta valtuutettua ovat tehneet 23.09.2020 seuraavan aloitteen:

"Kierrätysmahdollisuuksien parantaminen ja mini-Sortin edistäminen kantakaupunkiin

Ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden hupenemisen estäminen edellyttävät laajoja rakenteellisia muutoksia. Kertakäyttökulttuurista on siirryttävä kiertotalouteen ja kaupungin tulee edistää tätä siirtymää aktiivisesti. Jätteiden vähentäminen ja kierrätys on konkreettinen keino edistää tätä tärkeää tavoitetta. Samaan aikaan kierrättämisen tulee olla mahdollisimman vaivatonta. Esimerkiksi tällä hetkellä Helsingin ainoat jätteiden lajitteluasemat, eli Sortti-asemat, sijaitsevat Konalassa ja Kivikossa. Autottoman kantakaupungissa asuvan matka asemille isojenkin tavaroiden kanssa on kuitenkin kaukana vaivattomasta.

Kaupungin tulee parantaa kierrätysmahdollisuuksia monin tavoin. Myös tiedotusta kierrätyksestä on lisättävä. Konkreettisena parannuksena kaupungin olisi edistettävä niin kutsutun ”mini-Sortin” perustamista kantakaupunkiin. Kierrätysasema olisi mahdollista pilotoida yhteistyössä HSY:n kanssa esimerkiksi Kyläsaaren yhteyteen.

Jotta voimme saavuttaa kierrätystavoitteet on kierrätyksen oltava vaivattomampaa. Kestävässä kaupungissa tehokkaan jätteiden kierrätyksen tulee olla normi!

Edellä olevaan viitaten me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki etsii lisäkeinoja parantaa kierrätysmahdollisuuksia sekä lisää viestintää kierrätyksestä. Konkreettisena toimena kaupunki selvittää mahdollisuudet edesauttaa mini-Sortti-aseman perustamista kantakaupunkiin."

Lausuntopyyntö

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



08.12.2020

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 21.12.2020 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Carita Kuparinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 25927
carita.kuparinen(a)hel.fi
Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891
janni.backberg(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi
Minna Soukka, arkkitehti, puhelin: 310 29940
minna.soukka(a)hel.fi
Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 23.09.2020 Kivelä Mai Kierrätysmahdollisuuksien parantaminen ja mini-Sortin edistäminen kantakaupunkiin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.12.2020

§ 721

Kallion eräitä puisto-, rautatie- ja katualueita koskevan (Linnunlaulun alue) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12696)

HEL 2020-012097 T 10 03 05

Hankenumero 2822_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) ns. Linnunlaulun alueella olevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodelle. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12696. Rakennuskielto on voimassa 15.1.2023 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12696/8.12.2020, päivitetty Kylk:n 8.12.2020 päätöksen mukaiseksi

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 15.1.2019 (906 §) pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) puisto-, rautatie- ja katualueita koskevaa rakennuskieltoa kahdella vuodella 15.1.2021 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12566, päivätty 15.1.2019).

Linnunlaulu ja sen vesialue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto RKY-luettelo 2009, Eläintarhan huvilat ja yleishyödylliset laitokset).

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on virkistys- ja viheraluetta. Yleiskaavan kulttuuriympäristöt teemakartalla alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Linnunlaulun huviloiden kohdalla radan itäpuolella ja osin rautatiealueella on voimassa asemakaava nro 5958 vuodelta 1969. Radan länsipuolella ja osin rautatiealueella on voimassa asemakaava nro 447 vuodelta 1906. Lisäksi rata-alueen osissa on voimassa asemakaavat nro 463 (vuodelta 1875), 475 (vuodelta 1892) ja 2310 (vuodelta 1943).

Radan itäpuoli on kaupungin omistamaa puistoaluetta. Rata-alue on valtion omistamaa aluetta. Radan länsipuolen puistoalue on valtion omistamaa aluetta, joka on kaupungin hallinnassa.

Huvilat ovat yksityisessä omistuksessa ja kaupunki on tehnyt maanvuokrasopimukset huviloiden omistajien kanssa. Linnunlaulun kaakkososassa oleva huvila nro 14 on kaupungin omistama.

Asemakaavan muutostyö on vireillä. Linnunlaulun alueen ympäristöhistoriallinen selvitys asemakaavatyön pohjaksi valmistui vuonna 2015. Asemakaavanmuutoksen arvioitu valtuustokäsittely on vuonna 2022.

Rakennuskiellon pidentäminen

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

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 8.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12696.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



08.12.2020

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12696/8.12.2020

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



§ 722

Taka-Töölön korttelin 507 tontin 12 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12698)

HEL 2020-011894 T 10 03 05

Hankenumero 2824_8

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 507 tonttia 12 koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12698. Rakennuskielto on voimassa 18.12.2022 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12698/8.12.2020

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 4.12.2018 (§ 625) pidentää kahdella vuodella kaupunginhallituksen 28.11.2016 (§ 1079) määräämää rakennuskieltoa 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 507 tontilla 12 asemakaavan muuttamiseksi 18.12.2020 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12554, päivätty 4.12.2018).

Alueella on voimassa asemakaava nro 7995 (vahvistettu 16.8.1982), jonka mukaan alue on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).

Voimassa oleva asemakaavassa ei ole suojelumääräyksiä eikä sillä riittävästi pystytä turvaamaan rakennuksen kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Tontin omistaa Kansaneläkelaitos, jolle suunniteltu tontilla sijaitseva toimitalo valmistui vuonna 1956. Rakennuksen kaupunkikuvallinen asema Kirjailijanpuiston päätteellä on merkittävä. Alvar Aalto suunnitteli rakennuksen sisustusta ja yksityiskohtia myöten. Rakennus sisätiloineen on säilynyt erinomaisesti lähes alkuperäistä vastaavassa asussaan.

Alvar Aalto -säatiö on pitänyt tärkeänä arkkitehti Alvar Aallon rakennusten suojelua asemakaavoilla ja esittänyt kaupunginhallitukselle, että vielä kaavalla suojelematta olevaan ryhmään kuuluvien rakennusten arvo ja merkitys selvitettäisiin ja mahdollinen suojeleminen ja sen tavoitteet määriteltäisiin asemakaavassa.

Rakennuskiellon tavoitteena on ollut Helsingissä vielä jäljellä olevien Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten säilyttäminen ja varustaminen asianmukaisin suojelumerkinnöin. Rakennusten kulttuurihistoriallisen ja arkkitehtonisen arvon selvittämisen on nähty olevan tarkoituksenmukaisinta tehdä tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Suojeluasemakaavojen laatimista varten tarkoituksenmukaiset alueet on määrätty rakennuskieltoon.

Tontin asemakaavoitus on kesken. Tontti kuuluu kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiseksi tehtävän asemakaavamuutoksen alueeseen. Rakennuskieltoon määrätyistä kohteista ko. tontin lisäksi asemakaavoitus on vielä kesken Vuosaaren korttelissa 54200 tontilla 1.

Museovirasto selvittää Kansaneläkelaitoksen suojelemista erityislailla (laki rakennusperinnön suojelemisesta).

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen



08.12.2020

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

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 1.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12698.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12698/8.12.2020

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



§ 723

Vuosaassa Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten tontin 54200/1 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12694)

HEL 2020-011926 T 10 03 05

Hankenumero 2825_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 200 tonttia 1 koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12694. Rakennuskielto on voimassa 18.12.2022 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12694/8.12.2020 päivitetty Kylk:n 8.12.2020 päätöksen mukaiseksi

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 4.12.2018 (§ 626) pidentää kahdella vuodella kaupunginhallituksen 28.11.2016 (§ 1080) määräämää rakennuskieltoa 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54200 tontilla 1 asemakaavan muuttamiseksi 18.12.2020 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12558, päivätty 4.12.2018).

Alueella on voimassa asemakaava nro 7824 (vahvistettu 8.6.1979). Asemakaavassa rakennus on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa sisäoppilaitoksen henkilö- ja asunointialueen (YOA).

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelumääräyksiä eikä sillä riittävästi pystytä turvaamaan rakennusten kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Vuosaaren Ramsinniemessä korttelin 54200 tontilla 1 sijaitsee Alvar Aallon Enso-Gutzeit Osakeyhtiön, nykyisen Stora Enso Oyj:n, henkilökunnalle suunnittelema vapaa-ajanrakennus ja rantasauna. Ne valmistuivat Helsingin olympiavuonna 1952. Sijaintipaikka Kortlahden rannalla on rauhallinen. Vapaa-ajan rakennuksen sisustuksen suunnittelivat taiteilija Maija Heikinheimo ja yhtiön johtajan vaimo, vuorineuvoksetar Greta Skogster-Lehtinen. Päärakennus on säilynyt sisustusta myöten lähes alkuperäisenä. Mustaksi maalattu hirsisauna sijaitsee aivan merenrannan tuntumassa jyrkällä rantakalliolla.

Alvar Aalto -säätio on pitänyt tärkeänä arkkitehti Alvar Aallon rakennusten suojelua asemakaavoilla ja esittänyt kaupunginhallitukselle, että vielä kaavalla suojelematta olevaan ryhmään kuuluvien rakennusten arvo ja merkitys selvitettäisiin ja mahdollinen suojelu ja sen tavoitteet määriteltäisiin asemakaavassa.

Rakennuskiellon tavoitteena on ollut Helsingissä vielä jäljellä olevien Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten säilyttäminen ja varustaminen asianmukaisin suojelumerkinnöin. Rakennusten kulttuurihistoriallisen ja arkkitehtonisen arvon selvittämisen on nähty olevan tarkoituksenmukaisinta tehdä tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Suojeluasemakaavojen laatimista varten tarkoituksenmukaiset alueet on määrätty rakennuskieltoon.

Alueen asemakaavoitus on kesken. Alueella on voimassa yleiskaava 2002 korkeimman hallinto-oikeuden kumottua päätöksellään (8.11.2018) Helsingin yleiskaavan 2016 määräykset Ramsinniemen osalta. Tontti on yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennus-



taiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Rakennuskieltoon määrätystä kohteista ko. tontin lisäksi asemakaavoitus on vielä kesken Taka-Töölön korttelissa 507 tontilla 2 (Kansaneläkelaitoksen rakennus).

Museovirasto selvittää rakennusten suojelemista erityislaille (laki rakennusperinnön suojelemisesta).

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen

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

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 8.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12694.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskielto kartta nro 12694/8.12.2020

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



08.12.2020

Asia/13

Tiedoksi

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



§ 724

Y-tontin ostaminen Senaatti-kiinteistöltä Keski-Pasilasta (91-436-3-9 m-ala)

HEL 2020-012429 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti ostaa noin 5 087 m²:n suuruisen määräalan Keski-Pasilassa sijaitsevasta kiinteistöstä 91-436-3-9 4 600 000 euron velattomasta kauppahinnasta liitteenä 1 olevan kaup-
pakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan so-
pimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa
henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään
siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Yhteistyösopimus Hki-Senaatti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Myyjä

KYMP Maakaupat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki ovat 8.5.2017 solmineet Keski-Pasilan ratapihakortteleiden suunnittelua ja toteutusta koskevan yhteistyösopimuksen, jossa on sovittu muun muassa tämän Kaupunkikirjan mukaisen kiinteistökaupan toteuttamisesta sekä tietyistä kiinteistökauppaan sovellettavista ehdoista ja kaupan aikataulusta (liite 2).

Kohde ja kiinteistötiedot

Kaupan kohteena on Keski-Pasilassa sijaitseva noin 5 087 m²:n suurinen määräala kiinteistöstä 91-436-3-9. Määräala muodostuu kaavayksiköistä 91-17-108-1 ja 91-17-108-2.

Asemakaavassa 12360 alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 500 kem². Tontille on tarkoitus rakentaa aluetta palveleva päiväkotia ja koulu.

Kauppahinta perustuu yhteistyösopimuksessa määriteltyyn hintaan 400 euroa/kem².

Toimivalta

Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten ostamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Alle 1,5 miljoonan arvoisten sopimusten päättämisen kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 3.10.2017 (§ 135) delegoinut viranhaltijatasolle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkikirjaluonnos
- 2 Yhteistyösopimus Hki-Senaatti

Muutoksenhaku



08.12.2020

Asia/14

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Myyjä

KYMP Maakaupat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2



§ 725

Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden vähäinen muuttaminen

HEL 2020-013049 T 10 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- muuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen 3.2 c-kohtaa vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päättynyt. Asiasta otetaan ehdot sopimusmuutokseen.

Lisäksi todettiin, että omana asianaan tällä esityslistalla on käsiteltävänä viisi vuokra-ajan jatkamista koskevaa asiaa. Vuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamisissa esitetään sovellettavaksi edellä mainittua vähäisesti muutettua tontinluovutuslinjausten soveltamisohjetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Esitetään, että kaupunkiympäristölautakunta muuttaa tontinluovutuslinjausten soveltamisohjetta vähäisesti siten, että jatkettaessa tontin vuokra-aikaa vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden tontin maanvuokraa ei tarkisteta vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, vaan vasta siinä yhteydessä, kun alkuperäinen vuokra-aika olisi päätynyt.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Nykyisten tontinluovutuslinjauksia tarkentavien soveltamisohjeiden mukaan tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä sopimusmuutoksen päätösajankohdan hintatasoon, mikäli vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden. Aikaisemman käytännön mukaan maanvuokra on tarkistettu vasta siinä vaiheessa, kun alkuperäinen vuokra-aika on päättynyt. Tällöin vuokra on määritetty siihen vuokratasoon, joka vuokra-ajan jatkumisen hetkellä vallitsee.

Mainittua uusien tontinluovutuslinjauksien mukaista soveltamisohjeen kohtaa on noudatettu, kun maanvuokrasopimusten vuokra-aikaa on jatkettu kaupunkiympäristölautakunnan päätöksillä 11.6.2019 (344 §), 3.9.2019 (440 §) ja 12.11.2019 (576 §).

Tontinluovutuslinjausten yhtenä tavoitteena on ollut tontinluovutukseen liittyvän päätöksenteon keventäminen. Uusien linjausten mukainen menettely on kuitenkin käytännössä koettu haasteelliseksi prosessin sujumuuden kannalta, minkä vuoksi menettelyä tulisi muuttaa. Vuokra-ajan jatkamiset koskevat pääasiassa Ara-hankkeita. Myös Ara on koenut uuden menettelyn työlääksi.

Kaupunginhallitus oikeutti 1.4.2019 (220 §) kaupunkiympäristölautakunnan tekemään tontinluovutusta koskeviin linjauksiin sekä soveltamisohjeeseen vähäisiä muutoksia. Esitetty muutos on kokonaisuuden kannalta vähäinen, joten kaupunkiympäristölautakunta on oikeutettu siitä päättämään.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Miia Pasuri ja Sami Haapanen



§ 726

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen asuntotonttien (kerrostalo) vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen (Koskela, tontti 26978/1, Laajasalo, tontti 49080/12 ja 49080/3, Oulunkylä, tontti 28290/2, Malmi, tontit 38165/16 ja 38304/1)

HEL 2020-013047 T 10 01 01 02

Kunnalliskodintie 6, Gunillantie 6, Koivikkotie 5, Tullivuorentie 4, Salpausseläntie 12-16

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Koskelasta vuokratun tontin 26978/1 (kiinteistötunnus 91-26-978-1, pinta-ala 28 783 m², os. Kunnalliskodintie 6) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 7707) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

(A1126-14)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) Helsingin Laajasalossa vuokratun tontin 49080/12 (kiinteistötunnus 91-49-80-12, pinta-ala noin 44 528 m², os. Svanströminkuja) sekä noin 1 731 m² suuruisen määrään tontista 49080/3 (kiinteistötunnus 91-49-80-3, pinta-ala noin 2 634 m², os. Gunillantie 2-6) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 8736) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 2 ilmenevin ehdoin.

(A1149-19)

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Oulunkylään sijoittuvan korttelin 28290 tontin 2 (pinta-ala 10 640 m², os. Koivikkotie 5) maanvuokrasopimuksen (sopimusno 9066) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 3 ilmenevin ehdoin.



(A1128-110)

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Malmille sijoittuvan korttelin 38165 tontin 16 (pinta-ala 86 218 m², os. Tullivuorentie 4) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 8184) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 4 ilmenevin ehdoin.

(A1138-59)

E

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- jatkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) vuokratun Helsingin Malmille sijoittuvan korttelin 38304 tontin 1 (pinta-ala 14 387 m², os. Salpausseläntie 12-16) maanvuokrasopimuksen (sopimusnro 9148) vuokra-aikaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka liitteestä 5 ilmenevin ehdoin.

(A1138-65)

F

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- oikeuttaa päätöskohtien A-E osalta sopimukset ja toiminnanohjaus - tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimusmuutoksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kohtien A-E päätökset tulevat voimaan sillä ehdolla, että kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä tällä esityslistalla olevan tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden vähäisen muuttamisen.

Nyt tehtäviksi esitettävät vuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamiset ovat tämän tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden vähäistä muuttamista koskevan esityksen mukaiset.

Lopuksi todetaan, että kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista mahdollisista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.



08.12.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi
Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausehdot, tontti 26978/1
- 2 Vuokrausehdot, tontti 49080/12 (ja määräala tontista 49080/3)
- 3 Vuokrausehdot, tontti 28290/2
- 4 Vuokrausehdot, tontti 38165/16
- 5 Vuokrausehdot, tontti 38304/1
- 6 Otteet asemakaavoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen, päätöskohta A	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1
Vuokralainen, päätöskohta B	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 2
Vuokralainen, päätöskohta C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 3
Vuokralainen, päätöskohta D	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 4
Vuokralainen, päätöskohta E	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 5
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Esitysteksti Liite 1



Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päätöskohta A-E:n mukaisilla vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) hyväksymällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla, jonka takaisinmaksuaika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jatkaa 1.1.2021 alkaen 31.12.2050 saakka, jolloin vuokrasopimukset olisivat voimassa koko laina-ajan.

Esittelijän perustelut

Vuokrasopimusten vuokra-ajan jatkaminen

Tontti 26978/1

Koskelassa sijaitseva tontti 26978/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvällä maanvuokrasopimuksella nro 7707. Alun perin 31.12.2025 ulottunutta vuokra-aikaa on jatkettu 31.12.2035 asti kiinteistölautakunnan päätöksellä 7.3.2006 (§ 151), koska vuokralainen on tarvinnut jatkoaikaa maanvuokrasopimukseen vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi.

Tontin vuokralainen pyytää 16.9.2020 päivätyllä hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin jälleen 30 vuotta. Vuokralainen ilmoittaa peruskorjanneensa 8 kpl vuokra-alueella sijaitsevaa kehitysvammaisten erityisasuntoa ja hakevansa kohteelle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jatkossa Ara) korkotukilainaa syksyn 2020 aikana.

Tontti 49012/12 (sekä noin 1 731 m² suuruinen määräala tontista 49080/3)

Laajasalossa sijaitseva tontti 49080/12 sekä noin 1 731 m² suuruinen määräala tontista 49080/3 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2038 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimusta on kerran aikaisemmin jatkettu perusparannushankkeen johdosta vuonna 2009. Tontin vuokralainen pyytää 4.9.2020 toimitetulla



hakemuksella, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin jälleen 30 vuotta.

Tontti 28290/2

Oulunkylän Maunulassa sijaitseva tontti 28290/2 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2035 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin vuokralainen on pyytänyt 12.11.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta.

Tontti 38165/16

Malmilla sijaitseva tontti 38165/16 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2025 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin vuokralainen on pyytänyt 22.9.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuotta.

Tontti 38304/1

Malmin Pihlajistossa sijaitseva tontti 38304/1 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin vuokralainen on pyytänyt 29.5.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että tontin maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaisiin 30 vuodella.

Yllä mainittujen vuokrasopimuksien tulisi olla voimassa vastaavan ajan kuin korkotukilaina, koska tontin vuokraoikeus rakennuksineen toimii korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä pyritään turvaamaan valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus. Vuokrasopimusta ei saa irtisanoa korkotukilainan voimassaoloaikana.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään tontin 26978/1, tontin 49012/12 sekä noin 1 731 m² suuruinen määräala tontista 49080/3, tontin 28290/2, tontin 38165/16 ja tontin 38304/1 vuokrasopimuksien vuokra-ajan jatkamista 31.12.2050 saakka. Lisäksi sopimukseen esitetään otettavaksi muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon ja maaperän puhtaana pitämiseen liittyviä lisäehtoja.

Vuokrasopimus

Tontti 26978/1

Kiinteistölautakunta päätti 4.9.1961 (1479 §) vuokrata Kiinteistö Oy Kunnalliskodintie 6:lle 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin nro 979



asuntotontin nro 3 (os. Kunnalliskodintie 6) ajaksi 16.11.1961 - 31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 7707).

Kiinteistölautakunta päätti 15.2.1972 (303 §) muuttaa asemakaavan muutoksen nro 6395 perusteella po. vuokrasopimuksen koskemaan korttelin nro 978 asuntokerrostalotonttia nro 1 (os. Kunnalliskodintie 6) ja korttelin nro 977 autopaikkatonttia nro 1 (Kunnalliskodintie 8) vuokraehtojen jäädessä ennalleen (maanvuokrasopimus nro 7707).

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 17.2.1994 (18 §) merkitä po. tonttien vuokraoikeuden rakennuksineen siirtyneen 31.12.1992 Kumpulan Kiinteistöt Oy:lle.

Kiinteistölautakunta päätti 7.3.2006 (151 §) jatkaa Kumpulan Kiinteistöt Oy:lle vuokratun tontin 26978/1 maanvuokrasopimusta 31.12.2035 saakka. Samalla vuokrasopimusta muutettiin muun muassa siten, että autopaikkatontti 26977/1 päätettiin vuokrata erikseen autopaikoitusta varten.

Kiinteistöviraston hallinto-osasto päätti 5.9.2012 kaupparekisteriotteen mukaisesti merkitä, että vuokralainen Kumpulan Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Tontti 49012/12 (sekä noin 1 731 m² suuruinen määräala tontista 49080/3)

Kiinteistölautakunta vuokrasi vuonna 1968 Kiinteistö-oy Gunillantie 6:lle 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tontin 3 ajaksi 16.8.1968 - 31.12.2030 (maanvuokrasopimuksen nro 8736, vuokraus-tunnus A1149-19). Tontin vuokraoikeus on 31.12.1992 siirtynyt Laajasalon Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Laajasalon Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Kiinteistölautakunta päätti 1.9.2009 (484 §) jatkaa tontin 49080/3 maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 8736) 31.12.2038 saakka. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti 5.11.2018 (60 §) muuttaa tontin 49080/3 maanvuokrasopimusta (sopimusnumero 8736) 1.11.2018 alkaen vuokra-alueen osalta siten, että uusi vuokra-alue on 1.11.2018 alkaen korttelin 49080 tontti 12 (kiinteistö-tunnus 91-49-80-12, pinta-ala noin 44 528 m², osoite Svanströminkuja) sekä noin 1 731 suuruinen määräala korttelin 49080 tontista 3 (kiinteistö-tunnus 91-49-80-3, pinta-ala noin 2 634 m², osoite Gunillantie 2-6).

Tontti 28290/2



Kiinteistölautakunta päätti 28.4.1970 (§ 730) vuokrata Kiinteistö-Oy Koivikkotie 5:lle 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin 28290 tontin 2 ajaksi 1.8.1970 - 31.12.2035 (maanvuokrasopimus nro 9066, vuokraustunnus A1128-110).

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Maunulan Kansanasunnot II Oy:lle. Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt 7.12.1998 Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Tontti 38165/16

Kiinteistölautakunta päätti 30.11.1964 (§ 2009) vuokrata Kiinteistö-Oy Usvatie 3:lle 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38165 tontin 16 ajaksi 16.12.1964 - 31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 8184, vuokraustunnus A1138-59).

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Ala-Malmin Kiinteistöt Oy:lle. Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt 31.12.1995 Malmin Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Malmin Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Tontti 38304/1

Kiinteistölautakunta päätti 19.5.1970 (§ 841) vuokrata Kiinteistö-Oy Salpausseläntie 14:lle 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38304 tontin 1 ajaksi 1.12.1970 - 31.12.2030 (maanvuokrasopimus nro 9148, vuokraustunnus A1138-65).

Tontin vuokraoikeus rakennuksineen on 31.12.1992 siirtynyt Pihlajiston Kiinteistöt Oy:lle. Kaupparekisteriotteen mukaisesti Pihlajiston Kiinteistöt Oy on sulautunut 31.12.2011 Helsingin kaupungin asunnot Oy -nimiseen yhtiöön (Y-tunnus 2379058-6).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 26978/1

Asemakaavan muutoksen nro 6395 mukaan tontista 26979/3 on muodostettu asuntokerrostalotontti (Ak) 26978/1 ja autopaikkatontti (Ap) 26977/1. Osa tontista 26979/3 on muutettu katualueeksi.

Tontti 26978/1 on merkitty 6.10.1971 kiinteistörekisteriin. Asemakaavassa tontille on merkitty asuinrakennusoikeutta 28 000 k-m², liikera-



kennusoikeutta 250 k-m² ja rakennusoikeutta lämpökeskukselle 500 k-m². Tontin pinta-ala on 28 783 m² ja osoite Kunnalliskodintie 6.

Tontti 49012/12 (ja noin 1 731 m² suuruinen määräala tontista 49080/3)

Asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontit 49080/3 ja 49080/12 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin 49080/12 pinta-ala on noin 44 528 m² ja osoite Svanströminkuja. Tontti on merkitty rekisteriin 15.5.2018. Tontin 49080/3 pinta-ala on noin 2 634 m² ja osoite Gunillantie 2-6. Tontti on merkitty rekisteriin 24.9.1968.

Tontti 28290/2

Maanalaisen kaavan ja asemakaavan muutoksen nro 9561 mukaan tontti 28290/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 10 640 m² ja osoite Koivikkotie 5. Tontin kaavanmukainen rakennusoikeus on 7 400 k-m² ja tontilla sijaitsee neljä viisikerroksista asuinkerrostaloa. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.9.1990.

Tontti 38165/16

Asemakaavan muutoksen nro 5558 mukaan tontti 38165/16 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 86 218 m² ja osoite Tullivuorentie 4. Tontilla sijaitsee 16 asuinkerrostaloa. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.11.1964.

Tontti 38304/1

Asemakaavan muutoksen nro 10436 mukaan tontti 38304/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 14 387 m² ja osoite Salpausseläntie 12-16. Tontilla sijaitsee seitsemän kolmekahdeksan -kerroksista asuinkerrostaloa. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.2.1971.

Otteet asemakaavoista liitteenä 6

Asuinrakennuksien perusparantaminen ja rahoitus

Tontti 26978/1

Tontilla 26978/1 sijaitsevat rakennukset on peruskorjattu jo vuonna 2006. Vuokralaisen 16.9.2020 toimittaman hakemuksen mukaan nyt kyse on tontilla sijaitsevassa rakennuksessa olevien kahdeksan kehitysvammaisille suunnatun asunnon peruskorjaamisesta. Vuokralainen toteaa hakemuksessaan, että kohde on jo valmistunut, ja että sille haetaan korkotukilainaa syksyn 2020 aikana. Ara on myöntänyt kohteelle



avustuksen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (perusparantaminen).

Tontti 49012/12 (ja noin 1 731 m suuruinen määräala tontista 49080/3)

Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hankkeen on tarkoitus käynnistyä heti vuoden 2021 alussa. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

Tontti 28290/2

Tontilla 28290/2 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

Tontti 38165/16

Helsingin kaupungin asunnot Oy on peruskorjannut 9 kpl kehitysvammaisten erityisasuntoja tontilla 38165/16 sijaitsevista rakennuksista. Kohde on jo valmistunut ja sille haetaan korkotukilainaa syksyn 2020 aikana. (Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. ARA on myöntänyt kohteelle (ehdollisen korkotukilainavarauksen.) avustuksen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

Tontti 38304/1

Tontilla 38304/1 sijaitsevat rakennukset on tarkoitus peruskorjata. Peruskorjaushankkeen pitkäaikaisrahoitus toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä korkotukilainalla. Hanke käynnistyy marraskuussa 2019. ARA on myöntänyt kohteelle ehdollisen korkotukilainavarauksen.

Vuokrasopimuksen vuokra-aika ja irtisanomiskielto

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaan korkotukilainana voidaan myöntää vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva laina-aika on vähintään 45 vuotta. Samaisessa lainkohdassa todetaan kuitenkin, että Valtion asuntorahasto (nykyisin ARA) voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemminkin vuokra-ajan.

ARA on aiemmin hyväksynyt maanvuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on noin 30 vuotta. Maanvuokrasopimuksia tulisi tämän vuoksi jat-



kaa 31.12.2050 saakka, jolloin vuokrasopimus olisi voimassa koko laina-ajan.

Vuokrasopimuksen vuokra-ajan jatkaminen

Peruskorjauksen rahoituksen järjestämiseksi esitetään, että tässä esityksessä mainittujen tonttien vuokrasopimusten vuokra-aikoja jatkettaisiin 31.12.2050 saakka. Tämä mahdollistaisi vuokrasopimuksen käytön Ara:n rakennusten peruskorjaukseen hyväksymän korkotukilainan vakuutena (ns. laitoskiinnitys). Lisäksi järjestelyllä turvattaisiin valtion lainanmyöntäjälle korkotukilainasta antama täytetäkaus.

Lisäksi tonttien 26978/1 ja 38165/16 osalta esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2025 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2026 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edelleen tontin 49080/12 ja määräalan tontista 49080/3 sekä tontin 38304/1 osalta esitetään, että vuokra-alueen vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan alkuperäisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2030 saakka, ja että sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2031 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee tehdä kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edelleen tontin 28290/2 osalta esitetään, että tontin vuokranmaksuperusteet säilyisivät ennallaan nykyisen vuokrasopimuksen jäljellä olevan vuokra-ajan, eli 31.12.2035 saakka, ja sen jälkeen vuokraa tarkistettaisiin 1.1.2036 alkaen käypää maanarvoa vastaavaksi noudattaen tuolloin voimassa olevia vuokran määrittelyä koskevia päätöksiä ja periaatteita. Mainittu korotus tulee kuitenkin tehdä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamaan kohtuulliseen hintatasoon.

Edellä esitetty menettely mahdollistaisi valtion rahoituksen käyttämisen tonteilla sijaitsevien rakennusten peruskorjaukseen ilman, että lainaehdot aiheuttaisivat tontin maanvuokran tarkistamisen ennen alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.11.2018 (554 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokrantarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 45218/1 ja 45219/1 (Vartiokylä, Rusthollarintie 8 ja 10) osalta ja



08.12.2020

myös kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (30 §) noudattaa vastaavanlaista menettelyä vuokrasopimuksen jatkamisen ja vuokran tarkistamisen osalta Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokrattujen tonttien 28129/3 ja 28219/4 (Oulunkylä, Maunula, Kuusikkotie 4) osalta. Edellä mainituilta tonteilta peritään vanhan sopimuksen päättymiseen saakka vanhan sopimuksen mukaista maanvuokraa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että nyt päätettävänä oleva asia poikkeaa edellä mainituista päätöskohtien A ja B osalta, koska näissä päätöskohdissa todettujen maanvuokrasopimusten vuokra-aikoja on jo ker-
taalleen jatkettu noin 30 vuotta kiinteistölautakunnan päätöksillä 7.3.2006 (151 §) ja 1.9.2009 (484 §) perusparannuskorkotukilainan järjestämisen vuoksi. Lisäksi tontin 26978/1 (pätöskohta A) osalta nyt käsillä olevassa tapauksessa peruskorjaus kohdistuu ainoastaan vuokra-alueella sijaitsevaan kahdeksaan asuntoon ja kyse on erityisryhmän asumisolujen vuoksi tehtävästä perusparannushankkeesta.

Muut ehdot

Muutoin ehdotetaan noudatettavaksi sopimusten nykyisiä ehtoja sekä muun muassa eräitä vuokran tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiskieltoon, maaperän puhtaana pitämiseen ja maanalaisiin hankkeisiin liittyviä lisäehtoja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialan hallinnassa olevien kiinteistöjen vuokraamisesta enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika. Tonttien, joiden vuokraaika jatketaan, rakennusoikeudet ovat yli 3 000 k-m². Kaupunkiympäristölautakunta ei ole kyseisen kaltaisissa tapauksissa siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille.

Näin ollen kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi
Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Vuokrausehdot, tontti 26978/1
- 2 Vuokrausehdot, tontti 49080/12 (ja määräala tontista 49080/3)
- 3 Vuokrausehdot, tontti 28290/2
- 4 Vuokrausehdot, tontti 38165/16
- 5 Vuokrausehdot, tontti 38304/1
- 6 Otteet asemakaavoista

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen, päätöskohta A	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1
Vuokralainen, päätöskohta B	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 2
Vuokralainen, päätöskohta C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 3
Vuokralainen, päätöskohta D	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 4
Vuokralainen, päätöskohta E	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 5
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5



§ 727

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Oy Halva Ab:lle (Pitäjänmäki, tontti 46053/13)

HEL 2020-012879 T 10 01 01 02

Höyläämötie 9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Oy Halva Ab:lle (y-tunnus 0108515-7) teollisuus- ja varastotarkoitukseen Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46053 tontin nro 13 (pinta-ala 2 640 m², os. Höyläämötie 9) 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.

T1146-270

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

Oy Halva Ab pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 46053/13 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1986-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10975 (2002), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 2 640 m² ja rakennusoikeus yhteensä 6 336 k-m², josta 4 896 k-m² on osoitettu maanpäälliseksi ja 1 440 k-m² maanalaiseksi rakennusoikeudeksi.

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 6 336 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

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 1 695,33 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 29 505,53 euroa.



Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 4 773,60 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 94 326,34 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-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 osalta, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 336 euroa/k-m² (ind. 1976) ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta 8,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 168 euroa/k-m² (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 4 896 k-m²:n ja maanalaiseen 1 440 k-m²: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



08.12.2020

Asia/17

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



§ 728

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Kiinteistö Oy Conflatiolle (Pitäjänmäki, tontti 46056/3)

HEL 2020-012852 T 10 01 01 02

Kornetintie 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Conflatiolle (y-tunnus 2076836-7) teollisuus- ja varastotarkoituksiin Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46056 tontin nro 3 (pinta-ala 10 193 m², os. Kornetintie 3) 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.

T1146-269

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

Kiinteistö Oy Conflatio pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 46056/3 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1985-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10662 (1999), jossa se on osoitettu liike-, toimisto, ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen (KTY). Tontin pinta-ala on 10 193 m² ja rakennusoikeus yhteensä 15 900 k-m², josta 13 500 k-m² on osoitettu maanpäälliseksi ja 2 400 k-m² maanalaiseksi rakennusoikeudeksi.

Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen 12 630 k-m²: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 7 408,08 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1976) noin 128 485,74 euroa.



Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 12 495,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 246 901,20 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-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100 osalta, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 336 euroa/k-m² (ind. 1976) ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta 8,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 168 euroa/k-m² (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 13 500 k-m²:n ja maanalaiseen 2 400 k-m²: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



08.12.2020

Asia/18

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



§ 729

Teollisuustontin vuokrasopimuksen muuttaminen Isku Invest Oy:lle (Haaga, tontti 29081/11)

HEL 2020-012977 T 10 01 01 02

Paatsamatie 10-12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- muuttaa Isku Invest Oy:lle (y-tunnus 1831501-9) teollisuustarkoitukseen vuokratun Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29081 tontin nro 11 (pinta-ala 3 979 m², os. Paatsamatie 10-12) maanvuokrasopimusta (sop.nro 17636, vuokraustunnus T1129-8) siten, että vuokrasopimus päättyy 31.12.2021 entisen 31.12.2020 asemasta muiden ehtojen pysyessä ennallaan,

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

T1129-8

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää teollisuustontin nro 29081/11 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1997 - 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8947 (1985), jossa se on osoitettu varastorakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 3 979 m² ja rakennusoikeus 3 680 k-m².

Tontilla sijaitsee 3 664 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Tontilla on vireillä asemakaavan muutos nro 12501, jossa tontin käyttötarkoitus osoitetaan asumiseen. Asemakaavamuutoksesta on valitettu ja se on tällä hetkellä hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2021 saakka teollisuustarkoitukseen.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua asemakaavan muutokseen kohdistuvan valituksen johdosta. Tontti kuuluu em. asemakaavan muutosalueeseen ja sen käyttötarkoitus tulee muuttumaan asemakaavan vahvistuttua. Vuokralaisella on asemakaavan muutoksen vahvistuttua tarkoitus luovuttaa vuokraoikeus asuntorakentamisen toteuttavalle yritykselle.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 2 228,15 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1976) noin 43 849,99 euroa.

Alueelle on vireillä asemakaavan muutos. Koska suunnitelmien mukaan tontin nykyistä käyttöä ei varmuudella voida jatkaa, on perusteltua jatkaa vuokra-aikaa varsin lyhyellä ajalla. Mikäli suunnitelmat eivät toteudu tai ne toteutuvat suunniteltua myöhemmin, tai jos vuokralainen on kiinnostunut osallistumaan alueen kehittämiseen vuokra-alueellaan, on vuokralaisella mahdollisuus neuvotella pidempää vuokra-aikaa vuoden 2021 aikana.



Koska edellä esitetyin perustein vuokra-aikaa jatketaan varsin lyhyellä ajalla, ei tässä vaiheessa ole syytä tarkistaa vuokranmäärää.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimuksen muutos esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin sekä päätöskohdassa esitetyin muutoksin.

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti



§ 730

Oikaisuvaatimukset koskien 1.1.2020 päättyneitä ja uusittuja maanvuokrasopimuksia

HEL 2020-005570 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 21.10.2019 (295 §, päätöskohta D) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 21.10.2019 (295 §, päätöskohta D) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsevat pesutilat tulisi huomioida, jolloin kellaritilaan merkityt pesutilat tulisi poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksessa esitetään lisäksi, että rakennuksen toisen kerroksen kerrosalasta tulisi poistaa korkeudeltaan alle 160 cm oleva pinta-ala. Oikaisuvaatimuksessa esitetään myös, että sopimukseen kirjattu Kymintieltä Mankalantielle johtavan kujan kunnossapito- ja huoltovelvoite ei kuuluisi vuokralaiselle sekä että vuosittainen katujen kunnossapitomaksu korvaisi huoltovelvoitteen.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa A esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 21.10.2019 liitteenä on ollut perustelumuistio. Perustelumuistion mukaan, kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista.



Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotonteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään virallisista rakennuslupapiirustuksista.

Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksissa, kellarikerroksessa olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Kyseen ollessa paritalosta, kerroksista tulee löytyä pesutilat molemmille asunnoille, jotta kellarissa sijaitsevia pesutiloja ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Rakennukseen toimitetussa katselmuksessa 30.6.2020 on todettu, että molemmissa asunnoissa ei ole pesutilaa. Näin ollen kellarissa sijaitsevaa pesutilaa ei voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Tontilla sijaitsevan rakennuksen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn suorittamiseksi luotettavin lähde ovat rakennuslupapiirustukset. Oikaisuvaatimuksen johdosta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on pyytänyt ulkopuolisen asiantuntijan käymään tontin lupapiirustukset vielä uudestaan läpi huonekorkeuden osalta. Asiantuntijan mukaan virallisista rakennuslupapiirustuksista ei ilmene, että rakennuksen toisessa kerroksessa huonekorkeus olisi alle 160 cm. Koska virallisista rakennuspiirustuksista ei ilmene alle 1,6 m tilaa, ei korjauksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan voida siten tehdä. Asian käsittelyssä tulee myös huomata, että kiinteistölautakunta on päätöksessään 3.11.2016 (asia 15) päättänyt, ettei asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen yhteydessä rakennuspiirustuksista määritettyä maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa oteta uudelleen selvittäväksi, mikäli esitetty vaihtoehtoinen selvitys eroaa jo määritetystä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta alle 7 %. Kaikissa tapauksissa 1,6 m tiloja on kohdeltu maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa määritettäessä samalla tavalla.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijän mainitsemaan kujan kunnossapito- ja huoltovelvoitteeseen, maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokralaisen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa. Vuokrauspäätöksen ehtojen mukaan vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä



kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä. Kuja, johon oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa, on osa tontin aluetta ja aluetta koskee siten edellä mainittu vuokralaisen kunnossapitovelvollisuus. Kuja sijoittuu usealle tontille, minkä vuoksi vuokralaisten tulee sopia kujan kunnossapidosta ja huollosta erikseen keskenään. Rakennukset ja yleiset-alueet palvelukokonaisuudelta on vielä erikseen tarkistettu kanta kunnossapitomaksuun, ja palvelukokonaisuudelta saadun vastauksen mukaan kunnossapitomaksulla ei kateta po. alueen hoidosta syntyneitä kustannuksia eikä kaupungin kunnossapitomaksu korvaa huoltoveloitetta.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 10.10.2019 (284 §, päätöskohta G) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 10.10.2019 (284 §, päätöskohta G) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulisi korjata olemassa olevien neliöiden mukaiseksi siten, että pykälässä 1 momentissa 7 muutetaan viimeisestä lauseesta "131 k-m²" muotoon "110 k-m²". Oikaisuvaatimuksessa esitetään myös, että puheena olevan tontin vuokralaisille tulisi kirjallisesti luvata, että maanvuokra korotetaan rakennuslupan mukaisen uuden neliömäärän (133 k-m²) suuriseksi vasta, kun rakennuslupaan liittyvä lopputarkastus on hyväksytty. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että maanvuokrasopimuksen 25 pykälän lyhenne "po." kirjoitetaan auki.

Oikaisuvaatimuksen tekijöille on myönnetty rakennuslupa rakennuksen laajennusosan toteuttamiseksi. Laajennusosan myötä rakennuksen kerrosneliömäärä tulee kasvamaan 133 k-m²:een. Laajennuksen rakentaminen alkaa/on alkanut oikaisuvaatimuksen tekijöiden ilmoituksen mukaan keväällä 2020. Maanvuokran perusteena oleva kerrosalamäärä perustuu vuoden 2017 lupapäätökseen, joka ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pidä enää paikkaansa ja maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämisessä on oletettu, että rakennuksen laa-



jennusosa olisi jo valmistunut, vaikka se ei ole vielä valmistunut. Rakennuksen kerrosneliömetrimäärä on 110 k-m² ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena oleva kerrosala voitaisiin nostaa rakennusluvan mukaiseen määrään 133 k-m² vasta lopputarkastuksen jälkeen.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa B esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 10.10.2019 liitteenä on ollut perustelumuuisto.

Maanvuokraa asuntotonttien sopimuksia uusittaessa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotontteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontille rakennettuna rakennuksen muutospiirustukset on tarkastettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa piirustusten tarkastamispäätöksellä 3.5.2017 (154 §). Piirustusten tarkastamispäätöksen mukaan maanvuokran perusteena oleva kerrosala on muutosten jälkeen 131 k-m².

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään virallisten rakennuslupasuunnitelmien mukaan. Virallisten rakennuslupasuunnitelmien mukaan määritetty maanvuokran perusteena oleva kerrosala on maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta laaditun selvityksen mukaan 131 k-m². Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.

Maanvuokran perusteena olevassa kerrosalassa asuntotonttien sopimuksia uusittaessa voidaan jättää huomiotta toteuttamatta jäänyttä kerrosalaa, mikäli toteuttamatta jääneet muutokset ovat olennaisia, muutokset ovat olleet toteuttamatta pitkään ja huomioimatta jättäminen on olosuhteita kokonaisuudessaan arvioiden kohtuullista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla ei ole kyse edellä mainitun kaltaisesta tilanteesta, vaan oikaisuvaatimuksen tekijät ovat ilmoittaneet aloittavansa/aloittaneensa laajennuksen rakentamisen kevään 2020 aikana.

Asiassa on lisäksi huomattava, että lisärakentamistapauksissa maanvuokraa tarkistetaan siitä ajankohdasta lähtien, kun viralliset rakennus-



lupasuunnitelmat on esitetty vuokranantajan tutkittavaksi. Tämä tapahtuu säännönmukaisesti ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä. Asiassa tulee erityisesti huomata, että lisärakentamistapauksissa maanvuokraa tarkistetaan pitäen lähtökohtana päivän arvoa, eli kohtuullista käypää arvoa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maanvuokran tarkastaminen ei kuitenkaan vuonna 2017 ole ollut mahdollista, koska tuolloin voimassa olleen vanhan maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokra on perustunut tontin pinta-alaan.

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään virallisten rakennuslupasuunnitelmien mukaan. Mikäli valmistelun vireillä ollessa asiassa on tehty piirustuspäätös, myös tämä huomioidaan maanvuokrasopimuksia uusittaessa, koska käytäntö johtaa vuokralaiselle edullisempaan lopputulokseen. Tämä johtuu siitä, että maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontin laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % käyvästä arvosta. Arvo 60 % käyvästä arvosta rakennuksen laajennusosan kerrosalan osalta on huomattavasti edullisempi arvo, kuin käypä arvo rakennuksen laajennusosan kerrosalan osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla ei voida maanvuokran tarkistuspisteenä yleisestä käytännöstä poiketen pitää lopputarkastuksen ajankohtaa. Maanvuokraa tarkistetaan muutossuunnitelmien hyväksymisestä lukien, eli oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla uuden maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, koska maanvuokran tarkistaminen muutossuunnitelmien esittämisen yhteydessä ei ole ollut mahdollista vanhan maanvuokrasopimuksen ehdoista johtuen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksen hyväksyminen, jonka mukaan maanvuokraa pitäisi tarkistaa vasta myöhemmin, johtaisi myös maanvuokran merkittävään nousuun, koska maanvuokran tarkistaminen tehtäisiin käyttäen käypää arvoa.

Virallisten rakennuslupapiirustusten perusteella rakennuksen maanvuokran perusteena oleva kerrosala on maanvuokrasopimukseen merkitty 131 k-m². Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty varovaisuusperiaate huomioiden.

Maanvuokrasopimuksen ehdon 25 lyhenne ”po.” tarkoittaa puheena olevaa.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää tutkimatta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 28.6.2019 (188 §, päätöskohta H) tehdyn oikaisuvaatimuksen, koska se on saapunut lähes puoli vuotta oikaisuvaatimuksen tekemiseksi asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 28.6.2019 (188 §, päätöskohta H) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 -31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Perustelut, päätöskohta C

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on kuntalain 138 §:n mukaan 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta.

Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Viranhaltijapäätös on lähetetty vuokralaiselle tiedoksi kirjeitse 2.7.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 20.12.2019. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on umpeutunut 24.7.2019. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Erikseen todetaan, että asiakkaan oikaisuvaatimuksessaan esittämän vaatimuksen, eli maanvuokran perusteena olevan kerrosalan alentamisen tutkiminen kerroksissa sijaitsevien pesutilojen vuoksi edellyttäisi katselmuksen toimittamista oikaisuvaatimuksen tekijän omistamassa rakennuksessa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on pyrkinyt selvittämään myöhässä saapumisen vuoksi tutkimatta jätettävän oikaisuvaatimuksen osalta erillisessä prosessissa onko tehtyä vuokrauspäätöstä tarpeen muuttaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole vastannut vuokrausvalmistelijan tekemiin katselmusta koskeviin yhteydenottoihin.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 28.6.2019 (189 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 28.6.2019 (189 § päätöskohta E) päättänyt



vuokrata tontin uudelleen tontinvuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisuvaatimuksessaan, että maanvuokran määrää kohtuullistettaisiin, maanvuokrasopimukseen tehtäisiin jäljempänä esitetyt muutokset sekä että maanvuokrasopimukseen liitettäisiin rakennuspiirustukset, joiden käytössä olevan rakennusoikeusmäärän mukaan vuokra määräytyy.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokran määrää olisi kohtuullistettava kaikilla asuintarkoituksiin käytettävillä tonteilla, koska kaupunki käyttäisi väärin määräysvaltaansa kaupungin tontinvuokramarkkinoilla vaatiessaan 4 % reaalityttöä riskittömälle saamiselle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontinvuokramarkkinat ovat Helsingissä suljetut ja kaupunki määrittelee tekijät, joilla se perustelee tuottotavoitteen ja vapailla sijoitusmarkkinoilla riskitön reaalityttö on enintään yksi prosentti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran tulisi laskea, jos vuokra-alueen käyttö estyy tai hankaloituu vuokranantajasta johtuvista syistä esimerkiksi siten, että kaupunki ottaa osan tontista käyttöönsä. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että maanvuokrat ovat korkeampia omakotitalotonteilla verrattuna kerrostalotontteihin ja että perusteena tälle olisi, että maanvuokralainen saa käyttöönsä asuinneliöiden lisäksi tontin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pelkällä kaupungin toteuttamalla kaavamääräyksen tai rakennusoikeuden muutoksella ei tulisi voida korottaa maanvuokraa, eikä kaupungin tulisi voida myöntää tonteille lisärakennusoikeutta korottaakseen maanvuokraa. Lisätty rakennusoikeus tulisi ottaa käyttöön eli rakennettava pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, jotta vuokraa voidaan korottaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokranantajan tulisi vastata kustannuksista, jos se hakee omasta aloitteestaan joitakin muita kiinteistötoimituksia kuin maanvuokrasopimuksen 2 §:ssä mainittuja ja vuokrasopimuksen 3 §:ää tulisi täydentää siten, että vuokranantaja on velvollinen tiedottamaan entiselle vuokralaiselle, mikäli uusi vuokralainen ei ole kirjannut vuokraoikeuden siirtoa säädetyssä ajassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinnityksen suuruuden tulisi vastata enintään yhden vuoden maanvuokraa vastaavaa määrää, koska kaupunki perii vuokran neljä kertaa vuodessa ja voi siten heti oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan reagoida maksujen laiminlyömiseen.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinnitys asettaa vuokratontin haltijan eri arvoiseen asemaan omistustontin haltijaan nähden ja tien kunnossapidon kustannukset ovat kaupungin päätettävissä eikä kiinnityksen voida oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan katsoa kattavan tien kunnossapitomaksua.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 7 §:ää tulisi muuttaa siten, ettei vuokranantajalla tulisi olla oikeutta kieltää hankkeen toteuttamista, mikäli rakennusluvan tai muun vastaavan luvan myöntämisestä vastaava viranomaisella sen sallii.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 8 §:n mukainen rakennuksen uudelleen rakentamisaika tapauksessa, että rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, on liian lyhyt, koska vakuutusyhtiön korvauspäätöksen saaminen, mitä ilman rakentaminen ei voi alkaa, voi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kestää puolikin vuotta ja myös rakennusluvan saaminen voi kestää vuoden sekä itse rakentaminen puolitoista vuotta. Määräajan tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olla vähintään 3 vuotta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 10 §:ään tulisi sisällyttää velvoite vuokranantajalle valvoa, että vuokralainen pitää rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä että vuokranantaja olisi velvollinen järjestämään katselmuksia kunkin vuokralaisen osalta 3-5 vuoden välein koskien rakennusten ulkopuolisia materiaaleja ja rakenteita. Vuokranantajan hoidosta antamien määräysten tehosteena toimisi sopimussakko. Valvonnalla vältettäisiin tilanne, jossa osa vuokralaisista pitäisi rakennukset ja rakenteet kunnossa ja osa ei. Edellä mainitut toimenpiteet ovat oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perusteltuja alueen suojelutavoitteen vuoksi. Valvonnan merkitys korostuu myös, koska maanvuokria korotetaan. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat saman asian esiin myös sopimuksen 26 §:n kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen ehtoihin tulisi lisätä maininta, jonka mukaan vuokranantaja vakuuttaa, ettei tontilla ole ennen tontin vuokraamista asuintarkoituksiin harjoitettu toimintaa, mistä seuraa maapohjan pilaantumisen vaara ja myös maanvuokrasopimuksen 15 § on määräyksiltään kohtuuton, koska kaikki kaupungin tarpeet voidaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan luokitella yleiseksi tarpeeksi ja kaupunki voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan esimerkiksi muuttaa tontin alueen vähennettynä rakennuksen alalla virkistysalueeksi tai rakentaa pyörätien tontin halki ilman, että sillä olisi vaikutusta vuokraan. Asiassa tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan määritellä rajoitteet sille mitä kaupunki voi tehdä ja määritettävä mekanismi vahingon korvaamiselle ja maanvuokran alentamiselle.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 17 §:ään tulisi lisätä kaupungin vahingonkorvausvelvollisuus aiheuttamistaan ja kolmannen osapuolen aiheuttamista vahingoista ja maanvuokrasopimuksen 19 §:ään tulisi lisätä maininta, jonka mukaan hankkeista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa vuokralaiselle.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 20 §:ssä näkyy, että kaupunkikonserniin kuuluu energiayhtiö, jonka tavoitteena on käyttäjäkunnan laajentaminen jakelemalleen lämpöenergialle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksessa tulisi noudattaa samoja ehtoja kuin tilanteessa, että rakennelmat olisi tehty lupien mukaisesti omistustontille. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki myöntää rakennusluvat julkisena viranomaisena eikä kaupunki voi yksityisluonteisella maanvuokrasopimuksella velvoittaa vuokralaista korvaamaan tai kärsimään vahinkoa, jonka kaupunki aiheuttaa julkisena viranomaisena ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan näin tapahtuu, jos kaupunki muuttaa tai peruuttaa rakennus- tai toimenpideluvan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 21 §:ään olisi lisättävä määräaika, jolloin kaupungin on ilmoitettava, ettei vuokrasuhdetta jatketa siitä johtuvista syistä vuokrasopimuksen umpeutuksessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan lunastusta maksetaan 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta, tarkoittaa käytännössä, ettei lunastusta makseta. Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, ettei kaupunki voi kohdella tontin vuokralaisia eri tavoin ja tuovat esiin, että kaupunki maksoi täyden korvauksen markkinahinnan mukaisesti Oulunkylän aseman lähistöllä olevien kerrostalojen kohdalla. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuskohtaan tulisi lisätä määräys, jonka mukaan arvona käytetään puolueettoman ja riippumattoman arviohenkilön lausuntoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 24 §:ään olisi tarkennettava, että vuokranantajasta johtuviksi syiksi olisi katsottava kaavamuutokset ja vastaavat sekä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 25 §:ssä kaupunki varautuisi tonttien lisärakentamiseen ja sopimusehtoon tulisi lisätä määräys, jonka mukaan toimenpiteistä ei tulisi aiheutua kohtuutonta haittaa tontin vuokralaiselle eikä niiden tulisi estää kohtuuttomasti tontin käyttöä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tietojen antamista kolmannelle rajoittaa lainsäädäntö, ja maanvuokrasopimuksen maininta, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus antaa sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle, tulisi poistaa.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimussakko ei vastaisi normaalikäytäntöä sopimussuhteissa, kaupunki voisi vaatia sopimussakkoa mistä rikkomuksesta hyvänsä ja kohtuullinen aika menettelyn korjaamiselle olisi kaupungin ratkaistavissa. Sopimussakon suuruuden tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olla yksiselitteinen ja sen tulisi heijastaa taloudellisia arvoja, mikä voisi olla 5 000 - 10 000 euroa. Lisäksi vuokranantajalla on kiinnitys vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, joten sopimussakon taloudellinen intressi olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rajoitettu ja sopimussakon tulisi koskea myös vuokranantajaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät oikaisuvaatimuksensa lopuksi, että maanvuokrasopimuksen liitteeksi tulisi liittää rakennuspiirustukset.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa D esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran määrää olisi kohtuullistettava kaikilla asuintarkoituksiin käytettävillä tonteilla, koska kaupunki käyttäisi väärin määräysvaltaansa kaupungin tontinvuokramarkkinoilla vaatiessaan 4 % reaalityttöä riskittömälle saamiselle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontinvuokramarkkinat ovat Helsingissä suljetut ja kaupunki määrittelee tekijät, joilla se perustelee tuottotavoitteensa ja vapailla sijoitusmarkkinoilla riskitön reaalityttö on enintään yksi prosentti.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvonkehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiassa riippuvainen yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuustason noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti, rakennusoikeus ja asuntojen yleinen hintataso. Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maaomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Esimerkiksi 5 - 6 % tuottotavoite, jota osa kaupungeista ja



yksityisistä toimijoista käyttävät, on 25 - 50 % Helsingin kaupungin käyttämää tuottotavoitetta korkeampi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä poiketen, maanvuokraus ei ole riskitöntä, eikä myöskään kaupungin todellinen tuotto maanvuokrauksesta ole 4 %. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti 50 vuotta) sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti kaupungin toimesta 1.1.2020 päättyneiden ja uusittujen sopimusten sopimusehtojen mukaan myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat vuokrakauden aikana voimakkaasti, kaupungin riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa hyvin pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämä riski on realisoitunut sopimuksia uusittaessa. Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee. Maanvuokrasopimukselle luonteenomaisesta hyvin pitkästä sopimus-suhteesta johtuen myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Kaupungin maanvuokrausta ei myöskään tule rinnastaa esimerkiksi sijoitusmarkkinoihin.

Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteen kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokrakauden lopulla alle 0,3 %. Selvityksen mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokrakauden ajalta ensimmäisen vuokrasopimuksen aikana 1954 - 2012 on ollut vain noin 2,15 %. Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020 - 2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin sama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %. Kaupungin todellinen tuotto on siten paljon tuottotavoitetta (4 %) alhaisempi.

Kaikki edellä mainitut seikat huomioiden, sekä erityisesti huomioiden se, että maanvuokran korottaminen maan kulloistakin arvoa vastaavasti kesken sopimuskauden ei ole 1.1.2020 päättyneiden ja uusittujen sopimusten sopimusehtojen mukaan mahdollista, 4 %:n tuottotavoitetta ei



ole perusteltua alentaa. Vireillä on kaupungin maanvuokraukseen liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokratkauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä vältyttäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Kaupungin perimät maanvuokrat eivät ole korkeampia verrattuna muihin Helsingin vuokranantajiin. Kaupunki määrittää asuntotonttien sopimuksia uusiessaan maanvuokrat käyttäen lähtökohtana tontin laskennallista arvoa, joka on vain noin 60 % tontin käyvästä arvosta ja oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla tontin laskennallisena arvona on pidetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Useat muut vuokranantajat määrittävät maanvuokran sopimuksia uusiessaan tontin käyvän arvon mukaan. Edelleen kaupungin käyttämä tuottotavoite on maan alhaisimpia ja käytäntö, jonka mukaan maanvuokraa ei peritä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa käyttämättömästä rakennusoikeudesta, on vuokralaisille hyvin edullinen. Kaupungin toimintatapoja ei siten voida pitää väärinkäyttönä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran tulisi laskea, jos vuokra-alueen käyttö estyy tai hankaloituu vuokranantajasta johtuvista syistä esimerkiksi siten, että kaupunki ottaa osan tontista käyttöönsä. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että maanvuokrat ovat korkeampia omakotitalotonteilla verrattuna kerrostalotontteihin ja että perusteena tälle olisi, että maanvuokralainen saa käyttöönsä asuinneliöiden lisäksi tontin.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien erilainen hinnoittelua (euroa/k-m²) johtuu siitä, että omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/k-m²). Sekä omakotitalotonteilla että kerrostalotonteilla vuokralaisen käytössä on myös tontin maa-alue. Maanvuokrat perustuvat tontin rakennusoikeuteen ja asuntotonttien sopimuksia uusittaessa käytössä on vuokralaiselle edullinen menettelytapa, jonka mukaan maanvuokra perustuu rakennettuun kerrosalaan eli toisin sanoen vain käytössä olevaan rakennusoikeuteen. Maanvuokra ei ole pinta-ala perusteinen. Tämän vuoksi muutokset tontin pinta-alassa eivät lähtökohtaisesti vaikuta maanvuokraan, vaan tontin mahdollisissa pinta-alamuutoksissa noudatetaan maanvuokrasopimuksen ehtoa 15, jonka mukaan kaupunki korvaa vuokralaiselle aiheutuvan vahingon, mikäli kaupunki tarvitsee vuokra-aluetta esimerkiksi katu- tai liikennealueeksi. Maanvuokralain 16 §:n mukaan maanvuokran alentaminen edellyttää vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaista vähenemistä asianosaisesta riippumattomasta syystä. Mikäli asiassa vuokra-alueen käyttömahdollisuus olennaisesti vähenisi, vuokralaisen on mahdollista tehdä hakemus maanvuokransa alentamiseksi.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pelkällä kaupungin toteuttamalla kaavamääräyksellä tai rakennusoikeuden muutoksella ei tulisi voida korottaa maanvuokraa, eikä kaupungin tulisi voida myöntää tonteille lisärakennusoikeutta korottaakseen maanvuokraa. Lisätty rakennusoikeus tulisi ottaa käyttöön eli rakennettava pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, jotta vuokraa voidaan korottaa. Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että ehto, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta, on lautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Menettely on maanvuokralain mukainen. Esimerkiksi tapauksissa, joissa tontille kaavoitetaan rakennuspaikka uudelle asuinrakennukselle, joka sittemmin myös rakennetaan, vuokraa tulee voida korottaa. Vuokraa tarkistetaan myös käyttötarkoituksuuksien ja lisärakentamisen yhteydessä. Sopimuksia uusittaessa vuokra on määritetty tontin rakennetun kerrosalan mukaan, eikä käyttämätön rakennusoikeus vaikuta maanvuokraan, vaan maanvuokraa tarkistetaan vasta haettaessa mahdolliselle lisärakentamiselle rakennuslupaa, jolloin rakennuslupapiirustukset esitetään vuokranantajan hyväksyttäväksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokranantajan tulisi vastata kustannuksista, jos se hakee omasta aloitteestaan joitakin muita kiinteistötoimituksia kuin maanvuokrasopimuksen 2 §:ssä mainittuja. Maanvuokrasopimuksen 2 § käsittelee vuokralaisen velvollisuutta kustannuksellaan hakea tonttijako, lohkominen ja tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin. Ehto on lautakunnan vahvistama vakioehto.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimuksen 3 §:ää tulisi täydentää siten, että vuokranantaja olisi velvollinen tiedottamaan entiselle vuokralaiselle, mikäli uusi vuokralainen ei ole kirjannut vuokraoikeuden siirtoa säädetyssä ajassa. Tähän on kuitenkin todettava, että vuokraoikeuden siirrot hyväksyy ja kirjaa maanmittauslaitos. Maanmittauslaitos kirjaa tiedon vuokraoikeuden siirtymisestä julkiseen kiinteistötietojärjestelmään. Kaupunki ei erikseen hyväksy vuokraoikeuden siirtoa, koska sopimukset ovat siirtokelpoisia. Kaupungilla on tuhansia maanvuokrasopimuksia, jotka voidaan siirtää toiselle kaupunkia kuulematta. Taas vuokralainen pystyy itse vaikuttamaan rakennuksen ja vuokraoikeuden siirtymisen ehtoihin ja on rakennuksen ja vuokraoikeuden siirron toisena osapuolena tietoinen kaupan tai muun luovutuksen ajankohdasta sekä sen ehdoista. Siten asiassa ei ole kohtuutonta, että vuokralainen tarkistaa vuokraoikeuden siirtymisen ajankohdan halutesaan maanmittauslaitokselta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinnityksen suuruuden tulisi vastata enintään yhden vuoden maanvuokraa vastaavaa määrää, kos-



ka kaupunki perii vuokran neljä kertaa vuodessa ja voisi siten heti reagoida maksujen laiminlyömiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinnitys asettaa vuokratontin haltijan eri arvoiseen asemaan omistustontin haltijaan nähden ja tien kunnossapidon kustannukset ovat kaupungin päätettävissä eikä kiinnityksen voida oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan katsoa kattavan tien kunnossapitomaksua.

Tähän on kuitenkin todettava, että kiinnityksen suuruus lasketaan kaikkiin sopimuksiin kiinteistölautakunnan 22.11.1994 (836 §) ja kansliastosaston osastopäällikön 4.2.1997 (1 §) päätösten mukaisesti. Kiinnityksen suuruus vastaa tavanomaisesti noin 2 - 3 vuoden maanvuokran suuruutta. Kiinnityksen suuruus ei voi olla pienempi, koska hypoteettisessa tapauksessa, että maanvuokria ei maksettaisi ja asiassa jouduttaisiin hakemaan tuomio rakennuksen ja vuokraoikeuden myymiseksi, tuomioistuinprosessit ulosottomyynteineen kestävät usein mainitun ajan. Kiinnityksen suuruus on niin pieni, ettei se ole vaikuttanut esimerkiksi maanvuokralaisten lainansaantiin, vaan pankkien ja muiden luottolaitosten asuntolainan maksamisen vakuutena olevat kiinnitykset vahvistetaan tällöin seuraaville etusijoille kaupungin kiinnityksen jälkeen. Panttaussitoumus kattaa myös kadun kunnossapitomaksun. Katujen kunnossapitomaksulla perittävät kustannukset syntyvät kaupungin kaikkien kokonaihoitovastuullensa ottamien alueiden kiinteistöille kuuluvien ylläpitokustannusten, kuten vuosi- ja urakkasopimusten, hintojen perusteella. Yksittäiseltä tontinhaltijalta perittävä kadun kunnossapitomaksu ei koske esimerkiksi kyseisen tontin kohdalla olevan katualueen tai yksittäisen kadun töitä, vaan kiinteistön käytetyn rakennusoikeuden ja tontin pinta-alan perusteella laskettua osuutta alueellisen kokonaisuuden vuosittaisista kustannuksista. Taas sähkönsiirto- tai vesilaskuista ei ole sovittu maanvuokrasopimuksessa eivätkä ne kuulu maanvuokrasopimuksen piiriin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 7 §:ää tulisi muuttaa siten, ettei vuokranantajalla tulisi olla oikeutta kieltää hankkeen toteuttamista, mikäli rakennusluvan tai muun vastaavan luvan myöntämisestä vastaava viranomainen se sallii. Maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaan mm. vuokra-alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset ja muutospirustukset tilojen käyttötarkoitusta muutettaessa tai tontille lisää kerrosalaa rakennettaessa on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista vuokranantajan tutkittavaksi. Tällöin vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²). Edellä mainitussa sopimusmääräyksessä ei sovita siitä, että vuokranantaja voisi kieltää hankkeen toteutumisen. Mikäli hanke on asemakaavan ja rakennusluvan mukainen, ei hankkeen kieltämiselle ole tarvetta.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 8 §:n mukainen rakennuksen uudelleen rakentamisaika tapauksessa, että rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muutoin tuhoutuu, on liian lyhyt huomioiden asian käsittely vakuutusyhtiössä ja rakennusvalvontaviranomaisessa sekä rakentamisaika. Tähän on kuitenkin todettava, että tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisajaksi on uusituissa maanvuokrasopimuksissa asetettu kaksi vuotta. Uudisrakennettavien kohteiden osalta maanvuokrasopimuksissa aika on vain yksi (1) vuosi. Lisäksi maanvuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Vuokrasopimukseen kirjattua määräaikaa ei siten ole tarpeen muuttaa, koska mainittuun määräaikaan on mahdollista hakea pidennystä. Rakentamisaikoja on tarvittaessa myös pidennetty.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 10 §:ään tulisi sisällyttää velvoite vuokranantajalle valvoa, että vuokralainen pitää rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä että vuokranantaja olisi velvollinen järjestämään katselmuksia kunkin vuokralaisen osalta 3 - 5 vuoden välein koskien rakennusten ulkopuolisia materiaaleja ja rakenteita. Valvonnalla vältettäisiin tilanne, jossa osa vuokralaisista pitäisi rakennukset ja rakenteet kunnossa ja osa ei. Edellä mainitut toimenpiteet ovat oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perusteltuja mm. alueen suojelutavoitteen vuoksi. Edellä mainittuun on todettava, että maankäyttö ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennusympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Vastuu edellä mainituista toimenpiteistä on rakennuksen omistajalla. Maankäyttö ja rakennuslain 166 §:n mukaan jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Rakennusten kunnan valvonta on siten riippumatonta maanvuokrasopimuksen määräyksistä, eikä maanvuokrasopimuksen ehtoja ole tarpeen muuttaa. Rakennusten kuntoon liittyvää valvontaa suorittaa kaupungin rakennusvalvontapalvelu. Myös maanvuokralaisissa on määräyksiä vuokra-alueen ja rakennusten kunnossapidosta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen ehtoihin tulisi lisätä maininta, jonka mukaan vuokranantaja vakuuttaa, ettei tontilla ole ennen tontin vuokraamista asuintarkoituksiin harjoitettu toimintaa, mistä seuraa maapohjan pilaantumisen vaara. Edellä mainittuun on todettava, että maaperän puhtautta koskevan maanvuokrasopimuksen ehdon mukaan vuokralainen vastaa maaperän ja pohjaveden pilaantumisen puhdistamisesta vain siltä ajalta, jonka tontti on ollut vuokrattuna. Vuokralainen ei siten vastaa maaperän eikä pohjaveden pilaantumisesta ajalta, jolloin tontti ei ole ollut vuokrattuna asuintarkoi-



tuksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on kasvanut metsää, kunnes sinne on rakennettu asuinrakennus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämän ehdon ottaminen maanvuokrasopimukseen edellyttäisi tontin ja erityisesti rakennuksen alla olevan maaperän tutkimista, mikä ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa ainakaan kaupungin toimesta rakennuksen sijaitessa tontilla tilanteessa, että tonttia on kymmeniä vuosia hallinnut ja käyttänyt vuokralainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 15 § olisi määräyksiltään kohtuuton, koska kaikki kaupungin tarpeet voidaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan luokitella yleiseksi tarpeeksi ja kaupunki voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan esimerkiksi muuttaa tontin alueen vähennettynä rakennuksen alalla virkistysalueeksi tai rakentaa pyörätien tontin halki ilman, että sillä olisi vaikutusta vuokraan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asiassa tulisi määrittellä rajoitteet sille mitä kaupunki voi tehdä ja määritettävä mekanismi vahingon korvaamiselle ja maanvuokran alentamiselle. Edellä mainittuun on kuitenkin todettava, että maanvuokrasopimuksen 15 §:n mukaan mm. vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle ja sen yli sekä että jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava alue. Ehdon lopussa todetaan, että kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan. Ehto, jolla pyritään pitkän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana ensisijaisesti takaamaan mahdollisuus kunnallistekniikan toimivuuteen ja esimerkiksi katujen toimivuuden parantamiseen vastaa sisällöltään ja käsitteiltään rasitteita ja lunastamista koskevaa lainsäädäntöä. Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain 13 luvun säännösten mukaan on mahdollista lunastaa aluetta katualueeksi ja yleiseksi alueeksi. Myös toisen omistaman rakennuksen ja maan lunastaminen on mahdollista. Kaupungilla tulee olla oikeus varautua tulevaisuuden tarpeisiin eikä siten maanvuokrasopimuksen ehtoa voida muuttaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 17 §:ään tulisi lisätä kaupungin vahingonkorvausvelvollisuus aiheuttamistaan ja kolmannen osapuolen aiheuttamista vahingoista. Maanvuokrasopimuksen 17 § koskee vuokralaisen velvollisuutta sallia tontilla jo sijaitsevien kunnallisteknisten johtojen ja viemäreiden ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden pitäminen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään on kuitenkin todettava, että kaupungin mahdollisesti aiheuttamaan vahinkoon sovelletaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja vahingonkorvusoikeudellisia periaatteita. Kaupunki ei sen sijaan voi vastata kolman-



nen osapuolen aiheuttamista vahingoista, vaan mahdollinen kolmas osapuoli vastaa itse mahdollisesti aiheuttamistaan vahingoista lainsäädännön ja vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 19 §:ään tulisi lisätä maininta, jonka mukaan hankkeista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa vuokralaiselle. Uusittujen maanvuokrasopimusten 19 §:n mukaan vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Ehdon mukaisesti maanalaisia tiloja ja hankkeita voidaan toteuttaa edellyttäen, että ne eivät estä tai rajoita vuokra-alueen asemakaavan tai sopimuksen mukaista käyttöä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 20 §:ssä näkyy, että kaupunkikonserniin kuuluu energiayhtiö, jonka tavoitteena on käyttäjäkunnan laajentaminen jakelemalleen lämpöenergialle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksessa tulisi noudattaa samoja ehtoja kuin tilanteessa, että rakennelmat olisi tehty lupien mukaisesti omistustonteille. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki myöntää rakennusluvat julkisena viranomaisena eikä kaupunki voi yksityisluonteisella maanvuokrasopimuksella velvoittaa vuokralaista korvaamaan tai kärsimään vahinkoa, jonka kaupunki aiheuttaa julkisena viranomaisena ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan näin tapahtuu, jos kaupunki muuttaa tai peruuttaa rakennus- tai toimenpideluvan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään on kuitenkin todettava, että uusittujen maanvuokrasopimusten 20 §:ssä on ehto koskien lämpö- ja porakaivoja. Asiassa tulee aluksi huomata, että maanalaiseen tilaan ei voi kohdistua muuta omistusoikeutta kuin se, joka sisältyy kiinteistön omistusoikeuteen. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on katsottu, että maanomistajalla on oikeus käyttää omistamaansa kiinteistön alapuolista tilaa lähtökohtaisesti niin syvälle, kuin tällä on taloudellisia ja teknisiä edellytyksiä hyödyntää kiinteistöään. Lämpö- ja porakaivon tai vastaavan tekeminen edellyttää aina maanomistajan suostumusta. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu (ent. tonttiosasto) on maanomistajan puolesta suostumuksen hankkeelle (lämpö- tai porakaivon tms. poraaminen) antaessaan edellyttänyt ns. vastuuvapauslausakkeen noudattamista. Lausekkeen mukaan maanomistaja mm. pidättää oikeuden osoittaa, rakentaa, sijoittaa, käyttää, uudistaa tai laajentaa tarvittaessa myöhemmin erilaisia maanalaisia tiloja, tunneleita, laitteita ja rakenteita kaupungin omistamalla alueella, kuten vuokra-alueella, mahdollisen porakaivon, maalämpöputken tai -järjestelmän si-



tä estämättä, eikä maanomistaja hyväksy myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista maalämpöputkea tai -järjestelmää varten. Edelleen suostumuksen mukaan tontin vuokralainen on velvollinen suorittamaan toimenpiteen kustannuksellaan ja omalla vastuullaan tietoisena siitä, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia, eikä kaupunki siten vastaa vuokralaiselle maanalaisen rakentamisen porareille, keruuputkistoille tai maalämpöpumppujärjestelmälle kokonaisuudessaan aiheuttamista vahingoista, kuten häiriöistä tai haitoista käytölle tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä aikaisemman suostumuksen mukaiset ehdot on sisällytetty osaksi maanvuokrasopimusehtoja. Vuokralaiset, joiden tontilla sijaitsee lämpö- tai porakaivo ja joiden sopimukseen edellä kuvatun kaltainen ehto on sisällytetty, ovat siten olleet tietoisia mainituista ehdoista ja vuokralaiset ovat saaneet maanomistajan suostumuksen lämpö- ja porakaivojen ym. sijoittamiselle vain em. suostumuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Siten kyse ei ole ennakoimattomasta muutoksesta vallitsevaan tilanteeseen, eikä kaupunki riko esimerkiksi perustuslain mukaista omaisuudensuojaa. Vastaavat ehdot sisällytetään kaikkiin maanvuokrasopimukseen myös tonteille mahdollisesti myöhemmin sijoitettavia lämpö- ja porakaivoja ajatellen, jolloin kaupungin edellyttämät ehdot ovat myös sellaisten maanvuokralaisten tiedossa, jotka vasta suunnittelevat mahdollisesti rakentavansa tontille lämpö- tai porakaivon. Ehdot sisällytetään myös uudiskohteiden sopimukseen. Mainittujen ehtojen tarkoituksena ei ole minkään energiayhtiön suosiminen, vaan tulevaisuuden maankäytön turvaaminen. Kaupunki sisällyttää mainitut ehdot myös kiinteistöjen kauppakirjoihin kiinteistöjä myydessään. Maanvuokralainen on edellä käsitellyn maanvuokrasopimusehtoihin sisällytetyn maanomistajan suostumuksen lisäksi normaalisti velvollinen hakemaan tarvittavat toimenpide- ym. luvat lämpö- ja porakaivojen sijoittamiseksi. Lopuksi todettakoon vielä, että lautakunnan päätettäväksi tuodaan arvioidusti vuoden 2021 aikana uudet asuntonttien vakiosopimusehdot. Siltä osin, kun uudet vakioehdot saattaisivat vuokralaisen parempaan asemaan, uusien vakioehtojen mukaisia periaatteita tullaan soveltaman myös vanhoihin jo allekirjoitettuihin sopimukseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 21 §:ään olisi lisättävä määräaika, jolloin kaupungin on ilmoitettava, ettei vuokrasuhdetta jatketa siitä johtuvista syistä vuokrasopimuksen umpeutuessa. 21 §:n osalta todettakoon, että vaikka tällaista kaupunkia koskevaa ilmoitusvelvoitetta ei sopimukseen ole erikseen sisällytetty, vuokranantaja tosiasiallisesti edelleen tulee ilmoittamaan noin kolmea vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä vuokralaiselle, tuleeko se vuokraamaan vuokra-alueen edelleen vuokralaiselle.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan lunastusta maksetaan 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta, tarkoittaa käytännössä, ettei lunastusta makseta. Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, ettei kaupunki voi kohdella tontin vuokralaisia eri tavoin ja tuovat esiin, että kaupunki maksoi täyden korvauksen markkinahinnan mukaisesti Oulunkylän aseman lähistöllä olevien kerrostalojen kohdalla.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että kaupungin käyttämien asuntotonttien sopimusten vakioehtojen mukaan, kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Ehto on samansisältöisenä käytössä hyvin yleisesti ja useissa kaupungeissa. Maanvuokralain 55 § mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamalla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden toteamukseen siitä, että kaupunki osti Oulunkylän aseman läheltä kerrostalon markkinahintaan, on todettava, että vuotta 2075 käsittelevässä edellä kuvatussa sopimusehdossa ja kaupungin nykyhetkessä tapahtuvassa maanhankinnassa on kyse eri asioista. Vuokrasopimuksen päättyessä maksettava lunastuskorvaus on eri suuruinen kuin esimerkiksi kesken voimassaolevan sopimuksen ostettu rakennus ja vuokraoikeus tilanteessa, jossa samalla luovuttiin myös etuoikeudesta tontin uudelleen vuokraamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 24 §:ään olisi tarkennettava, että vuokranantajasta johtuviksi syiksi olisi katsottava kaavamuutokset ja vastaavat. Maanvuokrasopimuksen 24 §:n mukaan mikäli vuokrasuhde päättyy kesken vuokrakauden vuokranantajasta riippumattomasta syystä, vuokralaisella ei ole oikeutta saa-



da vuokranantajalta korvausta kärsimästään vahingosta. Edellä mainittu sopimusmääräys liittyy kiinteästi sitä edeltävään sopimusmääräykseen, jossa käsitellään rakennuksen tuhoutumista korjauskelvottomaksi, jolloin vuokralaisella on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus välittömästi päätymään. Kaavamuutoksista johtuvia korvauksia on käsitelty sopimuksessa jo aiemmin, esimerkiksi edellä käsitellyissä 15 §:ssä ja 22 §:ssä, joista edellinen liittyy esimerkiksi kaduksi ja yleiseksi alueeksi kaavoittamiseen ja sen seurauksena tapahtuvan alueen luovuttamisen yhteydessä suoritettaviin korvauksiin ja jälkimmäinen maanvuokrasopimuksen päättyessä suoritettaviin korvauksiin tilanteessa, ettei tonttia voitaisi kaavamuutoksin vuoksi enää luovuttaa käytettäväksi asuintarkeituuksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokrasopimuksen 25 §:ssä kaupunki varautuisi tonttien lisärakentamiseen, ja sopimusehtoon tulisi lisätä määräys, jonka mukaan toimenpiteistä ei tulisi aiheutua kohtuutonta haittaa tontin vuokralaiselle eikä niiden tulisi estää kohtuutonomasti tontin käyttöä. Maanvuokrasopimuksen 25 §:n mukaan mm. vuokralainen on velvollinen laatimaan yhdessä muiden tonttien kanssa rasiiteenluonteisia asioita, rasiitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset sekä esittämään sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi. Mainitut sopimukset liitetään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin. Sopimusehdon mukaan vuokranantaja ei vastaa rasiiteenluonteisista asioista, rasiiteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista. Vuokraoikeus siirrettäessä vuokralainen on velvollinen siirtämään rasiitteet ym. uuden vuokralaisen vastattaviksi. Mainitussa sopimusehdossa käsitellään siten rasiitteita, rasiiteenluonteisia asioita ja yhteisjärjestelyjä koskevia sopimuksia. Edellä mainittujen sopimusten laatiminen on vuokralaisten vastuulla, kaupunki ei laadi kyseisiä sopimuksia. Esimerkkinä mainittakoon täysin hypoteettinen tilanne, jossa läheisen tontin haltijalle tulisi tarve sijoittaa vesijohto tai auto-paikka osittain vuokralaisen tontille. Oikaisuvaatimuksen tekijät voisivat tällöin vaikuttaa naapuritontin kanssa laatimansa sopimuksen sisältöön esimerkiksi siten, ettei sopimuksesta aiheudu oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämää kohtuutonta haittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tietojen antamista kolmannelle rajoittaa lainsäädäntö, ja maanvuokrasopimuksen maininta, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus antaa sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle, tulisi poistaa. Edellä mainittuun on kuitenkin todettava, että kaupunki on sidottu viranomaistoiminnan julkisuudesta ja tietosuojasta annettuun lainsäädäntöön, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimus sisällä mitään, esimerkiksi salassapidettäviä, tietoja. Kaupunki harkitsee tietojen mahdollisen luovuttamisen tai luovut-



tamatta jättämisen kulloinkin kyseessä olevan tapauksen ja siihen sovellettavan lainsäädännön mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimussakko ei vastaisi normaalikäytäntöä sopimussuhteissa, oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki voisi vaatia sopimussakkoa mistä rikkomuksesta hyvänsä ja kohtuullinen aika menettelyn korjaamiselle olisi kaupungin ratkaistavissa. Sopimussakon suuruuden tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olla yksiselitteinen ja sen tulisi heijastaa taloudellisia arvoja, mikä voisi olla 5 000 - 10 000 euroa. Lisäksi vuokranantajalla on kiinnitys vuokraoikeuteen ja rakennuksiin, joten sopimussakon taloudellinen intressi olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rajoitettu ja sopimussakon tulisi koskea myös vuokranantajaa.

Tähän on kuitenkin todettava, että sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimukseen. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta, eikä sen suuruutta voi muuttaa kohteen arvosta riippuen. Omakotitaloteilla sopimussakko on 50 000 euroa. Sopimussakon määrittäminen heijastamaan taloudellisia arvoja on vaikeaa, koska ei ole tiedossa minkälaiseen rikkomukseen sopimussakkopykälää hypoteettisessa sopimusrikkomustilanteessa jouduttaisiin mahdollisesti soveltamaan. Sopimussakkoa koskevien ehtojen osalta huomautetaan, että tilanne maanvuokrasopimuksissa on, että vuokralainen pitää rakennustaan kaupungin omistamalla arvokkaalla tontilla. Kaupunki toisin sanoen luovuttaa maan, mutta vuokrakohteessa asuu ja toimii vuokralainen. Siten on tarpeen ottaa sopimukseen ehdot, jotka sääntelevät esimerkiksi sitä, että kaupungin omistamalle arvokkaalle maalle aiheutuisi vahinkoa tai että vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaisi mahdollista vahinkoa esimerkiksi sivulliselle. Edellä mainittu huomioiden sopimussakon suuruus ei voi olla oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämän euromäärän suuruinen. Sopimussakkoehto on tavanomainen osa erilaisia sopimuksia ja sopimussakkoehdolla turvataan sopimuksen noudattaminen. Se, että kaupunki perisi sopimussakkoa, on erittäin harvinaista. Sopimussakkoa ei myöskään peritä ilman, että vuokralaiselle annetaan mahdollisuus menettelynsä korjaamiseen. Kaupunki pyrkii kaikessa toiminnassaan, myös mahdollisia sopimussakkoasioita koskien, kohtuullisuuteen. Rakennukseen ja vuokraoikeuteen vahvistettu kiinnitys on määrältään hyvin pieni, eikä se korvaa sopimussakkoa. Sopimussakkoa koskeva sopimusehto on lautakunnan vahvistama vakioehto eikä siitä ole perusteltua sopia toisin yksittäisten vuokralaisten kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät oikaisuvaatimuksensa lopuksi, että maanvuokrasopimuksen liitteeksi tulisi liittää rakennuspiirustukset. Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi ei liitetä rakennuspiirustuksia. Helsingin rakennusvalvontapalvelut arkistoi



Helsingin rakennushankkeiden lupapäätökset, vahvistetut pääpiirustukset, toimitetut erityissuunnitelmat ja muut selvitykset. Helsinkiin rakennettujen rakennusten piirustuksiin ja muihin lupa-asiakirjoihin voi tutustua rakennusvalvonnan arkistossa sekä sähköisessä Arska-palvelussa. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan rakennuspiirustukset tulee vuokrasuhteen aikana esittää etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista vuokranantajan tutkittavaksi, jolloin vuokranantaja tutkii suunnitelmien vuokrasopimuksen mukaisuuden ja vuokran määräytymistä varten rakennuksen kerrosalamäärän (k-m²).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, Päätöskohdat A-D, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Liisa Kujansuu, asiantuntija, Päätöskohdat A-C, puhelin: 09 310 22074
liisa.kujansuu(a)hel.fi
Maria Mannisto, tonttiasiamies, Päätöskohta D, puhelin: 09 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus päätöskohta A
- 2 Oikaisuvaatimus päätöskohta B
- 3 Oikaisuvaatimus päätöskohta C
- 4 Oikaisuvaatimus päätöskohta D
- 5 Perustelumiestio, kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018
- 6 Valtuuston päätös 10.10.2018, vuokrauserusteiden määrittäminen asuntotonteille
- 7 Valtuuston päätöksen 10.10.2018 liite, maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 8 Maanvuokrasopimusluonnos, uusitut asuntotonttien sopimukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätöskohta A

Oikaisuvaatimuksen tekijät, päätöskohta B

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätöskohta C

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti



Oikaisuvaatimuksen tekijät, päätöskohta D

Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös

Kymp/Maka/Make/Maanvuokrausjärjestelmä

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

1.1.2020 päättyi noin 600 asuntontin maanvuokrasopimusta. Päätökset, joilla tontit on vuokrattu uudelleen niiden nykyisille vuokralaisille, on tehty vuonna 2019. Kaupunginvaltuusto vahvisti tonteille vuokrausperusteet (vuokrausperiaatteet) eli vuokra-ajat, vuokrahinnat ja muut maanvuokran määrittelyperiaatteet päätöksellään 10.10.2018 (285 §). Asuntonttitiimin tiimipäällikkö on tehnyt yksittäisiä tontteja koskevat vuokrauspäätökset edellä mainitun kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisesti. Asuntonttitiimin tiimipäällikön vuokrauspäätöksistä vastaanotettiin yhteensä 30 oikaisuvaatimusta. Suurin osa oikaisuvaatimuksista on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 2.6.2020. Kaikki jo käsitellyt oikaisuvaatimukset hylättiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 2.6.2020 (341 §). Nyt tuodaan käsiteltäväksi oikaisuvaatimukset, joita ei ole voitu tuoda vielä ratkaistavaksi esimerkiksi katselmustarpeen vuoksi. Myös nyt käsittelyyn tuotavat oikaisuvaatimukset esitetään hylättäviksi.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kaikkien päätöskohtien osalta oikaisuvaatimukset on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

Oikaisuvaatimusten käsittelyn edellytykset



Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämistä, jollei muuta näytetä.

Kohdan A osalta valituksenalaisesta päätöksestä 21.10.2019 (295 §, päätöskohta D) käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 7.11.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan B osalta valituksenalaisesta päätöksestä 10.10.2019 (284 §, päätöskohta G) käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 16.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan C osalta valituksenalainen päätös on lähetetty asianosaiselle tiedoksi kirjeitse 2.7.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 20.12.2019 ja se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen. Kohdan C oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta. Kohdan D osalta valituksenalaisesta päätöksestä 28.6.2019 (189 § päätöskohta E) käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 11.7.2019 ja se on saapunut määräajassa.

Tällä päätöksellä käsiteltävien oikaisuvaatimusten osalta kyse on tilanteista, joissa on ollut esimerkiksi tarpeen järjestää katselmus ennen kuin asia voidaan ratkaista ja katselmus on viivästynyt tai asiaa ei ole ehditty valmistella sopimusvalmistelijan työtilanteesta johtuen.

Oikaisuvaatimukset ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Nyt tehtävän päätöksen jälkeen käsittelemättä on 1.1.2020 päättyneisiin ja uusittuihin maanvuokrasopimuksiin liittyen enää yksi oikaisuvaatimus. Kyseinen oikaisuvaatimus on laadultaan niin laaja, että se vaatii lisäselvityksiä ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määrittäneen arkkitehdin suorittamaa selvitystä, mikä väistämättä pidentää oikaisuvaatimuksen käsittelyaikaa merkittävästi.



Siltä osin kuin asioissa on kyse yksityisoikeudellisista riita-asioista, ne käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, Päätöskohdat A-D, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Liisa Kujansuu, asiantuntija, Päätöskohdat A-C, puhelin: 09 310 22074
liisa.kujansuu(a)hel.fi
Maria Mannisto, tonttiasiamies, Päätöskohta D, puhelin: 09 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus päätöskohta A
- 2 Oikaisuvaatimus päätöskohta B
- 3 Oikaisuvaatimus päätöskohta C
- 4 Oikaisuvaatimus päätöskohta D
- 5 Perustelumuistio, kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018
- 6 Valtuuston päätös 10.10.2018, vuokrauserusteiden määrittäminen asuntotonteille
- 7 Valtuuston päätöksen 10.10.2018 liite, maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 8 Maanvuokrasopimusluonnos, uusitut asuntotonttien sopimukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätöskohta A

Oikaisuvaatimuksen tekijät, päätöskohta B

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätöskohta C

Oikaisuvaatimuksen tekijät, päätöskohta D

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta
annettu päätös
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisu-
vaatimuksen johdosta



Kymp/Maka/Make/Maanvuokrausjärjestelmä annettu päätös
Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Nahi, Kujansuu ja Mannisto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 341



§ 731

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2020 § 106 (autovaurio)

HEL 2020-005992 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 2.6.2020 (106 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 2.6.2020 (106 §) päätöksellään hylännyt 3.4.2020 kello 15.45 Lucina Hagmanin kujan pysäköintialueella tapahtuneeseen autovaurioon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 28.4.2020 kello 15.45 Lucina Hagmanin kujan pysäköintialueella tapahtuneeseen autovaurioon liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Perustelut

Lautakunta viittaa yksikön päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyy yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Katkenneen liikennemerkin pystyssä olleen rikkinäisen metallitolpan (jatkossa tynkä) sijaitseminen pysäköintialueella ei yksistään osoita kaupungin korvausvastuuta. Vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää, että kadun kunnossapito on ollut virheellistä tai huolimaton tai että kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Syy-yhteydellä tarkoitetaan vahingon aiheuttaneen menettelyn ja vahinkoseuraamuksen välistä syy-seuraussuhdetta (syy on täytyy olla välttämätön seurauksen syntymiselle).

Kaupunki on pyytänyt uuden selvityksen kunnossapitopiiriltä oikaisuvaatimuksen johdosta. Selvityksen mukaan pysäköintipaikalla kuuluu



olla liikenteenohjaussuunnitelman mukainen 5688-4 P-merkki lisäkilpi-
neen. Liikennemerkkin kaatuessa merkki korjataan joko siirtämällä
merkki uuteen tankoon tai uusitaan kokonaan riippuen siitä, onko
merkki vahingoittunut vai vielä käyttökelpoinen. Lähes kaikki merkit kor-
jataan tai uusitaan kunnossapidon toimesta yhdellä kertaa, ja mikäli
tämä ei poikkeuksellisesti olisi mahdollista, merkitään juuriputki kartiol-
la. Hakijan oikaisuvaatimuksessa esittämä oletus merkin jalan takomi-
sesta lekalla kunnossapitajan toimesta ei vastaa kunnossapidon toimin-
tatapoja, sillä toimenpide vaikeuttaisi uuden merkin paikalleen asenta-
mista.

Kunnossapidosta vastaava on todennut hakijan vahingonkorvausvaa-
timuksen liitteenä toimittamista valokuvista, että tolppa on litistynyt
maanpinnan tasosta juuriputken tasoon. Pieni vaurio merkin jalassa on
mahdollisesti syntynyt aurauksen seurauksena, mutta se ei ole aiheut-
tanut tolpan katkeamista.

Aikaisemmin toimitetusta kunnossapitovastaavan selvityksestä ilme-
nee, että liikennemerkkin katkeaminen ei ole johtunut merkin huonosta
kunnosta.

Kyseessä olevaa pysäköintialuetta kunnossapidetään III hoitoluokan
mukaisesti.

Kaupungille ei ole saapunut ilmoituksia tai vahingonkorvausvaatimuk-
sia kyseessä olevalta pysäköintialueelta liittyen katkenneeseen liiken-
nemerkkiin tai sen tynkään 3.4.2020 – 7.4.2020 välisenä aikana tai sitä
ennen. Kaupungilla ei ole ollut tietoa liikennemerkkin katkeamisesta ja
tyngän sijaitsemisesta pysäköintialueella ennen 3.4.2020 kello 15.45,
joten kaupungilla ei ole ollut mahdollisuutta ryhtyä korjaustoimenpitei-
siin aiemmin. Merkin rikkoutuminen on havaittu tavanomaisten raken-
teiden kunnan seurannan yhteydessä ja se on korjattu heti kunnossapi-
totarpeen havaitsemisen jälkeen 7.4.2020.

Liikennemerkki on katkennut kaupungille tuntemattomaksi jääneestä
kolmannen osapuolen aiheuttamasta ulkoisesta syystä, todennäköises-
ti ilkeistä tai kolaroinnista, eikä tyngän sijaitseminen pysäköintialu-
eella ole siten ollut kaupungin taholta ennalta arvattavissa. Kaupunki
on lisäksi korjannut katkenneen merkin heti sen havaittuaan.

Lautakunta katsoo edellä esitetyin perustein, että kaupunki on osoitta-
nut, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti eikä liikennemerkkin
katkeaminen ja tyngän sijaitseminen pysäköintialueella ole johtunut
kaupungin tuottamuksesta tai kunnossapitotoimien laiminlyönnistä.



Katkenneen liikennemerkkin tynkä on sijainnut pysäköintiruutujen risteyskohdassa yksittäisen pysäköintiruudun yläkulmassa merkintäviivan päällä, jossa liikennemerkki kuuluu olla pystytettynä.

Vahinko on tapahtunut valoisaan aikaan, jolloin tiellä olevaa estettä ei ole mahdollista huomata. Ajoneuvon kuljettajan on noudatettava tieliikennelain säädöksiä kaikissa olosuhteissa.

Kaupungille on saapunut 23.4.2020 asiakaspalaute, jonka mukaan uutta liikennemerkkiä on käytetty rullalautailualustana.

Asiassa on jäänyt näyttämättä syy-yhteys kaupungin kunnossapitotoimien tai niiden laiminlyönnin ja hakijan ajoneuvossa ilmenneen vaurion välillä.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aihetta aikaisemman päätöksen muuttamiseen.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijan ajoneuvossa ilmenneestä vauriosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-yksikön päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §, 6:1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669) 1-4 §, 14 §

Tieliikennelaki (3.4.1981/267) 3 §, 23 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 3.6.2020
- 2 Oikaisuvaatimus 1.6.2020, saate

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 2.6.2020. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 3.6.2020 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 3.6.2020
- 2 Oikaisuvaatimus 1.6.2020, saate

Oheismateriaali

- 1 Kunnossapitovastaavan selvitys
- 2 Auringon laskuaika 3.4.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 02.06.2020 § 106

HEL 2020-005992 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 28.4.2020 esittänyt kaupungille 130 euron suuruisen korvausvaatimuksen. Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo on vaurioitunut 3.4.2020 n. klo 15.45 hakijan ajaessa pysäköintialueelle osoitteessa Lucina Hagmanin kuja. Vaatimuksen mukaan hakijan auton rengas on osunut maassa pystyssä olleeseen rikkinäiseen liikennemerkkin metallitolppaan.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen, kuten moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulun ja polkupyöräilyn, tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys. Kadun kunnossapito käsittää muun muassa katualueella olevien liikennemerkkien kunnossapidon.

Kunnossapitolain mukaan kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito sekä puhtaanapito on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Määräykset voivat koskea muun muassa suoritusaikaa sekä katujen ja yleisten alueiden jaottelua tavoitetason mukaan eri kunnossa- ja puhtaanapitoluokkiin.

Helsingissä kadut ja kevyen liikenteen väylät jaetaan kolmeen hoitoluokkaan katuluokituksen sekä väylän vilkkauksen mukaan. Pääkadun ja erittäin vilkkaan liikenteen väylän (I-luokan kadun) päällysteessä ei



ole vaurioita yksittäisiä viivahalkeamia lukuun ottamatta ja urasyvyys on vähäinen. Kokoojakadun ja vilkasliikenteisen kevyen liikenteen väylän (II-luokan kadun) päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava. Tonttikadun ja vähäliikenteisen kevyen liikenteen väylän (III-luokan kadun) päällysteessä sallitaan vaurioita kohtuullisin määrin, mutta ne eivät saa aiheuttaa vaaratilanteita.

Vahinkopaikka on hoitoluokkaan III kuuluva pysäköintialue.

Liikennemerkin rakenne on tarkkaan standardoitu ja sillä on pitkä käyttöikäoletta. Liikennemerkin pystytysputken käyttöikä on noin 50 vuotta. Merkki kestää hyvin ympäristöstä aiheutuvat tavanomaiset ympäristökuormat, mutta se ei voi olla täysin hajoamaton ilkvallan ja vastaavien tekijöiden suhteen.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan vahinkopaikalla on ollut rikkoutunut liikennemerkki. Merkki on katkennut tuntemattomasta syystä, mahdollisesti kolaroinnin tai ilkvallan johdosta. Merkki on noin kolme vuotta vanha, eikä siinä ole ollut mitään näkyvää vikaa. Hakijan toimittamien kuvien perusteella merkin jalka ei ole ollut ruosteessa. Merkin rikkoutumisesta ei ole ennen vahinkoa tullut ilmoituksia kaupungille. Vahingon jälkeen merkki on korjattu.

Katkennut liikennemerkki ei yksin osoita kaupungin korvausvastuuta. Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli kadun kunnossapitäjän on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kadun kunnossapitovelvollinen voi vapautua vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi osoittaa, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti.

Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi.

Koska liikennemerkki on ollut melko uusi, se on todennäköisesti rikkoutunut ilkvallan, kolaroinnin tai muun ulkoisen syyn vuoksi. Tapahtuma on ollut ennalta-arvaamaton eikä liikennemerkin mahdollisesta korjaustarpeesta ole tullut kaupungille ilmoituksia. Lisäksi merkki on korjattu vahingon jälkeen.



08.12.2020

Edellä esitetyin perustein vahinko ei ole aiheutunut kaupungin tuottamuksesta tai laiminlyönnistä. Näin ollen kaupunki ei katso olevansa asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 6 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 14 §

Tieliikennelaki (267/1981) 3 §, 23 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 21.6.2017 § 57

Lisätiedot

Katri Lindman, lakimiesharjoittelija, puhelin: 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi



§ 732

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.1.2020 § 2 (kompastuminen)

HEL 2019-011815 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.1.2020 (2 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 13.1.2020 (2 §) päätöksellään hylännyt Merisatamanrannan jalkakäytävällä 28.10.2020 tapahtuneeseen kompastumiseen liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta Merisatamanrannan jalkakäytävällä 28.10.2019 kello 18.10 tapahtuneeseen kompastumiseen liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Perustelut

Lautakunta viittaa yksikön päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyy yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Pelkkä asfaltin pinnan purkautuminen ei yksistään osoita kaupungin korvausvastuuta. Vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää, että kadun kunnossapito on ollut virheellistä tai huolimaton tai että kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Alueen kunnossapidosta vastaavalta on pyydetty uusi selvitys hakijan oikaisuvaatimuksen johdosta. Selvityksen mukaan asfalttipinnan purkautumisen todennäköisin syntymissyy on pitkäaikainen lämpötilavaihteluista johtuva rakenteen rapautuminen, jota edesauttaa mekaaninen kulutus. Alueella liikkuu puisto-, puhtaanapito- ja kunnossapitokalustoa henkilöstöineen, jotka tekevät huomiota alueesta, mutta yksilöityä tar-



kastusajankohtaa ei voida määritellä. Asfalttipinnan purkautumisen syvyys, noin 1 cm, on mitattu alueen kunnossapidosta vastaavan toimesta.

Kunnossapitolain mukaan katu tulee pitää liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa.

Merisatamarannan jalkakäytävää kunnossapidetään III-hoitoluokan mukaisesti, jolloin jalankulun tarpeita tyydyttävä kunto säilyy, mikäli päällysteessä on vaurioita kohtuullisessa määrin, mutta ne eivät saa aiheuttaa vaaratilanteita. Noin senttimetrin syvyydeltä purkautunut asfaltin pinta ei ylitä kadun tasaisuudelle asetettujen laatuvaatimusten rajaa eikä sitä voida pitää vaaraa aiheuttavana tekijänä jalankulkuliikenteelle. Myös kaupungin muissa kompastumisiin liittyvissä vahingonkorvauspäätöksissä on katsottu, että noin senttimetrin syvyyttä päällysteen epätasaisuutta ei voida pitää jalankulkijalle haittaa tai vaaratilanteita aiheuttavana tekijänä.

Kaupunki on korjannut asfaltin pinnan purkauman 13.11.2019 hakijan 12.11.2019 tekemän ilmoituksen perusteella. Kaupungille ei ole saapunut muita ilmoituksia tai vahingonkorvausvaatimuksia koskien jalkakäytävällä esiintynyttä asfaltin pinnan purkaumaa ennen 28.10.2019 tai sen jälkeen.

Lautakunta katsoo kaupungin osoittaneen edellä esitetyin perustein, että jalkakäytävä on ollut lain edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa, eikä vahinkotapahtuma ole ollut seuraamusta kaupungin tuottamuksesta tai laiminlyönnistä.

Koska kaupunki ei ole vastuussa aiheutuneesta vahingosta, ei korvausvastuun jakautuminen tule arvioitavaksi.

Hakija on kertonut oikaisuvaatimuksessa havainneensa jalkakäytävällä myös muita epätasaisuuksia, jotka hakijan mukaan ovat vaarallisia erityisesti pimeällä juoksijoille.

Jalkakäytävän yleisilmeen perusteella voidaan pitää ennalta arvattavana, että siinä esiintyy satunnaisia vaurioita. Reitti on ollut myös hakijalle ennestään tuttu. Asfaltin purkauma on lisäksi sijainnut jalkakäytävällä ajotien puoleisessa reunassa ja katualueella on ollut valaistus.

Tienkäyttäjät voivat omilla toimillaan pienentää vahinkoriskiään noudattamalla olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vahingon välttämiseksi.

Asiassa on jäänyt näyttämättä syy-yhteys vahinkoseuraamuksen ja kaupungin kunnossapitotoimien välillä.



08.12.2020

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheita aikaisemman päätöksen muuttamiseen.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa haki-
jan kompastumisesta johtuneista vahingoista.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-yksikön päälli-
kön päätöstä ei ole syytä muuttaa

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §, 6:1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta
(31.8.1978/669) 1-4 §, 14 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen joh-
dosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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



kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 13.1.2020. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 27.1.2020 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Virpi Leppänen, lakimies, puhelin: 310 33260
virpi.leppanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)

Oheismateriaali

1 Kunnossapitovastaavan lisäselvitys

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 13.01.2020 § 2

HEL 2019-011815 T 03 01 00

Päätös



Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 12.11.2019 esittänyt kaupungille 3 900 euron suuruisen korvausvaatimuksen. Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan hakija on 28.10.2019 kello 18.10 kompastunut jalkakäytävällä olleeseen monttuun ollessaan juoksulenkillä.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys.

Kunnossapitolain mukaan kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito sekä puhtaanapito on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Määräykset voivat koskea mm. suoritusaikaa sekä katujen ja yleisten alueiden jaottelua tavoitetason mukaan eri kunnossa- ja puhtaanapitoluokkiin. Kadun kunnossapito käsittää muun muassa katurakenteiden kunnossapidon, kuten rikkoutuneen päällysteen korjaamisen tai uudelleen päällystämisen.

Helsingissä kadut ja kevyen liikenteen väylät jaetaan kolmeen hoitoluokkaan katuluokituksen sekä väylän vilkkauksen mukaan. Pääkadun ja erittäin vilkkaan liikenteen väylän (I-luokan kadun) päällysteessä ei ole vaurioita yksittäisiä viivahalkeamia lukuun ottamatta ja urasyvyys on vähäinen. Kokoojakadun ja vilkasliikenteisen kevyen liikenteen väylän (II-luokan kadun) päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava. Tonttikadun ja vähäliikenteisen kevyen liikenteen väylän (III-luokan kadun) päällysteessä sallitaan vaurioita kohtuullisin määrin, mutta ne eivät saa aiheuttaa vaarallanteita.

Vahinkopaikka on jalkakäytävä ja sen hoitoluokka on III.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan vahinkopaikalla asfaltin pintaa oli purkautunut noin 0,3m x 0,3m alueelta, syvyydeltään noin 1 cm. Purkauma paikattiin 13.11.2019, kun kunnossapito sai tiedon purkaumasta.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle. Pelkkä asfaltin purkauma ei yk-



sin osoita kaupungin korvausvastuuta, vaan kaupungin on tullut syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi vahingon on täytynyt aiheutua kyseisestä laiminlyönnistä tai muusta virheellisestä menettelystä (syy-yhteys).

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta ei sääntele tyhjentävästi kaikkea. Katupäällysteiden laatuvaatimuksista mittayksiköissä (cm) ei ole olemassa kaupunkia sitovaa lakia tai normia. Kadunpitäjänä kunta määrittelee yleisen katujen kunnossapidon palvelutason ja siihen liittyvät laatuvaatimukset. Kaupunki on antanut sanalliset määreet laatuvaatimusten tulkinnaalle hoitoluokitusten kuvauksissa. Vahinkopaikan (III-luokan kadun) jalankulun tarpeita tyydyttävä kunto säilyy, mikäli päällysteessä on vaurioita kohtuullisessa määrin.

Asiassa saatujen selvitysten perusteella on kaupunki ryhtynyt kunnossapitotoimiin välittömästi asfaltin purkaumasta tiedon saatuaan. Kaupunki on näin ollen toiminut huolellisesti, ja täyttänyt kunnossapitolain mukaiset tehtävänsä.

Kaupunki katsoo, että noin sentin syvyistä asfaltin purkaumaa ei voida pitää vaaraa aiheuttavana tekijänä jalankulkuliikenteelle. Kaupungin puolelta ei ole todettavissa tahallisuutta tai tuottamusta. Kyseinen vahinko on valitettava tapaturma, josta kaupunki ei ole vastuussa.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 14 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 21.6.2017 § 57

Lisätiedot

Tiia Strömberg, valmistelija, puhelin: 310 39930
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



08.12.2020

§ 733

Kaupunkiympäristölautakunnan 12.1.2021 kokouksen peruuttaminen

HEL 2020-002865 T 00 00 02

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katja Sulkko, hallintosihteeri, puhelin: 310 37431
katja.sulkko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 734

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
26.11.–2.12.2020 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 26.11.–2.12.2020 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, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö



08.12.2020

Asia/24

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 3, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojelu ja ohjaus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja

[Päätökset](#)

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 26.11.2020

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 735

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan viidennen esityksen kokouksen viimeisenä asiana.

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 18 §:n 1 momentin 3 kohta).

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.

Pidennetyn ja asetetun rakennuskiellon alueet on esitetty rakennuskieltoartiklassa 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 rakennuskieltokartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

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

Rakennuskiellon aikana (11.12.2018-) poikkeamia 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 rakennuskieltoalueen eri osa-alueiden aluekuvat ovat tarkentuneet. Poikkeamisiin liittyvät muutoskyselyt käsitellään useista päätösten valmistelijoista koostuvassa asiantuntijaryhmässä, mikä varmistaa uusien kyselyjen tarkastelun suhteis-



sa koko alueen tilanteeseen ja siten yhdenvertaisen tulkinnan ja käsittelyn.

Poikkeamisharkinnassa huomioitavat alueellisen ja kohdekohtaisen tarkastelun näkökulmat liittyvät muun muassa:

- kaupungin strategisten tavoitteiden mukaiseen toimintaan, palveluja 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 keskustavision 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 silmäkorkeudelta elävä, avoin ja monipuolinen. Katutasoon rakennusten kivijalkoihin varataan tilaa ulosavautuville tiloille ja rakenteellisille ravintolavarauksille. Myös pihan puolen maantasokerrokseen 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 mah-



dollistetaan 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

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 Rakennuskieltokartta nro 12691/1.12.2020

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.12.2020 § 703



08.12.2020

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 712, 713, 714, 715, 716, 717, 719, 720, 725, 733, 734 ja 735 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 718 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



08.12.2020

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä 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



08.12.2020

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

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.

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 721, 722 ja 723 §:t.

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 juhannu-



08.12.2020

saatto 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

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



08.12.2020

- 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.

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.

4

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 724, 726, 727, 728 ja 729 §: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

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



08.12.2020

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
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 täyt-
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi



08.12.2020

- 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.

5 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 730, 731 ja 732 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

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

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

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

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



08.12.2020

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättämistä.

Valitusviranomaisena

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen 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 kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);



08.12.2020

3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

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

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

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

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 muutoksenhakuajan 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



08.12.2020

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.



08.12.2020

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
712-734 §

Risto Rautava
puheenjohtaja
735 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Laura Rissanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.12.2020.