



16.02.2021

Kokousaika 16.02.2021 15:30 - 16:58

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari kokouspaikalla
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla
Haglund, Mia	kokouspaikalla
Heinäluoma, Eveliina	etänä
Hyttinen, Nuutti	kokouspaikalla
Kaleva, Atte	etänä
Laak, Noora	kokouspaikalla
Lovén, Jape	etänä
Rantanen, Tuomas	etänä
Rissanen, Laura	etänä
Möller, Antti	varajäsen etänä
Särelä, Mikko	varajäsen kokouspaikalla

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja etänä
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja etänä
Saarholma, Mirka	vs. asiakkuusjohtaja etänä
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö etänä
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnitte- lupäällikkö etänä
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Piimies, Marja	asemakaavapäällikkö



16.02.2021

---

Putkonen, Reetta	etänä liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö etänä, poissa: § 66-67 saapui klo 15:44
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö
Ravanti, Mikko	etänä hallintopäällikkö
Mäntymäki, Heikki	etänä viestintäpäällikkö
Hannola, Lea	etänä hallintoasiantuntija
Rangdell, Katriina	etänä lakimies
Sulkko, Katja	etänä hallintosihteeri
Karlsson, Inka	kokouspaikalla nuorisoneuvoston edustaja
Ahonen, Pertti	etänä it-asiantuntija
Hälvä, Heikki	kokouspaikalla yksikön päällikkö asiantuntija
Kajan, Mia	etänä, läsnä § 68 erityisasiantuntija asiantuntija
Kiljunen-Siirola, Raisa	etänä, läsnä § 71 maisema-arkkitehti asiantuntija
Kivilaakso, Eija	etänä, läsnä § 68 johtava erityisasiantuntija asiantuntija
Kyllästinen, Karri	etänä, läsnä § 68 diplomi-insinööri asiantuntija
Linnas, Tuukka	etänä, läsnä § 68 tiimipäällikkö asiantuntija
Mäkinen, Antti	etänä, läsnä § 69 vs. asukas- ja yrityspalvelupäällikkö asiantuntija
Ukkonen, Jussi	etänä, läsnä § 80 arkkitehti asiantuntija etänä, läsnä § 69



16.02.2021

---

Puheenjohtaja

Anni Sinnemäki

apulaispormestari  
66-83 §

Esittelijät

Mikko Aho

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
66-83 §

Pöytäkirjanpitäjä

Katja Sulkko

hallintosihteeri  
66-83 §



16.02.2021

---

§	Asia	
66	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
67	Asia/2	Ilmoitusasiat
68	Asia/3	Helsingin maanalainen yleiskaava 2021 -ehdotus (nro 12704) ja sen asettaminen nähtäville
69	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kurkimoision tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12645)
70	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Emma Karin ym. valtuustoaloitteesta koskien Keskuspuiston kaventamisen ekologista kompensatiota
71	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Vuorensyrjän palvelutalon tontin varaamiseksi Avain Yhtiöt Oy:lle, Jakomäki
72	Asia/7	Patomäentie 3, asemakaavan muuttaminen (nro 12685)
73	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toiminta-alueen laajentamiseksi sopimusalueelle 3 (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, Nihti)
74	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee ilmasto-vaikutusten laskelmien sisällyttämistä asemakaavojen taustaselvityksiin
75	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jape Lovénin ym. valtuustoaloitteesta koskien Rastilan leirintäalueen toimintaedellytysten turvaamista
76	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Ville Jalovaara ym. valtuustoaloitteesta koskien opastetun luontopolun perustamista Vuosaaren Meri-Rastilan metsään
77	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Kaisa Hernbergin ym. valtuustoaloitteesta koskien puuttumista työmaiden turvallisuuteen katutyökoulutusta kehittämällä
78	Asia/13	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta asunnon saamisen helpottamiseksi turvakotijakson jälkeen
79	Asia/14	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Alviina Alametsän toivomusponnosta, joka koskee vanhan



16.02.2021

---

		puuston ja kallioiden säilyttämistä uusilla alueilla
80	Asia/15	Jäätelö- ja grillioskippaikkojen vuokrausperiaatteet ja vuokraaminen sopimuskaudelle 2022–2029
81	Asia/16	Hankintaoikaisuvaatimus teknisen johtajan päätöksestä 22.12.2020 § 311 koskien Helsingin kaupungin infrahankkeiden rakennuttamisen projektinjohtopalvelujen 2021-2022, osatehtävää 2: pohjoisen alueen konsultin valinta
82	Asia/17	Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksestä 10.12.2020 § 138, Kiinteistöautomaatiotöiden puitejärjestely sopimuskaudelle 2021-2022
83	Asia/18	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 4.2.–10.2.2021 tekemien päätösten seuraaminen



## § 66

### 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 Tuomas Rantasen ja varatarkastajaksi jäsen Laura Rissanen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

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



16.02.2021

Asia/2

## § 67

### Ilmoitusasiat

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 68

### Helsingin maanalainen yleiskaava 2021 -ehdotus (nro 12704) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2017-001746 T 10 03 02 00

Hankenumero 5066\_9

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 26.1.2021 päivätyn Helsingin maanalaisen yleiskaava 2021 -ehdotuksen nro 12704 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti. Maanalainen yleiskaava koskee pääsääntöisesti koko Helsingin alueen maanalaisia kallioon sijoittuvia ja suunniteltuja tiloja
- muuttaa nähtäville asetettavaan kaavaan merkinnän:  
”Maanalaista tilaa suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon ympäristön terveellisyys-, turvallisuus-, ja viihtyvyysnäkökohdat. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveteen sekä melu- ja ilmapäästöihin.”  
Merkinnällä:  
”Maanalaista tilaa suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon ympäristön terveellisyys-, turvallisuus-, ja viihtyvyysnäkökohdat. Liikennetunneleiden suuaukkojen läheisyydessä ilmanlaadun tulee täyttää asumisen ja asuinrakennusten edellyttämät vaatimukset. Tunneleiden suuaukot ja ilmanvaihtoaukot tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että tunnelissa syntyvät liikenteen päästöt eivät vaaranna asukkaiden terveyttä eivätkä estä asunto- tai muuta rakentamista tunneleiden suuaukkojen tai ilmanvaihtoaukkojen läheisyydessä. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveteen ja kiinteistöjen vedenhankintaan sekä melu- ja ilmapäästöihin.”
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- että maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot





- valtuuttaa maankäytön yleissuunnittelupalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- maanalaisen yleiskaava 2021 -ehdotuksen nro 12704 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti:

Esittelijän perusteluosan kappale 15, poistetaan teksti: "Uudenmaan maakuntahallitus on määrännyt Uusimaakaavan kokonaisuuden muodostavat vaihemaakuntakaavat tulemaan voimaan valituksista huolimatta 7.12.2020, mikä tarkoittaa, että Helsingin seudun vaihemaakuntakaava on maanalaista yleiskaavoitusta ohjaava kaava."

Korvataan tekstillä:

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan kokonaisuuden elokuussa ja maakuntahallitus päätti sen voimaantulosta joulukuussa 2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, kun kaikki alueen kunnat ovat kuuluttaneet hallituksen päätöksestä. Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle.

Helsingin hallinto-oikeus on antanut välipäätökset Uusimaa-kaavan kokonaisuudesta ja kieltänyt sen täytäntöönpanon oikeuskäsittelyn ajaksi. Syynä ovat kaavoista tehdyt valitukset. Täytäntöönpanokielto tarkoittaa, että kaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinaiset päätökset ratkaisevat asian. Yleiskaavoitusta ohjaa siten edelleen voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmä, joka on ollut voimassa tähänkin asti.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Muutetaan nähtäville asetettavaan kaavaan merkintä:

"Maanalaista tilaa suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon ympäristön terveellisyys-, turvallisuus-, ja viihtyvyyshäkökohdat.



16.02.2021

Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveteen sekä melu- ja ilmapäästöihin.”

Merkinnällä:

”Maanalaista tilaa suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon ympäristön terveellisyys-, turvallisuus-, ja viihtyvyyden näkökohdat. Liikennetunneleiden suuaukkojen läheisyydessä ilmanlaadun tulee täyttää asumisen ja asuinrakennusten edellyttämät vaatimukset. Tunnelleiden suuaukot ja ilmanvaihtoaukot tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että tunnelissa syntyvät liikenteen päästöt eivät vaaranna asukkaiden terveyttä eivätkä estä asunto- tai muuta rakentamista tunneleiden suuaukkojen tai ilmanvaihtoaukkojen läheisyydessä. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveteen ja kiinteistöjen vedenhankintaan sekä melu- ja ilmapäästöihin.”

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Eija Kivilaakso, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 310 37247  
eija.kivilaakso(a)hel.fi  
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417  
pasi.rajala(a)hel.fi  
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209  
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (tekniikka), puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Heikki Hälvä, yksikön päällikkö (liikenne), puhelin: 310 37142  
heikki.halva(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Helsingin maanalaisen yleiskaava 2021 -ehdotuksen nro 12704 kartta, päivätty 26.1.2021, päivitetty Kylk:n 16.2.2021 päätöksen mukaiseksi
- 2 Helsingin maanalaisen yleiskaava 2021 -ehdotuksen nro 12704 selostus, päivätty 26.1.2021 (selostusta ei vielä ole päivitetty Kylk:n 16.2.2021 päätöksen mukaiseksi)
- 3 Vuorovaikutusraportti, 26.1.2021
- 4 Maankäytön suunnittelu ja maalämpö -raportti
- 5 Alueellisten maalämpöratkaisujen periaatteet maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa -raportti
- 6 Maanalainen kävely-ympäristö osana viihtyisää kaupunkia -raportti
- 7 Maanalaisen kävely-ympäristön yleiskaavatasoiset suunnitteluperiaatteet - raportti
- 8 Kallioresurssialueiden inventointi -raportti



9	Helsingin maanalaiset tilat; Kaupallinen selvitys -raportti
10	Maanalaisen toimintojen yleinen turvallisuus selvitys -raportti
11	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

- asettaa 26.1.2021 päivätyn Helsingin maanalaisen yleiskaava 2021 -ehdotuksen nro 12704 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti. Maanalainen yleiskaava koskee pääsääntöisesti koko Helsingin alueen maanalaisia kallioon sijoituvia ja suunniteltuja tiloja
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

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

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- maanalaisen yleiskaava 2021 -ehdotuksen nro 12704 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## 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

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566



---

## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 suunnitteluala käsittää koko Helsingin alueen maanalaiset kallioon sijoittuvat suunnitellut ja rakennetut ja jo olemassa olevat tilavaraukset. Östersundomin alueen osalta on käsitelty vain varaukset, jotka eivät ole riippuvaisia maanpäällisestä maankäytöstä.

Maanalainen yleiskaava on kaupungin strateginen ja yleispiirteinen pitkän tähtäimen suunnitelma, joka ohjaa maanalaista suunnittelua sekä maanalaisen ja maanpäällisen asemakaavan laadintaa. Maanalainen yleiskaava tukee ja mahdollistaa osaltaan kaupunkirakenteen tiivistämisen ja viihtyisän ympäristön maan päällä.

Maanalaisen yleiskaavan tavoitteena on toimiva ja turvallinen kaupunki. Kalliotilaan sijoittuvat infrastruktuuri- ja liikennehankkeet toteuttavat näitä tavoitteita turvaamalla kaupungin keskeisten toimintojen edellytyksiä. Maanalainen yleiskaava osoittaa maan alle kallioon sijoittuvien suurten ja merkittävien tilojen ja yhteyksien tilavaraukset sekä liikenteen ja teknisen huollon yhteystarpeet. Kaava turvaa näiden toteuttamisedellytykset ja varmistaa olemassa olevien ja suunniteltujen maanalaisen tilojen ja tunnelien toiminnan. Kaava edistää myös maalämmön käyttöönottoa sekä maanalaisen joukkoliikenteen, palvelujen ja kävely-yhteyksien solmukohtien kehittämistä. Lisäksi kaava määrittelee koko kaupungin aluetta koskevat maanalaisen maankäytön periaatteet.

Helsingin maanalainen yleiskaava 2021 on oikeusvaikutteinen. Kaava on laadittu niin, että se voi tulla päällekkäin voimaan Helsingin Yleiskaavan 2016 kanssa ja täydentää sitä maanalaisen tilanvarausten osilta. Kaavamerkinnot ovat periaatteellisia ja yleispiirteisiä.

Havainnollisuuden vuoksi uudet suunnitellut tilavaraukset on kaavakartassa esitetty väreillä ja päällimmäisinä niiden korkeusasemasta huolimatta. Syvimmät tilavaraukset sijaitsevat jopa kahdeksankymmenen metrin syvyydessä maan alla. Suuri osa tilavarauksista on päällekkäisiä sijaiten eri korkeustasoilla.

Maanalaisen yleiskaavaluonnoksen teemoina ovat tekninen huolto, liikenne, maanalainen kävely-ympäristö, maalämpö ja turvallisuus. Kaava sisältää vesi- ja energiahuollon sekä liikenteen suuret tunneli- ja tilavaraukset. Tilavarauksien lisäksi kaava sisältää suunnittelua ohjaavia merkintöjä ja määräyksiä, jotka perustuvat kaavan yhteydessä laadittuihin selvityksiin ja maanalaisen suunnittelun ohjeisiin.

Maanalaisen tilojen suunnittelussa on otettava huomioon mm. palo- ja pelastusturvallisuus, tulviminen, kallioperän rakennettavuus sekä muita käytön aikaisia turvallisuusvaatimuksia.



Kaavan keskeisiä tehtäviä on uusien hankevarausten ja jo olevien rakennettujen tilojen yhteensovittaminen maan alla useassa eri korkeus- tasossa sekä maanpäällisen suunnittelun ja olemassa olevan rakenteen kanssa. Varsinkin keskustan aluetta on kehitettävä siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloja sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuoja varten.

Tällä kaavalla kumotaan oikeusvaikutteisessa Helsingin yleiskaavassa 2016 osoitetut ohjeelliset maanalaiset tunnelivaraukset Keskustatunnelille, Honkasuontunnelille (Kehä II), Hermannin tunnelille, Kumpulan-tunnelille, Koskelantien jatkeen tunnelille sekä Viikintien suuntaiselle Kustaa Vaasan-tien ja Pihlajiston väliselle tunneliosuudelle. Keskustatunnelille (ns. maanalainen kokoojakatu) on osoitettu tunnelin uuden alustavan rakenneteknisen yleissuunnitelman mukainen sijainti. Kaavaan on myös lisätty Jätkäsaaren ja Länsiväylän välinen ohjeellinen suunniteltu sataman liikenteelle varattu tunneli.

Kaavatyössä on tutkittu maanalaisten kävely-yhteyksien toimivuutta ja viihtyisyyttä ja laadittu keskustan maanalaisten kävely-ympäristön kehittämisperiaatteet. Maanalaisten kaupan, kävelyn ja joukkoliikenteen keskittymät on merkitty kaavaehdotukseen niitä koskevien selvitysten perusteella. Maanalaista kävelyverkostoa pyritään laajentamaan ja parantamaan lisäämällä uusia yhteyksiä ja tiloja, niiden viihtyisyyttä, opastusta ja uusia sisäänkäyntejä.

Kaupunkiympäristölautakunnan edellyttämä maalämmön kaupunkitasoisen riittävyden, hyödyntämismahdollisuuksien sekä jatkosuunnittelua koskeva selvitys on ohjannut kaavatyötä. Maalämmön käyttöä edistetään kohteissa, joissa maalämpökaivojen poraaminen ei aiheuta merkittävää haittaa nykyisille ja suunnitelluille tilavarauksille. Kaava määrää myös alueellisten maalämpöratkaisujen toteuttamisen edellytysten selvittämisestä tarkemmassa suunnittelussa.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Maanalaisten yleiskaavan ehdotuksen laatiminen on perustunut valmistelun aikana lainvoimaisiin maakuntakaavoihin, ja lisäksi on otettu huomioon myös samaan aikaan valmisteilla ollut Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on keskeinen osa ns. Uusimaa-kaava-kokonaisuutta. Uudenmaan maakuntahallitus on määrännyt Uusimaa-kaavan kokonaisuuden muodostavat vaihemaakuntakaavat tulemaan voimaan valituksista huolimatta 7.12.2020, mikä tarkoittaa, että Helsingin-



gin seudun vaihemaakuntakaava on maanalaista yleiskaavoitusta ohjaava kaava. Kaavaratkaisu ottaa huomioon myös Helsingin yleiskaavan 2016, sillä se tulee päällekkäin voimaan sen kanssa.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Helsingin maanalaisen yleiskaavan suunnitteluperiaatteet 25.4.2017 kaavan laatimisen pohjaksi ja päätti 12.5.2020 hyväksyä 21.4.2020 päivätyn Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 luonnoksen jatkosuunnittelun ja valmisteluvaiheeseen liittyvän vuorovaikutuksen pohjaksi. Lautakunta katsoi lisäksi, että kaavan valmistelun seuraavassa vaiheessa tulee varmistaa kokonaisvaltaisesti maalämmön edistämisen tavoite ja riittävä kaavallinen ohjaus ja ottaa valmistelussa huomioon ajantasainen maalämmön eri koluokkien ja teknologioiden käynnissä oleva kehitys. Lautakunta on saanut esittelyn laaditusta maalämpöselvityksen lisätyöstä 8.12.2020. Lisäksi lautakunnalle on esitelty maanalaisen kävely-ympäristön suunnitteluperiaatteita koskenut selvitys 3.11.2020.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on, lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, voimassa Helsingin maanalainen yleiskaava 2011, Helsingin Yleiskaava 2016 ja Helsingin Yleiskaava 2002 niiltä osin kuin korkein hallinto-oikeus kumosi Yleiskaavan 2016. Östersundomin alueella on voimassa Östersundomin vaihemaakuntakaava.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Taloudellinen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan jokaisesta hankkeesta erikseen tarkemman asteisen hankesuunnittelun yhteydessä. Kaava ei sisällä varautumistarvetta ennakkorakentamiseen. Kallioon sijoittuvat tilavaraukset on suunniteltu tai suunnitellaan omina hankkeinaan. Päätökset pitkälle tulevaisuuteen sijoittuvien yksittäisten hankkeiden toteuttamisesta tehdään yksityiskohtaisemman jatkosuunnittelun jälkeen vaiheittain ja hankkeittain, mikäli erillisestä hankkeesta halutaan tehdä toteuttamispäätös myöhemmin.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty laajaa yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri viranomaistahojen, kaupunginkanslian, Helen konsernin, HSY:n sekä valtion viranomaisten kanssa.



Valmisteluaineiston nähtävilläolo järjestettiin ennen kaavaehdotuksen laatimista. Viranomaisten lausunnot kohdistuivat sähkönsiirtoverkon tarpeisiin, energiatuotannon tarpeisiin, maalämmön hyödyntämiseen, hankekohtaisiin tarkistustarpeisiin, selostuksen sekä kaavamerkintöjen ja -määräysten vähäisiin tarkistamistarpeisiin, keskustan maanalaisten tilojen ja kävely-yhteyksien kehittämistarpeeseen, maanalaisten kiinteistöjen hyödyntämiseen, jatkosuunnittelun ja yhteistyön tarpeellisuuteen sekä Kilpilahden hukkalämpöputken jatkamiseen Espooseen.

Liikenteen osalta lausunnot kohdistuivat tulevaisuuden liikenneratkausten ja erityisesti joukkoliikenteen mahdollistamiseen, Länsisataman liikenneyhteystarpeeseen, eri kulkumuotojen vaihtoyhteyksien parantamiseen, liikennejärjestelmän vaikutusten selvittämiseen ja selvitysten tarkentamiseen, Tallinna – tunnelin merkintätapaan ja Kehä II -tunnelin tarpeettomuuteen.

Lausunnoissa tuli myös esiin, että maanalainen yleiskaava tukee hyvin maakuntakaavan tavoitteita ja täydentää yleiskaavan 2016 osoittamaa maankäyttöä. Lausunnot kohdistuivat tarpeeseen selkiyttää maanalaisten yleiskaavan ja yleiskaavan 2016 yhteistä ohjausvaikutusta suunnittelualueella ja maalämpömääräyksen tarkistamiseen pohjavesialueiden osalta. Lisäksi huomiota kiinnitettiin kallioresurssien selvittämiseen, maalämmön hyödyntämismahdollisuuksiin, kaavaselostuksen täydentämistarpeisiin, turvallisuuskysymyksiin ja yhteistyötarpeisiin.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on laadittu tarvittavat selvitykset, tarkistettu kaava-aineistoa sekä tehty vaikutusten arviointeja tarpeen mukaisessa laajuudessa. Lisäksi on annettu tarvittavat kaavamääräykset.

## Mielipiteet

Valmisteluaineiston nähtävillä olon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat kaavan vaikutuksiin kiinteistön käyttöön, maalämmön hyödyntämiseen omakotitonteilla, maanalaisiin harrastustilat tarpeisiin, metrovarausten tärkeyteen, kiinteistöjen kulkuyhteyksiin, maanalaisten pysäköintitilojen käytön monipuolistamiseen ja tunneleiden vaikutuksiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl. Lisäksi saatiin noin 50 kommenttia Kero kantasi -kyselyssä.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että on laadittu tarvittavat selvitykset, tehty tarvittavat muutokset aineistoon sekä tehty vaikutusten arviointia tarpeen mukaisessa laajuudessa.

## Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta yleiskaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY  
Senaatti-kiinteistöt  
Ilmarinen  
VR-Yhtymä Oy  
Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL)  
Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)  
Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy  
Helsingin Väylä  
Helen Sähköverkko Oy  
Helen Oy  
Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka  
Gasgrid Finland Oy  
Helsingin seudun kauppakamari  
Helsingin seurakuntayhtymä, Kiinteistötoimisto  
Infra ry  
Suomen Omakotiliitto ry  
Helsingin yliopisto, Kiinteistöpalvelut  
Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä  
Sponda Oyj  
HUS-Kiinteistöt Oy  
Uudenmaan ELY-keskus  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki  
Huoltovarmuuskeskus  
Eduskunnan kanslia  
Uudenmaan liitto  
Puolustusvoimien logistiikkalaitos  
Puolustusvoimien pääesikunta  
Espoon kaupunki  
Vantaan kaupunki  
Kaartin jääkäriyrykmentti  
Sipoon kunta  
Geologian tutkimuskeskus  
Helsingin poliisilaitos  
Telia Finland Oyj  
Elisa Oyj  
DNA Oyj  
Fingrid Oyj  
Etelä-Suomen aluehallintovirasto





16.02.2021

Helsingin Satama Oy  
Liikenne- ja viestintäministeriö  
Säteilyturvakeskus STUK  
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom  
Suomenlahden merivartioston esikunta  
Kauniainen  
Helsingin Yrittäjät ry  
kaupunginmuseo  
sosiaali- ja terveystoimiala  
ja muut mahdolliset tahot

Maanalaisen yleiskaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Eija Kivilaakso, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 310 37247  
eija.kivilaakso(a)hel.fi  
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417  
pasi.rajala(a)hel.fi  
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209  
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (tekniikka), puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi  
Heikki Hälvä, yksikön päällikkö (liikenne), puhelin: 310 37142  
heikki.halva(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin maanalaisen yleiskaava 2021 -ehdotuksen nro 12704 kartta, päivätty 26.1.2021
- 2 Helsingin maanalaisen yleiskaava 2021 -ehdotuksen nro 12704 selostus, päivätty 26.1.2021
- 3 Vuorovaikutusraportti, 26.1.2021
- 4 Maankäytön suunnittelu ja maalämpö -raportti
- 5 Alueellisten maalämpöratkaisujen periaatteet maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa -raportti
- 6 Maanalainen kävely-ympäristö osana viihtyisää kaupunkia -raportti
- 7 Maanalaisen kävely-ympäristön yleiskaavataoiset suunnitteluperiaatteet - raportti
- 8 Kallioresurssialueiden inventointi -raportti
- 9 Helsingin maanalaiset tilat; Kaupallinen selvitys -raportti
- 10 Maanalaisten toimintojen yleinen turvallisuus selvitys -raportti
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet

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

Kaupunkiympäristölautakunta 09.02.2021 § 53

Kaupunkiympäristölautakunta 26.01.2021 § 30

Kaupunkiympäristölautakunta 12.05.2020 § 264

Kaupunkiympäristölautakunta 28.04.2020 § 223

Kaupunkiympäristölautakunta 21.04.2020 § 216

Sosiaali- ja terveystoimiala 22.6.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 3.6.2020

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 14.06.2017 § 2

Keskushallinto Rakentamispalveluliikelaitos 13.6.2017

Kaupunginmuseo 8.6.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.04.2017 § 188



16.02.2021

Asia/4

## § 69

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kurkimoision tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12645)

HEL 2019-003489 T 10 03 03

Hankenumero 0592\_17

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.2.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelia 54144 osa tonttia 4 ja katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

Lisäksi lautakunta päätti

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

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

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

## Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

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



16.02.2021

Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349

elise.lohman(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (tekniikaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 kartta, päivätty 2.2.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 selostus, päivätty 2.2.2021, päivitetty Kylk:n 16.2.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 19.5.2020
- 6 Viitesuunnitelma, 19.5.2020
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.6.2020, täydennetty 2.2.2021 ja asukastilaisuuden muistio 5.6.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kurkimoision aluetta, joka sijaitsee Vuosaaren pohjoisosassa lähellä Vuosaaren pohjoista ostoskeskusta. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella olevia rakentumat-



tomia kaupungin tontteja koskien on myönnetty suunniteluvaraus Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä Roslings Manor Gardensille asuntokannan suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Kyseessä on viherrakentamisen kehityshanke, jossa toteutetaan uudenlaisia viherkattorakenteita asuinrakennusten kattopinnoille ja parvekkeille.

Kaavaratkaisussa on erityisesti keskitytty ratkaisemaan, miten asuin-kerrostalojen kattopintoihin ja parvekkeisiin liittyvät viherrakenteet toteutetaan poikkeuksellisen laadukkaasti ja runsaasti. Lisäksi asuinrakennukset on sijoitettu erityisen huolellisesti vaatimaan rinnemaastoon, jotta alueen avokalliopintoja ja puustoa voidaan kallon lakialueella säilyttää.

Asuntokerrosalaa on yhteensä 16 800 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 350 asukasta. Alueen nykyinen korttelitehokkuus on ek = 0,50, ja kaavaratkaisussa se on ek = 0,96.

Kaavaratkaisu vaikuttaa etenkin siten, että alueelle toteutuu uusia asuntoja, joiden ainutlaatuisena vetovoimatekijänä ovat ekologisesti ja toiminnallisesti monipuoliset kattopuutarhat.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 16.4.2019 päivätyt Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 21.5.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Vuosaaren pohjoisosassa Kurkimoisiossa osana asuinrakennusten korttelialuetta 54144, joka on 2010-luvulla osittain rakentunut II-kerroksisena pientaloalueena voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alue sisältää korttelin 54144 rakentumattomat tontit sekä niitä ympäröivät puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet. Tonttien kalliainen rinnemaasto Broändan purolaakson reunalla muodostaa kaava-alueen maisemallisen luonteen.

Alueen pohjois- ja länsipuolella on Kallvikintie, joka on alueellinen koojakatu sekä paikallinen pohjois-eteläsuuntainen pääreitti kohti Vuosaaren keskustaa.

Kurkimoision nykyiset rakennukset ovat II-kerroksisia kytettyjä tasakattoisia pientaloja. Asunnoilla on pienet omat etupihat tai parvekkeet, pysäköinti on maantasossa hajasijoitettuna pieniin pysäköintikenttiin sekä -katoksiin. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on



paikallamuurattu punatiili, jota on täydennetty pihajulkisivuissa puulau-doituksella, sekä erilaisilla värikkäillä julkisivulevyillä.

Alueella on voimassa asemakaavat nro 10810 ja 11696 (kaavat ovat tulleet voimaan vuosina 2004 ja 2008). Vuoden 2008 kaavan mukaisesti korttelialueet ovat asuinrakennusten korttelialuetta. Vuoden 2004 kaavan mukaisesti korttelialueita ympäröivät alueet ovat puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita sekä katualueita.

Helsingin kaupunki omistaa kokonaan kaavoitettavan alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavoitettavan alueen läpi rakennettavan kaukolämpölinjan kustannusten on arvioitu olevan noin 0,2 milj. euroa. Kustannusten jaosta osapuolten kesken neuvotellaan jatkossa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden 5–10 milj. euroa. Kaupunginhallituksen varauksen perusteella tontit vuokrataan.

Kaavaa voidaan pitää kaupungille taloudellisesti kannattavana.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lähivirkistysalueen kasvillisuuden suojeluun, Broändanpuron arkeologisiin arvoihin, vesihuoltolinjojen suunnitteluun, asuntojen pelastusjärjestelyihin, joukkoliikenteen saavu-



tettavuuteen sekä Kallvikintien toimivuuteen Vuosaaren sataman ajoneuvoreittinä, kun aluetta täydennysrakennetaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että muodostuvan asuinkorttelialueen rajauksessa on säilytetty lähivirkistysalueen kasvillisuuden suojeluarvot, Broändan puroalueesta on keskusteltu kaupunginmuseon arkeologin kanssa, eikä puroon kohdistu muutoksia, alueen vesihuolto ja pelastustiet on huomioitu suunnittelussa ja täydennysrakentamisen sijoittumisessa suhteessa Kallvikintien katutilaan on jätetty tilavaraus sataman ajoneuvoliikennettä ja tulevaa pikaraitiotieyhteys Jokeri 2:ta varten.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kasvillisuuden säilyttämiseen sekä luonnonarvoihin, esitetyn rakentamisen tehokkuuteen sekä hallintamuotojakaumaan ja suunniteltuun reitistöön sekä liikenteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten sijoittumista ja kerrosmääriä on tarkistettu, asuinkerrostalojen korttelialuetta on pienennetty ja julkisivuja sekä parvekkeita koskien on kirjattu määräykset, joiden avulla rakennusten ulkonäkö sovitetaan kaupunkikuvaan ja maisemaan. Korttelialueen ja viereisen lähialueen ulkoilureittejä on täsmennetty.

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä laajuutta koskien saapui 12 kpl, joista 7 koski tämän asemakaavan muutoksen aluetta.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.6.– 24.7.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 26 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamisen vaikutuksiin koskien: pohjaveden suojelua, lahojavien alueiden, alueen luontoarvoja ja virkistyskäyttöä, Vartiokylänlahden ja Mustavuoren välistä viheryhteyttä, Kurkimoisionpuiston lintuja ja puron kaloja, rinnelehdon puustoa ja kasvillisuutta, julkisen liikenteen toimivuutta ja korttelialueen läpikulkuliikennettä, rakentamisen mittakaavaa ja Kurkimoision jätevesijärjestelmän toimivuutta sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon ajankohtaan kesälomakaudella.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamisen vaikutuksiin koskien Vartiokylänlahden ja Mustavuoren välistä viheryh-



teyttä sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon ajankohtaa kesälomakaudella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kunnallisteknisiin johtoihin, pohjaveden suojeluun, pintavesiin, meluntorjuntaan sekä lahokaviosammaleeseen ja luonnonympäristöön.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

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

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

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





16.02.2021

Jussi Ukkonen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi  
Janne Antila, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi  
Elise Lohman, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 26349  
elise.lohman(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 kartta, päivätty 2.2.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12645 selostus, päivätty 2.2.2021
- 5 Havainnekuva, 19.5.2020
- 6 Viitesuunnitelma, 19.5.2020
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.6.2020, täydennetty 2.2.2021 ja asukastilaisuuden muistio 5.6.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset
- 3 Kirje

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi



---

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

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.02.2021 § 54

Kaupunkiympäristölautakunta 02.02.2021 § 35

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.01.2021 § 2

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 09.04.2020 § 24

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 26.6.2019



16.02.2021

Asia/5

## § 70

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Emma Karin ym. valtuustoaloitteesta koskien Keskus- puiston kaventamisen ekologista kompensatiota

HEL 2020-012447 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-  
le.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Anna Böhling, tiimipäällikkö: 310 37211  
anna.bohling(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuustoaloite 11.11.2020 Kari Emma Keskuspuiston kaventamisen  
ekologinen kompensatio

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan  
lausunnon:

#### Ekologinen kompensatio

Ekologisella kompensatiolla tarkoitetaan sitä, että ihmisen toiminnasta  
luonnon monimuotoisuudelle aiheutunut haitta hyvitetään lisäämällä  
luonnon monimuotoisuutta toisaalla. Kompensatiotoimien hyväksyttä-  
vyys edellyttää toiminnallista korvaavuutta, mikä tarkoittaa, että toimien  
riittävyys ei määrity pinta-alallisesti vaan vaikuttavuuden mukaan.  
Luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeiset kriittiset tekijät koske-



vat kohteiden ekologista korvattavuutta, hyvityksen ajoittumista ja aika-  
viivettä sekä epävarmuutta ekologisen tilan parannustoimien biodiversi-  
teettihyödyistä.

#### Pirkkolan uusi monitoimiliikuntahalli

Voittoa tavoittelemattomalle Pirkkolan liikuntahalli Oy:lle on tehty päätös 19.5.2020 aluevuokrasta toteuttaa monitoimiliikuntahalli Pirkkolan liikuntapuistoon. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi kaupunginhallituksen 3.2.2020 toimeenpanopäätöksen nojalla solmia vuokrasopimuksen, joka on viimeinen kaupungin päätös ennen rakennustöiden aloittamista. Tämä päätös pohjaa vuonna 2014 hyväksytyyn Keskuspuiston keskiosan asemakaavaan, jossa on esitetty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

#### Ekologinen kompensatio Pirkkolan liikuntahallin tapauksessa

Ekologiseen kompensatioon ohjaava lainsäädäntö puuttuu Suomesta Natura 2000 –verkostoa lukuun ottamatta. Helsingin kaupungilla ei tällä hetkellä ole vakiintunutta menetelmää tai käytäntöä ekologisten kompensatiotoimenpiteiden tekemiselle. Kaavoituksessa ekologisen kompensatian keinovalikoima nojaa pitkälti nykyisiin toimintatapoihin selviytyksineen, kaavakarttoineen ja siihen liittyvine määräyksineen. Kaupungin kaavoitus- ja päätöksentekoprosessin jälkeen käynnistettävä ekologinen kompensatio on taloudellisesti ja hallinnollisesti vaikeaa, eikä edistä kuvaa kaupungista johdonmukaisena toimijana.

Keskuspuisto on keskisen ja läntisen Helsingin merkittävin metsäalue, pääosin ydinmetsistä koostuva vihersormi. Pirkkolan urheilupuiston alue ei ole Keskuspuiston kapein kohta, vaikkakin uusi liikuntahalli metsäistä yhteyttä tällä kohtaa kaventaakin. Esimerkiksi Laakson ratsastuskentän alueella Keskuspuisto ja sen metsäpeite on vieläkin kaapeampi. Kaupungin tavoitteiden mukaista Keskuspuiston luonnonarvojen säilyttämistä ja vahvistamista tehdään pitkäjänteisesti. Luonnonsuojeluohjelman mukaisia uusia luonnonsuojelualueita perustetaan, uhanalaisia luontotyyppisiä kartoitetaan, kulutusta ja käyttöä ohjataan, metsää hoidetaan luonnonarvot huomioiden.

Kaupungilla on tavoitteena kehittää omaa kompensatiomalliaan, tavoite on esitetty Helsingin luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelma 2020–2028 –luonnoksessa (toimenpide: Kehitämme Helsingille mallin ekologisesta tilinpidosta ja häviävän luonnon kompensoimisesta. Hanke: 2021–2022). Parhaillaan on myös käynnissä luonnonsuojelulain muutoksen valmistelu. Tässä yhteydessä tarkastellaan myös ekologista kompensatiota ja sen toteuttamista. Jatkossa ekologisen kompensatiomallin mukaisia kohteita on mahdollisesti löydettävissä Keskuspuistonkin alueelta.



## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Emma Kari ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet 11.11.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

”Helsinki on sitoutunut strategiassaan luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen ja metsäverkoston vahvistamiseen. Pirkkolan metsässä on aloitettu urheiluhallin rakennustyöt, jotka kaventavat Keskus-puiston vihersormea sen kapeimmasta kohdasta. Keskuspuiston metsällä on suuri arvo ekologisenä käytävänä ja kaupunkilaisten virkistysalueena. Näistä syistä Vihreät esittivät alun perin, että halli olisi suunniteltu paikkaan, jossa se ei kavenna Keskuspuistoa.

Tilanteessa jossa metsää on kavennettu tulisi soveltaa ekologisen kompensaation periaatetta. Ekologinen kompensaatio on viimesijainen keino silloin, kun ympäristölle aiheutettuja haittoja ei voida estää tai lieventää. Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Helsinki kompensoi Keskuspuiston vihersormelle aiheutetun ekologisen haitan met-sittämällä vastaavan kokoisen alueen sellaisesta paikasta jossa sen merkitys Helsingin vihersormille olisi aiheutettua haittaa vastaava ja Keskuspuistoa vahvistava.”

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.3.2021mennessä.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Anna Böhling, tiimipäällikkö: 310 37211  
anna.bohling(a)hel.fi

### Liitteet

1 Valtuustoaloite 11.11.2020 Kari Emma Keskuspuiston kaventamisen ekologinen kompensaatio

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.02.2021 § 63



16.02.2021

Asia/6

## § 71

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Vuorensyrjän palvelutalon tontin varaamiseksi Avain Yhtiöt Oy:lle, Jakomäki

HEL 2021-001518 T 10 01 01 00

Vuorensyrjä 7

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle tonttien 41200/15 ja 19 varaamista Avain Yhtiöt Oy:lle (y-tunnus 2308788-2) asuntohankkeen ja pysäköintilaitoksen kehittämistä ja hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin.

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 8 715 m<sup>2</sup>.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli erityisasiantuntija Mia Kajan. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Varausehdot

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Avain Yhtiöt Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-



16.02.2021

Asia/6

töönpano

Liite 1

Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Avain Yhtiöt Oy on ollut tontin 41200/17 varauksensaajana osana Jakomäen keskustan kehittämistä koskevan kilpailumenettelyn voittanutta ryhmittymää. Kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan tilapalveluiden toiveesta kaupunki on neuvotellut varauksen päättämisestä tontin 41200/17 osalta, jotta tontille voitaisiin toteuttaa uusi palvelutalo. Varauksesta luopumista on esitetty ehdolla, että Avain Yhtiöt Oy:lle esitetään varausta vanhalta palvelutalolta vapautuvalle tontille 41200/19. Lisäksi esitetään varattavaksi pysäköintitontti 41200/15.

## Esittelijän perustelut

Jakomäen keskustan kehittäminen

Helsingin kaupunki on järjestänyt hankintalain mukaisen neuvottelumenettelyn Jakomäen keskiosan kehittämiseksi sekä alueen yleissuunnittelua ja palvelurakennusta koskevaa julkista hankintaa varten vuonna 2016. Hankkeen tarkoituksena on ollut viiden alueella sijaitsevan palvelurakennuksen peruskorjauksen korvaaminen yhdellä peruskorjaus-, laajennus- tai uudisrakennushankkeella sekä asuntojen rakentamien vanhoilta rakennuksilta vapautuville tonteille.

Menettelyyn osallistuneet tarjoajat ovat antaneet lopulliset laatu- ja palkkiotarjouksensa kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen ja kehitystyöpajojen jälkeen. Tarjouspyynnössä annettujen vertailuperusteiden mukaisesti eniten pisteitä sai tarjoajaryhmittymä NCC – Optiplan. Kehittämishanketta koskevat alueet on varattu NCC:lle ja Optiplanille kiinteistölautakunnan päätöksellä 16.6.2016 (282 §). Asemakaavoituksen edetessä suunnitelmamuutosten johdosta varausaluetta on tarkennettu kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 26.9.2017 (121 §).

NCC ja Optilan ovat pyytäneet 1.1.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki hyväksyisi niiden yhteistyökumppaneiksi Bonava Suomi Oy:n ja Avain Yhtiöt Oy:n. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt mainitut tahot yhteistyökumppaneiksi päätöksellään 6.3.2018 (64 §). Hankkeen mahdollistava asemakaavan muutos nro 12495 on saanut lainvoiman 24.10.2018.

Vuorensyrjän palvelutalo



Kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan hallinto- ja tukipalveluiden tila- palvelut on lähestynyt Maankäytön kehittämisen ja tontti- palvelun tontti-yksikköä keväällä 2020 selvittääkseen, löytyisikö Jakomäen keskustasta tilaa uuden palvelutalon toteuttamiselle. Varattavaksi esitettävällä tontilla 41200/19 sijaitsevan, noin 30 vuotta vanha Vuorensyrjän palvelutalon on todettu olevan laajan peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi rakennuksen on todettu olevan toiminnallisesti ja teknisesti vanhentunut vastatakseen nykyajan palvelutarpeisiin. Rakennuksen laaja peruskorjaus edellyttäisi palvelutalon asukkaiden siirtämistä väliaikaisiin tiloihin korjausten ajaksi.

Selvityksen jälkeen on todettu, että Jakomäen keskustan kehittämishankkeessa NCC:lle ja Optiplanille sekä myöhemmin myös Bonavalle ja Avain Yhtiöille varattuihin alueisiin kuuluva tontti 41200/17 on osoitettu uudessa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on tarkoitettu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) ja että kyseinen tontti olisi sekä kokonsa että kaavamerkinnän puolesta sopiva uuden palvelutalon toteuttamista varten. Tontti 41200/17 sijaitsee aivan nykyisen palvelutalon naapurissa. Palvelutalo voitaisiin toteuttaa niin, että asukkaat pääsisivät muuttamaan uusin tiloihin ilman väliaikaisjärjestelyitä.

#### Varauksen perustelut

Edellä mainituista syistä kaupunki on esittänyt NCC:lle, Optiplanille, Bonavalle sekä Avain Yhtiöille, että mikäli ryhmittymä luopuisi varauksestaan tontilla 41200/17, voitaisiin sille esittää kehittämisvarausta tontille 41200/19. Ryhmittymä on todennut, että tontti 17 on ryhmittymän kesken sovittu osoitettavan Avain Yhtiöt Oy:lle, mistä syystä myös tontin 19 uusi kehittämisvaraus tulisi myöntää Avain Yhtiöt Oy:lle. Varattavaksi esitetään lisäksi pysäköintitonttia 41200/15, jotta varausaikana olisi mahdollista tutkia varausalueen ja sen lähiympäristön pysäköinnin keskittämistä pysäköintitonttia tehostamalla.

Tonttipäällikkö on päätöksellään 3.2.2021 (5 §) merkinnyt tontin 41200/17 varauksen päättyneeksi.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalue on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja autopaikkojen korttelialueeksi. Alueella sijaitsee vuonna 1987 valmistuneet palvelutalon rakennukset.

Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavanmuutos.





Yleiskaava 2016:ssa alue on asuntovaltaista A2 -aluetta, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön.

Kaupunki omistaa varausalueen. Alueen nykyiset vuokralaiset ovat antaneet suostumuksensa hankkeen edistämiseksi.

#### Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä jatketaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausehdot ovat liitteessä 2. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Varausehdot

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Avain Yhtiöt Oy

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2

#### Tiedoksi

Kaupunginkanslia /Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä



16.02.2021

Asia/7

## § 72

### Patomäentie 3, asemakaavan muuttaminen (nro 12685)

HEL 2020-001607 T 10 03 03

Hankenumero 0741\_34

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 16.2.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12685 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28058 tonttia 16
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

\*\*\*\*\* 3 000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi  
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479  
anu.lamsa(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37250



16.02.2021

Asia/7

kaarina.laakso(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12685 kartta, päivätty 16.2.2021
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12685 selostus, päivätty 16.2.2021, päivitetty Kylk:n 16.2.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 16.2.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 11.11.2020, täydennetty 16.2.2021
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä/Vesihuolto

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



16.02.2021

Asia/7

taminen  
Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tonttia (Ys), joka sijaitsee Oulunkylässä osoitteessa Patomäentie 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa asumisen tontilla.

Tontilla oleva puuhuvila on yksi alueen vähälukuisista Oulunkylän huvila-aikakaudelta säilyneistä rakennuksista. Rakennuksella ei enää ole kaavan mukaista käyttöä ja siksi tontin muuttaminen asuintontiksi on tarkoituksenmukaista. Uusi rakentaminen sijoittuu tontille niin, että vanhan rakennuksen kaupunkikuvallinen asema säilyy. Tontin kerrosala pysyy ennallaan. Tontin tehokkuusluku on  $e=0,41$ .

Uutta asuntokerrosalaa on 800 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 20.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että uusia asuntoja rakentuu Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen. Kaavaratkaisu edistää alueen kerroksellisuuden säilymistä.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueen lähiympäristön muodostavat muutamia pientaloja lukuun ottamatta rivitalot ja kerrostalot. Tonttitehokkuus on pientalotonteilla  $e=0,4$  ja asuinkerrostalotonteilla pääosin  $e=0,6-0,7$ .

Tontin 1910-luvulla rakennettu puuhuvila on käynyt läpi useita vaiheita, asuminen on kuitenkin aina ollut keskiössä. Tontilla sijaitseva huvila toimi 1970-luvulle saakka kunnanlääkäriin asuntona ja vastaanottotilana. Tonttia reunustaa vehreä puusto- ja pensasvyöhyke.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1975, jonka mukaan alue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (Ys).



Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

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

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui Patomäentie 3:n rakennuksen suojeluun sekä uusien rakennusten sopivuuteen vanhan puuhuvilan läheisyyteen.

Kaupunginmuseon kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamista ja tontin ohjataan kaavamääräyksiin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vesijohtoihin ja viemäreihin, ja HSY:n mukaan asemakaavan muutos ei edellytä toimia niiden suhteen.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat hulevesiin, tontin puustoon sekä linnustoon.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiin ohjataan välttämään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosimaan hulevesiä pidettäviä rakenteita.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.11. – 10.12.2020

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisen lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunto saatiin seuraavalta taholta:

– kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Lausunnossa todetaan, että kaupunginmuseon asemakaavan muutokselle kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta asettamat tavoitteet on erittäin hyvin otettu huomioon.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saadusta lausunnosta.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot



16.02.2021

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi  
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479  
anu.lamsa(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12685 kartta, päivätty 16.2.2021
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12685 selostus, päivätty 16.2.2021
- 5 Havainnekuva, 16.2.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 11.11.2020, täydennetty 16.2.2021
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote Hakijat

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä/Vesihuolto

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti



16.02.2021

ne- ja ympäristökeskus

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Helen Oy

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 7

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 7

## Tiedoksi

Kymp/Aska/Salmi, Rutqvist (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Kaupunginmuseo

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 10.12.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 21.8.2020

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-  
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 23.10.2020 § 53





## § 73

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toiminta-alueen laajentamiseksi sopimusalueelle 3 (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, Nihti)**

HEL 2021-001371 T 00 01 06

Verkkosaaren pohjoisosa, Nihti

## **Esitys**

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus:

- oikeuttaa Kalasataman Palvelu 2 Oy:n (Y-tunnus 2831391-4) laajentamaan toiminta-alueensa liitteestä 1 ilmenevälle sopimusalueelle 3 (Verkkosaaren pohjoisosa, Nihti) ja esittää palveluyhtiön päätettäväksi mainittuun laajentumiseen liittyvät asiat
- hyväksyy liitteinä 2 – 3 olevat sopimusalueen 3 rakennuttajasopimuksen ja merkintä- ja käyttösopimuksen
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita palveluyhtiön laajentumisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun sopimusalueen 3 osalta palveluyhtiön A-osakkeet asuntotuotannolle varattujen ja vielä varaamattomien tonttien osalta (A-osake/ tontti, yhteensä 50 A-osaketta)
- osoittaa 50 000 euroa talousarvion kohdasta 8 06 02 Muut kohteet kaupunginhallituksen käytettäväksi kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käyttöön palveluyhtiön A-osakkeiden merkitsemistä varten (A-osake/1 000 euroa)
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhdessä sopimusalueen 3 muiden tonttien varauksensaajien kanssa palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet
- kehottaa kaupunkiympäristölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueen 3 asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus kaupungin määräämin ehdoin tehdä liitteen 3 mukainen merkintä- ja käyttösopimus 3 palveluyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti palveluyhtiön C3- ja/tai D-osakkeita palve-



luuyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa palveluyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat indeksitarkistuksineen.

## B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikön allekirjoittamaan sopimusalueen 3 osalta rakennuttajasopimuksen 3 mukaiset kauppakirjat Kalasataman Palvelu 2 Oy:n A-osakkeista, jotka Helsingin kaupunki on merkinnyt palveluyhtiön laajentumisvaiheessa kunkin varaamattoman tontin osalta (A-osake/tontti), tuhannen (1 000) euron kauppahinnasta/A-osake ja sopimaan kauppojen tarkemmat ehdot rakennuttajasopimuksen 3 mukaisesti ostajina olevien tonttien tulevien varauksensaajien kanssa ehdolla,

- että kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita merkitsemään mainitut A-osakkeet ja osoittaa tarvittavat varat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi A-osakkeiden merkitsemistä varten ja että palveluyhtiön yhtiökouros päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään laajentumisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista ja
- että A-osakkeiden kauppakirjoissa siirretään kunkin tontin osalta kaikki rakennuttajasopimuksen 3 oikeudet ja velvoitteet sen tulevalle varauksensaajalle.

Edellä mainituissa kaupoissa noudatetaan tarvittaessa ostajan valinnan osalta A-osakkeen merkitsemisessä noudatettavia periaatteita.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sopimusalue 3
- 2 Rakennuttajasopimus 3
- 3 Merkintä- ja käyttösopimus 3
- 4 Yhtiöjärjestys
- 5 Arvioitu lopullinen toiminta-alue

### Muutoksenhaku



---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Kalasadaman Palvelu 2 Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Asian tausta

Kalasadaman asuin- ja toimitila-alueen rakentaminen on alkanut vuonna 2010 Sörnäistenniemen alueen toteutuksella. Kaupunginhallitus päätti 4.10.2010 (1084 §) perustaa Kalasadaman Palvelu Oy:n mainitulle alueelle ja Kyläsaareen (sopimusalue 1) toteuttamaan ja järjestämään alueen asuntotontteja palvelevat yhteispihatontit, yhteiskerhotilat, autopaikoituksen ja alueportaalin.

Tämän jälkeen Kalasadaman rakentaminen eteni Sompasaareen ja Verkkosaaren eteläosaan. Kaupunginhallitus päätti 5.9.2016 (764 §) perustaa Kalasadaman Palvelu 2 Oy:n toteuttamaan ja järjestämään mainittujen alueiden osalta (sopimusalue 2) asuntotonteille vastaavat palvelut.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy:n tehtävänä on kaupungin päätösten, yhtiöjärjestyksen, rakennuttajasopimusten ja merkintä- ja käyttösopimusten mukaisesti jatkossa toteuttaa keskitetysti Kalasadaman eri sopimusalueille asemakaavoissa ja alueelta luovutettavien asuntotonttien vuokrasopimuksissa/kauppakirjoissa edellytetyt asuntotontteja palvelevat yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja maantasoiset autopaidat. Lisäksi yhtiö perustaa alueportaalin osakkeenomistajien käyttöön.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy:n perustamisessa on varauduttu yhtiöjärjestyksessä, rakennuttajasopimuksissa, merkintä- ja käyttösopimuksissa sekä eri osakesarjoin toiminnan vaiheittaiseen laajentamiseen uusille sopimusalueille, joita ennakoitaan syntyvän toisen vaiheen jälkeen vielä muutama.



Yhtiön toimintaa rahoitetaan omakustannusperusteisesti. Palveluja käyttävät osakasyhteisöt (asuntotonttien vuokralaiset/omistajat, kuten asunto-osakeyhtiöt) veloitetaan niiden kanssa tehtävin sopimuksin palveluyhtiön äänivallattomiksi osakkeenomistajiksi. Osakasyhteisöt maksavat osakkeensa merkityksensä merkintähinnan, jolla ensisijaisesti on tarkoitus kattaa palveluiden toteuttamisen investointikustannukset. Vastaavasti palveluiden käyttökustannukset katetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittävillä osakelajikohtaisilla yhteispihatonttien, yhteiskerhotilojen, autopaikkojen ja alueportaalin kuukausittaisilla käyttömaksuilla.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy:tä hallitsevat ja päätösvaltaa käyttävät rakentamisvaiheessa äänioikeutettuina A-osakkeenomistajina olevat rakennuttajat/rakennusliikkeet sekä varaamattomien ja asuntotuotannonle (att) varattujen tonttien osalta Helsingin kaupunki.

Palveluyhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa rakennuttajilta/ rakennusliikkeiltä ja kaupungilta osakasyhteisöille (kuten asuntotonttien vuokralaisina/omistajina oleville asunto-osakeyhtiöille) viimeistään Kalasadaman lopullisen toiminta-alueen palvelukonseptien tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi arviolta 2030-luvulla.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy voi siten liitteenä 4 olevan yhtiöjärjestyksen ja sopimusten mukaan laajentaa toiminta-alueen sopimusalueelta 2 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kalasadaman muille sopimusalueille. Palveluyhtiöiden arvioitu lopullinen toiminta-alue ilmenee liitteestä 5, johon on merkitty myös aikaisemmat sopimusalueet.

Kaupungin tulee alueen omistajana toisaalta oikeuttaa palveluyhtiötä laajentamaan toiminta-alueen uusille sopimusalueille ja toisaalta esittää palveluyhtiön päätettäväksi palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja –ajankohdat.

Tämän vuoksi asiassa esitetään nyt palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamista liitteestä 1 ilmenevälle sopimusalueelle 3 (Verkkosaaren pohjoisosa ja Nihti).

Palveluyhtiön toiminnan periaatteet

Palvelukonseptien toteuttaminen

Palveluyhtiön tehtävänä on toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kalasadaman sopimusalueille asuntotontteja palvelevia maantasoisia autopaikkoja, yhteispihatontteja, yhteiskerhotiloja ja alueportaalia.



Sen sijaan palveluyhtiö ei toteuta Kalasatamassa yhteispihatonttien kannen alapuolisia pysäköintilaitoksia, elleivät kaupunki ja palveluyhtiö jonkun sopimusalueen tai sen korttelin/kortteleiden osalta yhdessä muuta päätä. Palveluyhtiön toteuttavaksi voi tulla myöhemmillä sopimusalueilla myös autopaikkatonteille (LPA) toteutettavia maanpäällisiä pysäköintilaitoksia, mikäli kaupungin ja palveluyhtiön välillä asiasta sovitetaan.

Toiminnassa osakasyhteisöihinsä/osakkaisiinsa nähden palveluyhtiö noudattaa omakustannuseriaa. Palveluyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä palveluyhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

#### Palvelukonseptien rahoittaminen

##### Investointikustannusten rahoittaminen

Palvelukonseptien investointikustannukset rahoitetaan sopimusalueittain yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittäville B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintähinnoilla, ja investointimaksuilla, siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla.

Merkintähinnat ja investointimaksut määritellään sopimusalueittain, eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluihin. Palvelujen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja käyttömaksuja.

A-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan perustamisvaiheessa palveluyhtiön osakepääomaan. Muutoin A-osakkeen sekä B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Palveluyhtiön yhtiökokous vahvistaa investointimaksujen perusteet ja yksikköhinnat yhtiön ja osakkeenomistajan välisessä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti. Hallitus vahvistaa investointimaksujen maksuajan- ja tavan.

#### Käyttökustannusten rahoittaminen

Palvelukonseptien käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittäville osakelajikohtaisilla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin käyttömaksuilla siten kuin



palveluyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, ellei esimerkiksi jonkun osakasyhteisön erilaisesta palvelukonseptien käytöstä muuta johdu.

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan Kalasataman lopullisella toiminta-alueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei palveluyhtiö asiassa muuta päättä.

Palveluyhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain käyttömaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Hallitus vahvistaa käyttömaksujen maksuajan ja -tavan.

#### Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen

Kalasataman Palvelu 2 Oy laajentaa toiminta-alueen sopimusalueelta 2 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kalasataman muille asemakaava-alueille eli sopimusalueille (varauduttu enintään 7 sopimusalueeseen). Kaupungin tulee toisaalta alueen omistajana oikeuttaa palveluyhtiötä laajentamaan toiminta-alueen uusille sopimusalueille ja toisaalta esittää palveluyhtiön päättäväksi palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat.

#### Sopimusalueilla tehtävät sopimukset

Kunkin palveluyhtiön sopimusalueen osalta on tarkoitus tehdä samanlaisin periaattein kaupungin ja varauksensaajien välillä rakennuttajasopimus sekä palveluyhtiön ja kunkin osakasyhteisön välillä merkintä- ja käyttösopimus. Sopimusalueiden rakennuttajasopimukset ja merkintä- ja käyttösopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla.

#### Myöhemmät suunnatut osakeannit sopimusalueilla

Kutakin asuntotonttia kohden merkitään myöhemmillä sopimusalueilla yksi (1) palveluyhtiön A-osake. Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m<sup>2</sup>, A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta.

Kunkin uuden osakasyhteisön merkittäväksi myöhemmillä sopimusalueilla annettavien B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden lukumäärä perustuu yhtäläisin periaattein palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoitettavien autopaikkojen lukumäärään. C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden sekä D-osakkeiden lukumäärä puolestaan perustuu osakasyhteisön tontin kaavaan merkittyyn kerrosneliömetrimäärään.

Kutakin autopaikkaa kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi B4-, B5-, B6- ja B7-osake, ja kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi C4-, C5-, C6- ja C7-osake, ja kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti tarjo-



taan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi D-osake, ellei palveluyhtiö muuta päättä.

Osakeannissa annettavien edellä mainittujen osakkeiden merkintähinta kirjataan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. A-osakkeiden merkintähinta kirjataan perustamisvaiheessa palveluyhtiön osakepääomaan.

A-osakkeiden omistajat sitoutuvat hyväksymään rakennuttajasopimuksissa ja osakasyhteisöt merkintä- ja käyttösopimuksissa toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät edellä mainitut myöhemmät osakeannit ja A-osakkeiden, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkinnät. Samalla A-osakkeiden omistajat ja osakasyhteisöt sitoutuvat hyväksymään osakeanneista ja palveluyhtiöiden mahdollisesta sulautumisesta johtuvat palveluyhtiön osakeomistustensa prosenttiosuuksien pienentymiset.

### Osakkeiden merkintä sopimusalueella 3

Osakkeiden merkitseminen perustuu sopimusalueella 3 palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle myöhemmin antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

### A-osakkeet

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien varauksensaajat (rakennuttajat ja muut tahot) sekä asuntotuotannolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki seuraavin ehdoin:

Kutakin asuntotonttia kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön A-osake.

Mikäli asuntotontti on varattu yhteisesti useammalle varauksensaajalle, A-osakkeen merkitsee suurimman kerrosneliömetrimäärän toteuttava varauksensaaja. Kerrosneliömetrimäärien ollessa samat A-osakkeen merkitsijä valitaan arpomalla, elleivät varauksensaajat sovi asiaa.

Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m<sup>2</sup>, A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta.

Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeen merkintähinta on määrältään tuhat (1 000) euroa per osake, ja se kirjataan laajentumisvaiheessa palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeen maksuaika ilmenee rakennuttajasopimuksesta 3.



Mikäli Varauksensaajan aloitteesta laadittavan tonttijaon perusteella tonttien lukumäärä vähenee, Palveluyhtiöllä on oikeus mitätöidä ylimääräinen A-osake/tontti ja olla palauttamatta A-osakkeen merkintähintaa varauksensaajalle. Mikäli tonttijaolla muodostetaan uusia tontteja esimerkiksi tilanteessa, joissa tontilla on kaksi tai useampi varauksensaaja, kunkin uuden tontin varauksensaaja merkitsee yleisen periaatteen mukaisesti yhden A-osakkeen/tontti.

#### Yhteispihatontteihin liittyvät C3-osakkeet

Palveluyhtiö toteuttaa osakasyhteisöjen käyttöön sopimusalueella 3 vain Verkkosaaren pohjoisosan yhteispihatontit (AK ah-pih) 10651/5, 10652/5 ja 10657/5.

C3-osakkeita merkitsevät Verkkosaaren pohjoisosan asuntotonttien 10651/1-4, 10652/1-4 ja 6 sekä 10657/1-4 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisena/omistajana olevat osakasyhteisöt seuraavin ehdoin:

Kutakin asuntotontin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön C3-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään kymmeneen kerrosneliometriin.

Mikäli asuntotonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

C3-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

C3-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 59,16 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

C3-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

#### Yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyvät D-osakkeet

D-osakkeita merkitsevät asuntotonttien vuokralaisina/omistajina olevat osakasyhteisöt seuraavin ehdoin:

Kutakin asuntotontin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) Palveluyhtiön D-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään sataan kerrosneliometriin.





Mikäli asuntotonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

D-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> ja alueportaali 1,53 euroa/tontin k-m<sup>2</sup>) (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

D-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

#### Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen

Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistamisen periaatteet, kuten käytettävä rakennuskustannusindeksi 2005 = 100, tarkistamisen ajankohdat sekä kustannusten muuttuminen, ilmenevät tarkemmin liitteenä 3 olevan merkintä- ja käyttösopimusmallin kohdasta 6.5.1.

Palveluyhtiön hallitus vahvistaa erikseen C3-osakkeen sekä D-osakkeen merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen merkintä- ja käyttösopimuksen allekirjoittamista.

Sopimusalueen 3 palvelukonseptien (yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaali) toteuttamisesta syntyvien kustannusten ja osakkeiden merkintähintojen laskentaperusteena ovat olleet jo olemassa olevat Kalasataman Palvelu Oy:n vastaavat kustannukset, joiden on arvioitu riittävän kattamaan myös sopimusalueen 3 palvelukonseptien kustannukset.

#### Kaupungin varaamattomien tonttien osalta merkitsemien A-osakkeiden myyminen uudelle varauksensaajalle

Kaupunki sitoutuu rakennuttajasopimuksessa 3 myymään kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin kunkin varaamattoman asuntotontin osalta merkitsemänsä A-osakkeen uudelle varauksensaajalle sekä samalla huolehtimaan kauppakirjassa siitä, että ostaja sitoutuu uutena osapuolena rakennuttajasopimuksen 3 mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin.

Tämän vuoksi asiassa esitetään, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimi (joka vastaa entistä kiinteistöviraston hallinto-osastoa) huolehtisi aikaisemman käytännön mukaisesti kaupungin osalta palveluyhtiön mainittuihin A-osakkeisiin liittyvien kauppakirjojen allekirjoittamisesta tontin vuokrasopimuksen/



kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Osakekaupat ovat käteis-kauppoja, joiden osalta ostaja suorittaa varainsiirtoveron. Omistusoikeus siirtyy ostajalle kauppahinnan tultua maksetuksi kaupungille. A-osakkeen kauppahinta on tuhat (1 000) euroa/A-osake (= merkintähinta).

#### Asiakirjojen valmistelu

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamista sopimusalueelle 3 ja siihen liittyviä sopimusasiakirjoja on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin ja Kalasataman Palvelu 2 Oy:n kanssa.

#### Toimivalta

Kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle. Kaupunginhallitus on vakiintuneesti päättänyt aikaisemmin kaupungin omistamien alueiden osalta palveluyhtiöiden toiminta-alueiden laajentamisesta uusille sopimusalueille.

#### Lopuksi

Edellä mainitun perusteella kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toiminta-alueen laajentamista sopimusalueelle 3 esityksen A kohdan mukaisesti.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikön allekirjoittamaan sopimusalueen 3 osalta rakennuttajasopimuksen 3 mukaisesti kaupungin varaamattomien tonttien osalta merkitsemiä Kalasataman Palvelu 2 Oy:n A-osakkeita koskevat kauppakirjat esityksen B kohdan mukaisesti.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n sopimusalue 3 on liitteenä 1, rakennuttajasopimus 3 on liitteenä 2, merkintä- ja käyttösopimus 3 on liitteenä 3, yhtiöjärjestys on liitteenä 4 ja arvioitu lopullinen toiminta-alue on liitteenä 5.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

#### Liitteet



16.02.2021

Asia/8

- 1 Sopimusalue 3
- 2 Rakennuttajasopimus 3
- 3 Merkintä- ja käyttösopimus 3
- 4 Yhtiöjärjestys
- 5 Arvioitu lopullinen toiminta-alue

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kalasadaman Palvelu 2 Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Tiedoksi

Kanslia/Talous- ja suunnitteluosasto/Säntti ja Asikainen

KYMP/Asuntotuotanto/Kivisyryjä

KYMP/Asemakaavoitus/Kaijansinkko

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho

KYMP/Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit/Tallila ja Mäkituomas



## § 74

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee ilmastovaikutusten laskelmien sisällyttämistä asemakaavojen taustaselvityksiin

HEL 2020-011136 T 00 00 03

Hankenumero 5264\_190

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352

anri.linden(a)hel.fi

Kaisa-Reeta Koskinen, projektijohtaja, puhelin: 310 22816

kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi

Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 15310

alpo.tani(a)hel.fi

Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32008

jenni.kuja-aro(a)hel.fi

Heidi Huvila, ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 38202

heidi.huvila(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuustoaloite 07.10.2020 Haglund Mia Asemakaavoihin ilmastovaikutusten laskelmat

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus



Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asemakaavoitukseen ollaan Helsingissä parhaillaan luomassa yhte-näistä käytäntöä vähähiilisuuden arvioimiseksi hiilijalanjäljen laskemi-sen avulla. Työn pitäisi valmistua kevään 2021 aikana ja siinä hyödyn-netään sekä Helsingistä että muualta Suomesta saatuja kokemuksia. Työn aikana määritellään käytettävä laskentamenetelmä, laskettavat kohteet, niistä käytettävät muuttujat ja laskemisajankohta kaavapro- sessissa. Lisäksi työssä määritellään laskelmien edellyttäminen, tilaa- minen, hyväksyminen ja vaikuttavuus. Laskennasta rajataan pois asioi- ta, joilla on vähäinen vaikutus tai joiden laskeminen on hankalaa tai joi- hin ei voida asemakaavoituksella vaikuttaa.

Tavoitteena on saada vähähiilisuuden arviointi kaikkiin kaavahankkei- siin ja tehdä arviointi tarkoituksenmukaisella tavalla tai käyttää kaava- määräysten laatimisessa hyväksi aiempiin vastaaviin kaavakohteisiin tehtyjä laskelmia. Vuosittain kaupunkiympäristölautakunnan tai kau- punginvaltuuston hyväksyttäväksi tulee 50 - 60 asemakaavaa ja vireillä olevia kaavahankkeita on noin 300. Resurssien käytön sekä hiilineut- raalisuustavoitteiden saavuttamisen kannalta ei ole tarkoituksenmu- kaista tehdä tai tilata kaikkiin hankkeisiin konsultin tekemiä yksityiskoh- taisia koko elinkaaren kattavia laskelmia.

Menetelmän tavoitteena on mahdollisimman vähäpäästöinen ratkaisu sen sijaan, että vain laskettaisiin kaavahankkeen loppuvaiheessa sen aiheuttamia päästöjä. Esimerkiksi suunniteltavan kohteen sijoittumisen yhdyskuntarakenteeseen tulee olla keskeinen lähtökohta. Ratkaisun löytämiseksi laskelmia saattaa olla tarpeen tehdä useita kertoja eri vai- heissa ja erilaisilla vaihtoehdoilla. Toisaalta osassa hankkeista laskel- mia voidaan tarvita vain tietyssä suunnitteluvaiheessa, esimerkiksi esi- rakentamisen osalta. Kaikissa hankkeissa ratkaisun löytämiseksi ei välttämättä tarvita laskelmia ollenkaan, vaan vähähiilisyyteen voidaan ohjata selkeillä tavoitteilla ja keinoilla. Kattava laskenta on tarpeen isoissa ja muilla tavoin merkityksellisissä hankkeissa, joilla on maan- käytön ja rakentamisen näkökulmasta suuret päästövaikutukset. Tällai- sia ovat esimerkiksi aluerakentamishankkeet sekä purkavan uudisra- kentamisen kohteet. Laskentojen kehittymisen ja niihin liittyvien epä- varmuustekijöiden vähenemisen myötä niitä voidaan soveltaa parem- min myös pienempiin kohteisiin.

Yhteinen käytäntö voi mahdollistaa laskentatulosten vertailun hankkei- den välillä, mikä ei ole vielä nykyään mahdollista. Käytäntöä tullaan ke- hittämään saatujen kokemusten perusteella ja yleisissä laskentaperi- aatteissa tapahtuneiden tarkennusten myötä. Laskenta- ja vertailutie- don karttuminen auttaa tehostamaan suunnitteluprosesseja.



Helsingissä on hiilijalanjäljenlaskentaa kokeiltu asemakaavoituksessa esimerkiksi yksittäisissä purkavan uudisrakentamisen kohteissa, Ounasvaarantie 2 ja Pallaksentie 1 asemakaavassa, Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteiden valmistelussa ja Malmin lentokenttäalueen esirakentamisen suunnittelussa. Kalasatamassa on järjestetty vähähiilisen viherkorttelin suunnittelukilpailu. Muualla Suomessa merkittäviä kokeiluita on tehty esimerkiksi Hiedanrannassa Tampereella, Skanssissa Turussa ja Finnoossa Espoossa.

## Taustaa

Vähähiilisyiden arvioinnissa voidaan hyödyntää hiilijalanjäljenlaskentaa. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen liittyen ollaan myös valtakunnallisesti kehittämässä arviointimenetelmiä. Vähähiilisyiden arviointi on osa ilmastovaikutusten arviointia. Ilmastovaikutusten arvioinnin alle kuuluvat sekä ilmastomuutoksen hillinnän että ilmastomuutokseen sopeutumisen kokonaisuudet. Ilmastomuutoksen hillinnän kokonaisuuteen kuuluvat keskeisimpinä asioina energiajärjestelmän aiheuttamien ilmastopäästöjen arviointi, rakentamisen aikaiset ilmastopäästöt sekä alueen käytöstä aiheutuvan liikenteen ilmastopäästöjen arviointi. Ilmastomuutokseen sopeutumiseen liittyviä asiakokonaisuuksia puolestaan ovat mm. tulvariskin ja hulevesien hallintaratkaisujen arviointi ja määrittely.

Vaikutusten arviointi on olennainen osa maankäytön suunnittelua. Kaavoituksessa vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen. Meneillään olevassa maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa vähähiilisyys on mukana uutena asiana, joten tätä tullaan vaatimaan jatkossa myös kansallisen tason ohjauksen kautta.

Helsinki on asettanut hiilineutraaliustavoitteen vuodelle 2035. Käytännössä tavoite tarkoittaa sitä, että vähintään 80 % kaupunkialueen suorista päästöistä leikataan verrattuna vuoden 1990 päästötasoon. Nuumerinen tavoite koskee suoria päästöjä, mutta Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmassa on toimia myös välillisten päästöjen vähentämiseksi. Alueellinen vähähiilisyystarkastelu kattaa sekä syntyvät suorat että välilliset päästöt, joita molempia on tärkeä pienentää.

Alueellinen vähähiilisyystarkastelu voidaan tehdä koko elinkaaren osalta tai rakentamishankkeen tietystä vaiheesta, kuten materiaalien valmistuksesta, rakentamisesta, käytöstä tai purkamisesta. Asemakaavoituksessa tarkastelun kohteena ovat rakennukset, infra (sisältäen kadut, puistot) ja energiajärjestelmä sekä tarvittaessa liikenne. Esirakentamista voidaan tarkastella osana rakennusten tai infran rakentamisen päästöjä tai omana kokonaisuutenaan. Maankäytön suunnittelussa esirakentamisen päästöjä on kuitenkin perusteltua tarkastella erikseen ja



mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta laskennoista saatavien tulosten perusteella voidaan ohjata rakentamisen sijoittamista sekä etsiä ratkaisuja perinteisten keinojen sijalle esirakentamisessa. Maamasojen käyttöön liittyviä toimenpiteitä on usein mahdollista optimoida ilmastopäästöjen suhteen, mutta tämä vaatii massahallinnan aikataulutusta ja teeman integroimista muuhun suunniteluun.

Hiilijalanjälkilaskennoissa on tähän mennessä keskitytty rakennuksiin osittain siksi, että yleiset päästölaskentaperiaatteet ovat pisimmällä rakennuksissa. Siksi niiden hiilijalanjälkiä voidaan paremmin verrata keskenään. Kansallisesti säädösten avulla rakennusten vähähiilisyydelle tullessaan asettamaan raja-arvot ennen vuotta 2025 ([www.elinkaarilaskenta.fi](http://www.elinkaarilaskenta.fi)).

Infrarakentamisen osalta yhteiset päästölaskentavalmiudet eivät vielä ole samalla tasolla, vaikka infrarakentamisen osuus on rakennetun ympäristön elinkaaren päästöistä merkittävä. Kokonaisuutta tulisikin kehittää kansallisella tasolla valtion ohjauksella. Periaatteita ja päästöker-toimia tarvittaisiin asemakaavoituksessa tehtäviä laskelmia varten, jotta laskennoista saadaan yhdenmukaisia, vertailtavia ja helposti toteutettavia. Laskennat perustuvat pitkälti taustaoletuksiin ja samasta kohteesta eri tekijöiltä saadut tulokset poikkeavat nykyisin toisistaan merkittävästi.

Asemakaavoitus on osa suunnitteluketjua, jota edeltää yleiskaavoitus. Vähähiilisyyden arviointi on yhtenä näkökulmana mukana myös yleiskaavan toteuttamishjelmassa, jossa määritellään tulevien maankäytön muutosalueiden toteuttamisjärjestys. Yleiskaavan toteuttamishjelman päivityksessä mukana olevina kriteereinä on maaperä (vaikutus rakentamisen aikaisiin ja esirakentamisen päästöihin), olemassa oleva rakennuskanta (energiasaneerauspotentiaali täydennysrakentamisen yhteydessä) sekä saavutettavuus kestäväillä liikennemuodoilla (liikenteen ilmastopäästöt).

Asemakaavoitusvaiheessa tehtyjä arviointeja tulisi täydentää ja tarkentaa sitä seuraavissa suunnitteluvaiheissa kuten katu-, puisto- ja rakennussuunnitelmissa. Kaupunki voi ohjata rakentamista vähähiilisempään suuntaan myös muilla keinoilla kuten asemakaavoitukseen kytkeytyvillä tontinluovutusehdoilla.

## Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Mia Haglund ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet 7.10.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:



Rakennukset, infrastruktuuri ja niiden käyttö kuluttavat puolet maailman raaka-aineista ja aiheuttavat kolmanneksen kasvihuonekaasupäästöistä. Sementin, teräksen, alumiinin ja muovien kulutuksen ennustettu maailmalaajuinen kasvu tulisi puolittaa jos haluamme hillitä ilmaston lämpenemisen 1,5 asteeseen. Rakentamisesta johtuvien päästöjen seuraaminen ja vähentäminen on keskeistä ilmastonmuutoksen vastaisessa työssä.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelmassa on kiitettävästi tavoitteita ja työkaluja rakentamisen päästöjen vähentämiseksi. Ohjelmassa on 14 toimenpidettä liittyen kiertotalouteen, jotka mahdollistavat elinkaaren aikaisten päästöjen pienentämisen ja luonnonvarojen nykyistä vähemmän käytön. Kaupunki tekeekin jo laskelmat elinkaaripäästöistä omissa talonrakennushankkeissaan ja sekä infrahankkeissa että palvelurakennushankkeissa on tehty hiilijalanjälkilaskelmia.

Kaupunki on myös laatinut Helsingin kierto- ja jakamistalouden tiekartan, jonka yhtenä painopistealueena on rakentaminen. Tiekartassa linjataan, että kiertotalousnäkökulma huomioidaan rakentamisen koko prosessissa eli maankäytön suunnittelussa, aluerakentamishankkeiden esirakentamisessa, infra- ja talonrakentamisessa, rakennusten ylläpidossa ja purkamisessa. Kaavoituksessa pyritään tukemaan olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä. Rakennushankkeissa pilotoidaan erilaisia kiertotalouskriteerejä ja toimivat ratkaisut otetaan käyttöön. Tiekartassa todetaan myös, että hankkeiden elinkaaren aikaiset kustannukset tuodaan näkyville.

Nykytilanteessa ollaan luomassa työkaluja, joilla ilmastovaikutuksia voidaan arvioida yksittäisten rakennusten tasolla ja arviointi tulee tapahtumaan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavoituksella on kuitenkin merkittäviä ilmastovaikutuksia, joiden arviointi tai arviointimenetelmät eivät ole vielä vakiintuneet osaksi asemakaavoitusprosessia. Helsingin tulisi toimia edelläkävijänä kehitettäessä kaavoituksen ilmastovaikutusten arviointityökaluja kestävämmän kaupunkiympäristön rakentamiseksi.

Ilmastovaikutusten arvioinnin tulisi kuitenkin olla vielä kiinteämpi osa kaavaprosessia. Myös päättäjät tarvitsevat päätöksenteon taustamateriaaliksi tiedon asemakaavan tuottamista päästöistä. Asemakaavoitukseen tulisi luoda käytäntö, jossa jokaisen asemakaavan taustaselvityksiin sisällytetään laskelma asemakaavan ilmastovaikutuksista.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki selvittää käytäntöjä, joilla liittyy asemakaavojen taustaselvityksiin ilmastovaikutusten laskelma.

## 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**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566





16.02.2021

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 5.3.2021 mennessä.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352  
anri.linden(a)hel.fi  
Kaisa-Reeta Koskinen, projektijohtaja, puhelin: 310 22816  
kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi  
Alpo Tani, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 15310  
alpo.tani(a)hel.fi  
Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32008  
jenni.kuja-aro(a)hel.fi  
Heidi Huvila, ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 38202  
heidi.huvila(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Valtuustoaloite 07.10.2020 Haglund Mia Asemakaavoihin ilmastovaikutusten laskelmat

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 75

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Jape Lovénin ym. valtuustoaloitteesta koskien Rastilan leirintäalueen toimintaedellytysten turvaamista

HEL 2020-011650 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Satu Tarula, va. tiimipäällikkö: 310 37164  
satu.tarula(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuustoaloite 21.10.2020 Lovén Jape Valtuustoaloite matkailun ja työllisyyden puolesta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

#### Rastilan leirintäalue

Yleiskaava 2016 mahdollistaa lisärakentamista Rastilan asemansuudulle. Yleiskaavan tavoitteena on mm. nykyisten asemansuutujen maankäytön tehostaminen ja viisaan liikkumisen tukeminen raideliikenteen verkostokaupungissa. Vuonna 2019 Rastilan metroaseman nousijamäärä oli 2600, mikä on Helsingin metroasemien toiseksi pienin määrä Koivusaaren jälkeen.



Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 20.10.2020. Niiden pohjalta Rastilan leirintäaluetta kehitetään sekä kartanoon kytkeytyvänä kestävä matkailun alueena, että tulevaisuudessa asuinalueena noin 2000 asukkaalle. Leirintäalueen asemakaavoitus asuntoalueeksi ei päätöksen mukaisesti ala ennen kuin sille on löytynyt korvaava paikka Helsingissä.

#### Rastilan leirintäalueen merkitys osana Helsingin matkailua

Rastilan leirintäalueen yritys- ja matkailuvaikutusten arvioinnin 2020 mukaan Helsingissä rekisteröitiin vuonna 2019 yhteensä noin 4,5 miljoonaa yöpymistä, joista noin 2,1 miljoonaa (46 %) oli kotimaisia ja noin 2,4 miljoonaa (54 %) ulkomaisia yöpymisiä. Koko maassa kirjattiin vuonna 2019 noin 23,1 miljoonaa yöpymistä, joten Helsingin markkinaosuus koko maan yöpymisistä oli noin viidennes (19 %). Rastilan leirintäalueella yövyttiin vuonna 2019 yhteensä 110 881 yöpymisvuorokautta, joka on noin 2,5 % Helsingin vuoden 2019 kaikista yöpymisistä.

Helsingin majoitusmyynti oli vuonna 2019 yhteensä noin 351,7 milj.€, joka oli noin 25,6 % koko maan majoitusmyynnistä. Rastilan majoitusmyynti oli vuonna 2019 yhteensä noin 1,3 milj.€, joka on alle prosentin Helsingin koko majoitusmyynnistä. Rastilan leirintäalueen osuus Helsingin majoitusmyynnistä, välittömästä matkailutulosta ja välittömästä matkailutyöllisyydestä on noin prosentin luokkaa. Määrällisesti osuus on pieni, mutta Rastilan leirintäalueella voi katsoa olevan kuitenkin merkitystä Helsingin matkailun monipuolisuuden kannalta.

#### Leirintäalueen muutosten taloudellisia vaikutuksia

Rastilan leirintäalueen yritys- ja matkailuvaikutusten arvioinnissa selvitetiin myös vaikutuksia kaupungin talouteen tilanteessa, jossa leirintäalue muuttuu asumiseen joko osittain tai kokonaan. Aluetalouden näkökulmasta uusien asukkaiden kulutuksen merkitys on euromääräisesti jopa suurempi kuin leirintämatkailijoiden aikaansaama matkailutulo. Arviointityön laskelmien mukaan Rastilan alueelle osoitettava 125 000 km<sup>2</sup>:n uudisrakentaminen toisi kaupungille merkittävät kertaluonteiset rakennusoikeuden myyntitulot (noin 69 milj.€) ja kiinteistöverotulot (30 vuoden ajanjaksolla noin 3,9 milj.€). Uuden asuntorakentamisen ja uusien asukkaiden myötä kaupungin saamat kunnallisverotulot ovat merkittävät, ja leirintäalueen tuotot ovat hyvin pienet verrattuna asuntorakentamisen kaupungille tuomiin rakennusoikeuden myyntituloihin.

Kaupunkitalouden näkökulmasta pitää kuitenkin ottaa huomioon uuden leirintäalueen investointikustannukset. Harkinnan arvoinen toteutusvaihtoehto on vaikutusten arvioinnin perusteella tällöin vaihtoehto, jossa Rastilan alueelle suunnitellaan asuntorakentamista ja palveluja, mutta alueelle jää myös osa leirintäaluetoinninnoista, esim. mökkialue



ja/tai matkailuajoneuvoalue ja osa leirintäaluetoinnista sijoittuu muualle. Tällöin kaupunki saa merkittävät rakennusoikeuden myyntitulot ja leirintäalueen toimintatuotot, mutta samalla myös Vuosaaren yritysten ja elinkeinotoiminnan kannalta tärkeät tulovirrat ja yritysten synergiaedut säilyvät leirintäaluetoinnin jatkuessa.

#### Leirintäalueen vaihtoehtoiset sijaintipaikat

Yleiskaavan 2016 toivomusponssissa lausuttiin, että ennen Rastilan leirintäalueen siirtopäätöstä tullaan selvittämään leirintäalueen nykyisen ja suunnitellun uuden leirintäaluepaikan käytettävyys. Lisäksi tullaan laatimaan yksityiskohtaisempi suunnitelma uudelle alueelle.

Kivinokka osoittautui sijaintipaikkatarkasteluissa saavutettavuudeltaan ja käytettävyydeltään leirintäalueelle hyvin soveltuvaksi alueeksi. Kivinkokan alue ei kuitenkaan mahdollista Rastilan leirintäalueen matkailuautoille varatun alueen kokoista tilavarausta. Maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuudessa on käynnistetty Kivinkokan asemakaavoitus. Kivinokka kaavoitetaan virkistysalueeksi, ja asemakaavassa esitetään Kulosaaren kartanon alueen kehittämistä merellisen virkistysalueen ja matkailun alueena yleiskaavan mukaisesti. Kartanoympäristöön osoitetaan telttailijoille varattu alue sekä vuokrattavia leirintämökkejä. Lisäksi Kivinkokassa on mm. uimapaikkoja, kesäteatteri, kahvila ja pallokenttiä, jotka luovat alueesta houkuttelevan matkailukohteen. Ranta-alueelle osoitettaisiin asemakaavassa myös venesatama-alue, laituri rakennuksineen, vesiliikenteen yhteyspiste ja kanoottivuokraamo. Kivinkokan sijainti on Helsingissä erittäin keskeinen, ja sillä on potentiaalia kehittyä suosituksi ulkoilu- ja virkistyskeitaaksi.

Tulevaisuudessa olisi mahdollista, että leirintäalue toimisi kaupunkialueella palvelemissa telttailijoita ja leirintämökkeissä yöpyviä sekä Kivinkokassa että Rastilassa. Rastilassa voidaan kehittää toimintaa aktiivisesti lisäämällä mm. kestävä matkailua sekä lyhytaikaisilla kokeiluilla että pysyvästi. Uimarannan ympäristössä ja leirintäalueella on mahdollista lisätä mm. luontomatkailumökkejä ja telttailumahdollisuuksia ja vahvistaa leirintäalueen toimintaa yrittäjävetoisilla yhteistyöhankkeilla, jotka palvelevat sekä alueen asukkaita että yöpyjiä.

Lisäksi on mahdollista tutkia laajemman leirintäaluekokonaisuuden sijoittumista Östersundomiin. Alue voisi palvella myös matkailuautoilijoita. Mahdollista sijoittumista voisi tutkia esimerkiksi Ultunaan, jolloin sijaintipaikalla olisi samalla potentiaalia toimia Sipoonkorven kansallispuiston sisääntulon porttina. Leirintäalueen sijainti 2–3 eri paikassa ja alueiden erilainen profiloituminen voisi parhaimmillaan lisätä Helsingin houkuttelevuutta leirintäaluematkailijoille. Pohjois-Euroopan verrokki-



kaupungeissa, kuten Tukholmassa, Oslossa, Kööpenhaminassa ja Berliinissä, on kussakin useita, profiililtaan erilaisia leirintäalueita.

Ultunaan on Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa osoitettu alue mm. ratsastusta ja kansallispuiston virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita varten. Alueelle tarkasteltiin vuonna 2015 myös kotieläin- ja koiraharastustoimintaa, luontokeskusta ja maastopyöräilyä, lisäksi toivottiin mm. hiihdon mahdollistamista. Ultunan alue vaatisi kuitenkin joukkoliikenteen kehittämistä sekä vesi- ja energihuollon järjestämistä, koska siellä ei tällä hetkellä ole tarvittavaa infrastruktuuria. Alueen kehittämisen vaatisi Sipoonkorven portin konseptin kokonaisvaltaista kehittämistä matkailua palvelevana alueena sekä investointeja.

Östersundomin alueen maankäyttö voidaan arvioida uudelleen KHO:n tulevan yleiskaavapäätöksen myötä, arviolta tammi-helmikuussa. Tarkoituksena on tutkia Sipoonkorven portin soveltuvuutta leirintäalueelle kesän 2021 aikana. Sijainti kansallispuiston reunalla soveltuisi lähtökohtaisesti hyvin leirintäalueelle.

#### Vapaa-ajan matkailun muut mahdollisuudet

Matkailuautoilijoita palvelevat pääkaupunkiseudulla tällä hetkellä Rastilan lisäksi Luukki Espoossa ja Joensuun tila Sipoossa. Tiivistyvässä kaupungissa on painetta siihen, että paljon tilaa vaativat toiminnot siirtyvät etäämmälle keskustasta.

Helsingin tärkein matkailuvaltti on kaupungin sijainti saaristossa, ja Helsingissä on kehitelty uudenlaisia matkailukonsepteja merellisen Helsingin strategian mukaisesti. Kun Helsingin maankäyttöä kehitetään, niin myös luontomatkailulle ja siihen liittyville palveluille pyritään löytämään parhaat mahdolliset sijainnit. Saariston pitkät asemakaava-prosessit ovat nytkähtäneet eteenpäin ja mahdollistavat laajamittaista matkailupalveluiden rakentamista myös saariin:

- Itäisen saariston asemakaava / Loma-asuminen, matkailu ja virkistys 61 240 k-m<sup>2</sup>. Määrättiin osittain voimaan joulukuussa 2020.
- Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaava / Matkailu ja virkistys 23 010 k-m<sup>2</sup>. Hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 2020.

Edellä mainittujen laajempien kokonaisuuksien lisäksi saaristoon kehitetään paikallisia ja omavaraisesti toimivia, ns. offgrid-ratkaisuja, joilla pyritään vastaamaan tämän hetken kysyntään. Näistä esimerkiksi majamaja- ja nolla-mökkejä on jo pystytetty Helsingin rannoille ja saariin.

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite matkailun ja työllisyyden puolesta

Valtuutettu Jape Lovén ja 22 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.10.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

Helsinki on yhdistelmä rationaalista toimivuutta ja omaperäistä rosoisuutta. Helsinki on moderni, dynaaminen ja elävä kaupunki. Helsinki luo maailmanluokan mahdollisuuksia itsensä toteuttamiselle ja hauskal- le elämälle yhdistäen ne turvallisiin, luotettaviin ja toimiviin puitteisiin.

Kaupunkikonsernin omistajapolitiikassa kaupungin omistamisen ja määräysvallan tulee lähtökohtaisesti tukea ja palvella palvelujen järjes- tämistä, kaupungin taloutta tai muuten kaupungin yhteiskunnallisia ta- voitteita. Näin kaupunkistrategiammekin sanoo.

Kuitenkaan esimerkiksi Helsingin merellisen strategian osana ei ole Eu- roopan tai kenties koko maailman tasolla merkittävää erikoisuutta mat- kailun osalta. Leirintäaluetta maan pääkaupungissa, meren rannalla ja metroaseman välittömässä läheisyydessä. Leirintäaluetta, jolle saapuu reissaajia yöpymään ja tutustumaan Helsinkiin kaikkialta maailmasta asuntoautoin ja vaunuin matkalla Lappiin ja muualle Suomeen tai sieltä pois. Festivaalivieraita ja erilaisia reissaajia riittää keskimäärin reilut 300 vuoden jokaikiselle päivälle.

Rastilan leirintäalueella yövyttiin vuonna 2019 kaikkiaan 110 881 yö- pymisvuorokautta, ja leirintäalueen liikevaihto on vuositasolla noin 1,5 miljoonaa euroa.

Rastilassa yöpyvät matkailijat käyttävät rahaa keskimäärin 138 euroa per yöpymisvuorokausi, joka aikaansaa Helsingin seudulla 15,4 miljoon- nan euron matkailutulon.

Rastilan leirintäalueella yöpyvien matkailijoiden rahankäytön välitön työllistävä vaikutus Helsingin seudulla on 146 henkilötyövuotta. Koko- naisuudessaan matkailutulosta aiheutuvat työllisyysvaikutukset (välit- tömät + välilliset työllisyysvaikutukset) ovat 207 henkilötyövuotta, mutta välilliset vaikutukset (62 htv) voivat kohdistua Helsingin seudun lisäksi muualle Suomeen.

Näitä lukuja ei lyhytnäköinen asuntotuotanto rakennusvaiheen jälkeen saavuta edes tuloissa, työllisyydestä ja matkailusta puhumattakaan.

Onko meillä siis varaa tuhota tämä matkailuvaltti? Kaupungin turismin ja kulttuurin kehittämisen nimissä ei. Talous- ja työllisyyskysymyksistä asia on selvä.



Täten me allekirjoittaneet esitämme, että Helsinki ja sen päättäjät turvaavat Rastila Campingin jatkuvuuden ja sen toiminnan aktiivisen kehittämisen edelleen yhtenä kotikaupunkimme ja Suomen matkailuvalteista.

#### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 26.2.2021 mennessä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Satu Tarula, va. tiimpäällikkö: 310 37164  
satu.tarula(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuustoaloite 21.10.2020 Lovén Jape Valtuustoaloite matkailun ja työllisyyden puolesta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 02.02.2021 § 13



## § 76

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Ville Jalovaara ym. valtuustoaloitteesta koskien opaste- tun luontopolun perustamista Vuosaaren Meri-Rastilan metsään

HEL 2020-013022 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-  
le.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Valtuustoaloite 25.11.2020 Jalovaara Ville Opastettu luontopolku Vuo-  
saaren Meri-Rastilan metsään

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan  
lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että lautakunta päätti Vartiokylän-  
lahden suunnitteluperiaatteista kokouksessaan 20.10.2020. Päätök-  
sessä Rastilanrannan osa-alue poistettiin suunnitteluperiaatteiden pii-  
ristä. Kyseisellä alueella on voimassa 2013 hyväksytty Meri-Rastilan  
länsirannan osayleiskaava. Lisäksi lautakunta piti tärkeänä, että leirin-  
täaluetta kehitetään matkailun alueena, eikä sitä kaavoiteta asuntoalu-  
eeksi, ennen kuin sille on löytynyt korvaava paikka Helsingissä. Suun-  
nitteluperiaatteiden mukaisesti Rastilan kartanon ympäristöä kehitetään





kartanoon kytkeytyvänä kestävän matkailun alueena sekä myöhemmässä vaiheessa metroasemaan kytkeytyvänä asuinalueena, mikäli korvaava paikka leirintäalueelle löytyy.

Meri-Rastilan metsän muinaisranta-alueet ja Rastilan leirintäalue tullaan jatkossa osoittamaan Helsingin itäisen rantareitin infokartoilla osana rantareitin opastusta. Rantareitin opastaminen toteutetaan vuoden 2021 aikana. Lisäksi Meri-Rastilan metsän lounaisosassa sekä osayleiskaavan kerrostalovaltaisen asuntoalueen keskellä sijaitsevat muinaisranta-alueet ovat luonnonsuojeluohjelman kohteita. Niiden opastaminen tullaan suunnittelemaan lähivuosina osana luonnonsuojelualueelle laadittavaa hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Luonnonsuojelualueiden opastamisesta vastaa ympäristöpalvelut.

Aloitteen mukainen Meri-Rastilan metsän opastus luonnonsuojeluohjelman alueita ympäröivillä reiteillä on mahdollista toteuttaa erillisenä hankkeena. Meri-Rastilan metsän opasteet soveltuvat parhaimmillaan yhteen edellä mainitut rantareitin ja tulevan luonnonsuojelualueen opasteet. Olemassa olevaan reitistöön liittyvänä opastus voidaan tehdä kevytrakenteisesti, jolloin mahdolliset muokkaukset jälkikäteen on helppo toteuttaa tulevien suunnitelmien yhteensovitusvaiheessa. Aloitteessa ehdotettua yhteistyötä asukkaiden ja luontoharrastajien kanssa voidaan tehdä esimerkiksi luontopolun teeman määrittämisessä suunnittelun alkuvaiheessa. Opastus voidaan toteuttaa aloitteen mukaisesti suomen, ruotsin ja englannin kielillä. Aloitteen mukaisen reitin suunnittelu kannattaa aloittaa vasta hoito- ja käyttösuunnitelmaan liittyvien luontoinventointien valmistumisen jälkeen. Inventoinnit on tarkoitus käynnistää vuonna 2022. Hankkeen kokonaishinta on arviolta 15 000 - 35 000 euroa.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Ville Jalonen ja 11 muuta valtuutettua ovat tehneet 25.11.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

Aloitteen allekirjoittaneet ovat sitä mieltä, että Vuosaaren Meri-Rastilan metsään tulisi perustaa olemassa olevaan ulkoilutieverkoston varrelle yhdessä luontoasiantuntijoiden kanssa opastettu luontopolku. Luontopolku esittelisi erilaisia luontokohteita ja/tai eliöstöä. Lisäksi aloitteessa tuodaan esiin mahdollisuus metsässä liikkumisen opastamiseen ja matkailijoiden huomioimiseen opastamisessa. Aloitteen perusteluna on käytetty Vartiokylänlahden suunnitteluperiaatteista tehtyä päätöstä.

### 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**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



16.02.2021

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.2.2021 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisäaikaa 15.3.2021 saakka.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Valtuustoaloite 25.11.2020 Jalovaara Ville Opastettu luontopolku Vuosaaren Meri-Rastilan metsään

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 77

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Kaisa Hernbergin ym. valtuustoaloitteesta koskien puut- tumista työmaiden turvallisuuteen katutyökoulutusta kehittämällä

HEL 2020-011644 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Antti Möller: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-  
le.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jyrki Paavilainen, projekтинjohtaja: 310 25896  
jyrki.paavilainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 21.10.2020 Hernberg Kaisa Puututaan työmaiden tur-  
vallisuuspuutteisiin katutyökoulutusta kehittämällä

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan  
lausunnon:

Nykyisellään Helsingin kaupunki yhdessä Espoon, Kauniaisten ja Van-  
taan kaupunkien kanssa edellyttää hallinnoimillaan yleisillä alueilla teh-  
tävillä työmailla ainakin yhdeltä paikalla olevalta henkilöltä voimassaol-  
levan Pääkaupunkiseudun katutyökortin. Lisäksi kaivutyöstä vastaaval-  
la henkilöllä tulee olla voimassa oleva Väyläviraston hyväksymä Tietur-  
va 1- tai 2-kortti, tai hyväksytysti suoritettu Pääkaupunkiseudun katu-  
työt -koulutus ja siitä todisteena voimassa oleva Pääkaupunkiseudun  
katutyökortti.



Pääkaupunkiseudun (PKS) katutyöt -koulutusta on järjestetty vuodesta 2006 lähtien. Koulutus järjestetään yhden päivän koulutuksena ja siihen liittyy kurssipäivänä suoritettava tentti, jonka läpäisseet saavat Pääkaupunkiseudun katutyökortin. Koulutuksia järjestetään vuosittain ja niille osallistuu vuositasolla keskimäärin 600 henkilöä. Osallistujina on niin kaivutöitä kuin muita yleisillä alueilla tehtäviä töitä tekeviä toimijoita infraurakoitsijoista elokuvan tekijöihin. Koulutusta on kehitetty sen aloittamisesta lähtien jatkuvasti, ja kehittäminen on varmasti tarpeen myös vastaisuudessa, jotta alati muuttuva toimintaympäristö voidaan paremmin ottaa huomioon.

Koulutuksen järjestäminen on lisännyt kadulla töitä tekevien tietoisuutta näkökohdista, joilla on vaikutusta liikenteen sujuvuudelle, turvallisuudelle ja esteettömyydelle. Lisäksi koulutuksella on voitu ohjeistaa toimijoita huomioimaan paremmin kadulla ja yleisellä alueella sijaitsevat johdot ja laitteet sekä kadun ja yleisen alueen rakenteet siten, että töistä aiheutuvaa haittaa ja vahinkoja on saatu vähennettyä. Koulutuksella on ollut selkeä vaikutus edellä mainittujen tavoitteiden saavuttamisessa, mutta toki kehittämistä on edelleen. Lisäksi tarvitaan myös selkeää asennemuutosta, jotta tietoisuus muuttuu teoksi ja toimintatavaksi.

Koulutus on jo aiemmin sisältänyt luennot eri liikennemuotojen huomioon ottamisesta sekä syvällisemmän kuvauksen hyvistä ja hyväksyttävistä työmaan liikennejärjestelyistä. Pyöräliikenteen ja katutöiden yhteensovittamisesta on koulutuksessa oma erillinen osuus. Viimeisimpään koulutukseen marraskuussa 2020 sisällytettiin myös luento asukasystävällisestä työmaasta. Tämän sekä katutyömaiden viestinnän osuutta on myös tarkoitus kasvattaa vuoden 2021 koulutuksissa. Asukas-, liikkuja- ja toimijalähtöisyyden sekä viestinnän osalta materiaalina toimivat erityisesti Helsingin kaupungin tuottamat aineistot, kuten vuonna 2020 julkaistu Asukaslähtöinen työmaa -opas.

Helsingin toimintaympäristö, erityisesti kantakaupunki, on haastava ja erityislaatuinen minkä tahansa yleiselle alueelle ulottuvan työmaan tai muun alueen käyttöä rajoittavan toiminnan osalta. Työmaiden ja liikennejärjestelyiden toteuttamiseen voidaan ensisijaisesti vaikuttaa töitä ja tilapäisiä liikennejärjestelyitä koskevin määräyksin. Kaupungilla on kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978, myöh. kunnossapitolaki) nojalla oikeus antaa yleisellä alueella tehtävän työn suorittamisesta määräyksiä, jotka ovat tarpeen liikenteen sujuvuudelle, turvallisuudelle ja esteettömyydelle aiheutuvan haitan vähentämiseksi. Kaupunki voi lisäksi vaatia muutoksia ja täsmennyksiä työn suorittajan esittämiin tilapäisiin liikennejärjestelyitä koskeviin suunnitelmiin sekä ennen niiden hyväksymistä, että tarvittaessa myös työn aikana.



Näihin Helsingin yleisillä alueilla tehtäviin töihin kohdistuviin erityisvaatimuksiin ja haittojen vähentämiseen voidaan vaikuttaa myös uudistamalla nykyisiä kaupungin omia sekä kansallisia ohjeita liittyen työmaiden liikennejärjestelyihin. Vuoden 2021 aikana on tavoitteena käynnistää ohjeiden päivitystyö, sekä liittää ne tyomaaopas.fi-sivustoon. Ensimmäisessä vaiheessa viimeistellään ja otetaan käyttöön pyöräliikenteen työmaaohje keväällä 2021. Kaupungin oman katutyökoulutuksen tarvetta ja sisältöä tarkastellaan vuoden 2021 kuluessa.

Helsingin kaupunki on jo järjestänyt Katutöiden haittojen vähentäminen –hankkeeseen liittyen elo-syyskuussa 2020 Katurakentaja-koulutuspilotin yhteistyössä infra-alan toimijoiden ja Taitotalon kanssa. Koulutus keskittyi erityisesti isojen katuhankkeiden valmisteluun ja siihen osallistuivat merkittävässä roolissa myös kaupungin katusuunnittelun vetäjät, suunnittelukonsultit sekä rakennuttajat. Koulutuksen jatkoa tarkastellaan kevään 2021 aikana, riippuen osin myös koronatilanteen kehittymisestä.

Erityisesti isojen liikennejärjestely- ja katusaneeraushankkeiden työmaan aikaisten liikennejärjestelyjen osalta kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelu on päivittänyt suunnittelun ohjauksen ja rakentamisen valmistelun asiakirjat. Päivityksen myötä hankkeiden liikennejärjestelyjen periaatteet ja prioriteetit esitetään jo katu- ja rakennussuunnitteluvaiheessa pyrkien varmistamaan järjestelyjen nykyistä paremman huomioon ottamisen itse rakennushankkeen hankinta-asiakirjoissa ja sopimuksissa. Alueidenkäytön ja -valvonnan sekä liikenne- ja katusuunnittelun yhteistyössä kehitetään parhaillaan myös prosessia liittyen erityisesti isojen ja keskisuurien katuhankkeiden liikennejärjestelyjen käsittelyyn.

Voimassa olevasta lainsäädännöstä ei ole johdettavissa perustetta edellyttää erityisen katutyökoulutuksen suorittamista. Kaupunki on kuitenkin esittänyt valtioneuvostolle keväällä 2020 antamassaan kunnossapitolain muutosehdotuksessa, että kunnossapitolaissa jatkossa säädettäisiin mahdollisuudesta asettaa tällainen vaatimus. Ympäristöministeriössä on käynnissä tällä hetkellä selvitystyö kunnossapitolain kokonaisuudistustarpeesta. Tältä osin Helsingin kaupunki tavoittelee erityisesti mahdollisuutta ohjata kadulla tapahtuvia töitä yleisellä tasolla, asettaa kadulla työskenteleville toimijoille nykyistä vahvemmin pätevyysvaatimuksia sekä tehokkaampia keinoja työmaiden puutteiden sanktiointiin.

Alueidenkäyttö ja -valvonta on uudistanut vuonna 2020 kaivutöitä koskevaa päätöspohjaa sekä päätöksissä käytettäviä vakiomääräyksiä. Kaikkiin yleisillä alueilla tehtäviä töitä koskeviin päätöksiin on loppuvuodesta 2020 lähtien lisätty erillinen ohje työmaataulun käyttämisestä



sekä täytettävä työmaataulupohja. Näiden toimenpiteiden lisäksi alueidenkäyttö ja -valvonta tulee vaatimaan jatkossa katutyöilmoituksen liitteenä työhön ryhtyvältä työnsä dokumentointia maastossa. Tällä on tarkoitus vähentää kaupungin tarkastajien aikaa vieviä ja rutiininomaisia työtehtäviä, jotta resursseja voidaan kohdentaa paremmin haastaviin kohteisiin, sekä ohjata työstä vastaavaa valvomaan itse tilaamansa työn jälkeen.

Kunnossapitolain mahdollinen kokonaisuudistus käynnistyy aikaisintaan vuoden 2022 alussa, eikä muutoksia nykyiseen lainsäädäntöön ole siten tiedossa lähiaikoina. Helsingin kaupunki hakee vaikuttavuutta katutöiden haittojen vähentämiseen erityisesti ohjeiden päivittämisellä, työmaiden omavalvonnalla, viestinnällä, katutöitä koskevien määräysten sekä koulutuksen kehittämällä edelleen.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Kaisa Hernberg ja 28 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.10.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

Puututaan työmaiden turvallisuuspuutteisiin katutyökoulutusta kehittämällä

Helsinki palkkasi kesän 2020 ajaksi työmaatarkkailijoita valvomaan katutöiden laatua. Tarkkailijat totesivat saman kuin lukuisat katutyömaiden keskellä arjessaan sukkuloivat kaupunkilaiset: katutyömaiden liikennejärjestelyt ovat usein puutteelliset ja jopa vaaralliset. Erityisen paljon puutteita havaittiin kävelyn ja pyöräilyn poikkeusjärjestelyissä.

Katutöiden aikaisen turvallisuuden parantamiseksi tarvitaan monenlaisia toimia. Yksi tärkeä keino edistää parempaa työmaiden laatua on osaamisen kehittäminen.

Helsinki edellyttää jo nykyisin kaikilta katutyömailla työskenteleviltä henkilöiltä katutyökoulutuksen suorittamista. Nykyinen koulutus ei valitettavasti kuitenkaan tuota haluttua lopputulosta.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että:

- Helsingin katutyökoulutuksen sisältöjä kehitetään. Kadun käyttäjien näkökulman tulee olla vahvasti esillä, ja erityistä huomiota tulee kiinnittää kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen ja sujuvuuteen liittyviin sisältöihin. Myös Helsingin kantakaupungin poikkeuksellisuus liikenneympäristönä tulee huomioida entistä paremmin.



- Velvoite osallistua katutyökoulutukseen ulotetaan rakennusurakoitsijoiden henkilöstön ohella myös katusuunnittelijoihin, suunnittelukonsultteihin ja rakennuttajiin.
- Alueidenkäytön lupaehtoja selkiytetään katutöiden osalta.

#### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 28.1.2021 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisääaikaa 2.3.2020 saakka.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jyrki Paavilainen, projektinjohtaja: 310 25896  
jyrki.paavilainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 21.10.2020 Hernberg Kaisa Puututaan työmaiden turvallisuuspuutteisiin katutyökoulutusta kehittämällä

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 78

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mia Haglundin ym. valtuustoaloitteesta asunnon saamisen helpottamiseksi turvakotijakson jälkeen

HEL 2020-013661 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kati Hytönen, tiimipäällikkö: 310 29729  
kati.hytonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuutettu Mia Haglundin aloite\_

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

#### Turvakotipalvelut

Turvakotipalvelut ovat valtion rahoittamia, laissa määriteltyjä erityispalveluita lähisuhdeväkivaltaa kokeneille tai sen uhan alla eläville henkilöille ja perheille. Turvakotitoiminta siirtyi lakiuudistuksen yhteydessä kunnilta valtiolle vuonna 2015. Turvakodit tarjoavat välitöntä kriisiapua, ympärivuorokautista turvattua asumista sekä akuuttiin tilanteeseen liittyvää psykososiaalista tukea, neuvontaa ja ohjausta. Turvakotipalvelut ovat saatavilla asuinpaikasta riippumatta.





Vuonna 2019 Suomessa toimi yhteensä 28 turvakotia. Näissä turvakodeissa oli tilaa yhteensä 202 perheelle tai yksin tulevalle asiakkaalle. Vuoden 2019 aikana turvakodeissa oli yli 5 000 asiakasta, joista aikuisia asiakkaista oli 54 % ja lapsia 46 %. Yksi asiakas oli turvakodissa keskimäärin 17 päivää. Vuonna 2019 Uudellamaalla oli käytössä kuusi turvakotia, joiden käyttöaste vuoden aikana oli 85% - 93%. THL:n tietojen mukaan turvakotien käyttäjämäärät ovat olleet kasvussa vuodesta 2015 alkaen. (Lähde: THL Tilastoraportti 17/2020: Turvakotipalvelut.)

### Asunnon järjestyminen turvakotijakson jälkeen

Akuutin kriisin jälkeen on tärkeää päästä elämään tavallista arkea mahdollisimman pian eikä palaamisen väkivaltaiseen tilanteeseen tulisi olla vaihtoehto. Koska asiakkaat eivät ole yhtenäinen ryhmä, vaan heidän elämäntilanteensa ja taloudellinen asemansa eroavat, ovat myös heidän mahdollisuutensa uuden asunnon järjestämiseen hyvin erilaiset.

Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa on Helsingissä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja hyvin tarjolla. Niiden vuokrataso nousee kuitenkin monelle liian korkeaksi, joten ne eivät usein ole realistinen vaihtoehto asumisen järjestämiseksi turvakotijakson jälkeen. Asumisen hinta on noussut monille asunnon tarvitsijoille liian korkeaksi myös suhteessa Kelan hyväksymiin ns. kohtuuvuokrarajoihin.

Huolimatta siitä, että Helsingin kaupungin omistamien vuokra-asuntojen lisäksi on kaupungissa myös muita kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarjoavia toimijoita, on kohtuuhintaisen vuokra-asunnon löytäminen vaikeaa. Moni joutuu turvautumaan kotikunnan järjestämään väliaikaiseen asuntoon. Turvakodista on mahdollisuus siirtyä sosiaalityön tukemana joko omaan asuntoon tai sosiaalihuoltolain mukaiseen tilapäiseen asumiseen (ns. kriisimajoitus).

Helsingissä aikuissosiaalityön tilapäisen majoituksen-yksikkö vastaa majoitukseen ohjaamisesta. Osa tilapäisen asumisen paikoista ostetaan ulkopuolisilta palvelun tuottajilta. Tilapäisen asumisen aikana perhe on myös lapsiperheiden palvelutarpeen arvioinnin ja tuen asiakkaita. Asiakasperheet saavat puoltolausunnon kaupungin vuokra-asuntohakemuksen liitteeksi.

### Asukasvalinnat

Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut-yksikkö tekee asukasvalinnat Helsingin kaupungin omistamiin (HEKA) ARA –vuokra-asuntoihin voimassa olevien lakien ja asetusten sekä Helsingin kaupunginhallituksen 8.3.2010 vahvistamien asukasvalintaperiaatteiden mukaisesti. Asukkaaksi valitsemisen perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot siten, että etusijal-



le asetetaan aina asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat vähävaraisimmat ja pienituloisimmat ruokakunnat. Periaatteena on, että vuokra-asunnot osoitetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille pyrkien samalla vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asunnontarvetta arvioitaessa apuna käytetään kiireellisyysluokitusta, jonka mukaan hakijat luokitellaan kolmeen ryhmään: Erittäin kiireellisiin, kiireellisiin tai asunnontarpeessa oleviin hakijoihin.

Hakemustensa perusteella turvakodeissa asuvat asunnonhakijat luokituvat erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa oleviin.

Asuntopalvelut-yksikkö valitsee asukkaat asuntoihin välittömästi saatuaan tiedon asuntojen vapautumisesta. Koska etukäteen ei ole tiedossa mistä ja millaisia asuntoja on vapautumassa, ei asunnonsaantimahdollisuuksia tai asunnon saantiin kuluvaan aikaan pystytä ennakoimaan. Asukkaita valittaessa huomioidaan myös hakijan hakemuksessaan esittämät asuntoon ja asuinalueeseen liittyvät toiveet. Jos haettavalle asunnolle on hakemuksessa asetettu tiukat kriteerit (esim. lasten koulumatkat, asunnon hinta, koko, sijainti, varustetaso), voi sopivan asunnon löytyminen olla haasteellista.

Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ylittää moninkertaisesti niiden tarjonnan. Tällä hetkellä rekisterissä on noin 23 000 voimassa olevaa hakemusta, joista erittäin kiireellisiä on noin 12 000 ja kiireellisessä asunnontarpeessa olevia noin 6 800. Asuntoja vapautuu vuosittain vain noin 3 500 kpl, joten vuokra-asuntoa ei pystytä tarjoamaan edes kaikille erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa oleville hakijoille.

Helsingin toimenpidesuunnitelma asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi ja vähentämiseksi 2020 - 2022.

Asuntopalvelut-yksikkö tekee yhteistyötä sosiaali- ja terveystieteiden eri yksiköiden kuten lastensuojelun, asunnottomien tuen ja maahanmuuttoyksikön kanssa. Turvakodeista asuntopalveluilla on jo pitkään tehty yhteistyötä Pääkaupungin turvakoti Oy:n kanssa.

Asuntopalveluista osallistuttiin kaupunginkanslian, sotien ja Kymppin asuntotoimijoiden kanssa asunnottomuuden ennalta ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi laaditun toimenpideohjelman vuosille 2020 - 2022 valmisteluun. Siinä yhteistyötä ja yhteistyöprosesseja eri toimijoiden välillä kehitettiin edelleen.

Tuloksena on laadittu asuntopuoltolomake, jonka avulla on mahdollisuus tuoda esiin perheiden erityistilanteet. Näin asunnonvälitys saa tiedon viranomaiselta kiireellisen asunnon tarpeessa olevasta perheestä. Sosiaalityön asuntopuoltoprosessia on mallinnettu syksyn 2020 aikana



yhteistyössä kaupungin asunnonvälityksen ja sosiaali- ja terveystoimen kanssa.

#### Puoltolausuntojen merkitys asukasvalinnoissa

Sovittujen periaatteiden mukaisesti laadittu puoltolausunto tuo tietoa hakijan sen hetkisestä tilanteesta ja asunnontarpeesta, jota hakemuksessa ei välttämättä ole osattu oikealla tavalla tuoda esiin tai mainittu lainkaan, jos hakemus on laitettu vireille aiemmin. Lisäksi puolto nostaa samassa tilanteessa olevien hakijoiden joukosta (joita voi olla johonkin asuntoon jopa satoja, erityisesti kantakaupungin kohteissa) esille ne hakijat, joilla on erittäin kiireellisen asunnon tarpeen lisäksi myös muita painavia perusteita asunnon saantiin. Aina tämäkään ei takaa yksittäisen hakijan asunnon saamista, sillä samaan kohteeseen voi olla useita hakijoita, joilla kaikilla on jokin puoltolausunto.

Jo sovittujen yhteistyökäytäntöjen lisäksi puoltoja asuntopalvelun liitteeksi tulee monelta muultakin toimijalta kuten eri sosiaalityöntekijöiltä ja -ohjaajilta, lääkäreiltä, lähi- ja sairaanhoitajilta, vuokranantajilta ja yhdistyksiltä. Puollot ovat sisällöltään hyvin vaihtelevia, eivätkä aina kerro hakijan tilanteesta ja asunnon tarpeen kiireellisyydestä.

Johtuen erittäin kiireellisten asunnonhakijoiden ja puoltolausuntojen suuresta määrästä, sekä hakijoiden asunnolle asettamista vaatimuksista, ei asuntoa voida puolloista huolimatta taata.

#### Yhteistyön lisääminen turvakotijakson jälkeisen asumisen järjestymiseksi

Helsingin kaupungilla on jo pitkään tehty yhteistyötä ja luotu käytäntöjä kriisi- ja tilapäisasunnoissa eri syistä asuvien jatkoasumisen järjestämisessä. Viime vuonna on yhteistyötä asuntopalvelun ja sosiaali- ja terveystoimen välillä edelleen tiivistetty mm. asunnottomuuden ehkäisemiseksi laaditun toimenpideohjelman työstämisen yhteydessä.

Yhteistyöstä huolimatta asumisen järjestymisessä on usein haasteita johtuen kaupungin vuokra-asuntojen suuresta kysynnästä ja toisaalta vähäisestä tarjonnasta.

Kaupunkiympäristölautakunnan näkemyksen mukaan yhteistyötä asunnon saannin helpottamiseksi tulee edelleen jatkaa kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut-yksikön ja sosiaali- ja terveystoimen välillä. Yhteistyössä aiemmin sovittujen käytäntöjen noudattamista ja yhteistyön kehittämistä tulee jatkaa.

Lisäksi asuntopalvelut-yksikkö luo yhteydet pääkaupunkiseudun turvakotien edustajiin yhteistyöstä sopimiseksi ja puoltokäytäntöjen yhtenäistämiseksi kevään 2021 aikana. Tämän jälkeen käydään myös kes-



kustelut käytännöistä ja niiden mahdollisesta yhtenäistämisestä Espoon Asunnot Oy:n ja VAV Asunnot Oy:n kanssa.

Lausuntoa on valmisteltu yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen kanssa.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Mia Haglund ja 15 muuta valtuutettua ovat tehneet 9.12.2020 valtuustoaloitteen koskien asunnon saamisen helpottamista turvakotijakson jälkeen.

Aloitteessa esitetään, että kaupunki luo käytännöt oman asunnon hakemisen ja saannin helpottamiseksi turvakotijakson jälkeen. Käytännöt tulee luoda yhteistyössä pääkaupunkiseudun muiden kuntien sekä seudun turvakotien ja asuntopalveluiden tuottajien kanssa.

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 2.3.2021 mennessä. Aloitteeseen on pyydetty myös sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Kati Hytönen, tiimipäällikkö: 310 29729  
kati.hytonen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Valtuutettu Mia Haglundin aloite\_

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 79

### **Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Alviina Alametsän toivomusponnosta, joka koskee van- han puuston ja kallioiden säilyttämistä uusilla alueilla**

HEL 2020-012231 T 00 00 03

Hankennumero 5264\_191

#### **Lausunto**

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Olemassa olevan puuston ja kallioiden säilyttäminen on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää. Helsingissä on pitkä perinne säilyttää kalliota ja olevaa puustoa tonteilla silloin, kun se on mahdollista. Tästä hyviä esimerkkejä ovat 1930- ja 1950-luvun alueet. Tiivistyvän kaupunkirakenteen lomassa pientenkin viheralueiden tärkeys luonnon monimuotoisuuden kannalta on tunnistettu ja niillä on todettu olevan positiivisia terveysvaikutuksia myös niille, jotka eivät pääse kulkemaan kauempana sijaitseville viheralueille. Toisaalta esimerkiksi kallioiden säilyttämisellä voi olla vaikutuksia ympäristön esteettömyyteen ja turvallisuuteen sekä pihojen käytettävyyteen. Tiivistyvässä rakenteessa luonnonelementtien säilyttäminen tulee tutkia tapauskohtaisesti ja kokonaisuus huomioiden osana muuta kaupunkirakennetta.

Vanhan puuston ja kallioiden säilyttäminen voidaan mahdollistaa suunnittelun aikana ja rakennusvaiheessa tehtävillä ratkaisuilla. Säilymisen kannalta riski on suurimmillaan työmaavaiheessa ja esimerkiksi puuston työmaa-aikainen suojaus on hyvä huomioida jo asemakaavassa tai tontinvarausehdoissa. Myös Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä (Kvsto 2010, 31 §) linjataan, että maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti.

Suunnitteluvaiheessa kasvillisuuden ja kallioalueiden säilyttämiseen voidaan ohjata kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä huomioiden myös mahdollisuus kasvillisuuden uudistamiseen. Alueellisen viherkertoimen käytön mahdollisuuksia tutkitaan parhaillaan. Viherkerroinmääräys ei kuitenkaan yksinään riitä, vaan olemassa olevan puuston ja kallioiden säilyttäminen vaatii lisämerkintöjä ja -määräyksiä esimerkiksi paikan ominaispiirteiden huomioimisen sekä luonnonelementtien kaupunkikuvallisen tai maisemallisen merkityksen osalta. Suunnitteluratkaisuiden osalta laajat korttelipihat mahdollistavat olemassa olevien luonnonelementtien säilyttämisen yksittäisiä tonttipihoja paremmin. Erityisesti tii-



viissä korttelirakenteessa säilyttämisen haasteena ovat usein maanlaiset pysäköintiratkaisut, jotka edellyttävät kansipiharatkaisuja. Pysäköinnin sijoittaminen rakennusrunkojen alle edesauttaisi maavaraisten piharatkaisujen syntymistä, mutta on usein rakennusteknisesti ja kaavataloudellisesti haastavampaa.

Säilyttämisen mahdollistavia merkintöjä ja määräyksiä hyödynnetään suunnittelussa jo nykyisin. Olemassa olevan puuston ja kallioiden säilyttäminen tulee kuitenkin aina tutkia tilannekohtaisesti sekä kokonaisuus huomioiden, ja suunnitteluvaiheessa tulee huomioida lopputilanteen lisäksi myös rakentamisen aikaiset ja ympäristön muutoksesta johtuvat vaikutukset kasvuolosuhteisiin. Mahdollinen säilyttäminen tulee tutkia aina tapauskohtaisesti, eikä yksiselitteistä ohjetta säilyttämisestä voida antaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Susa Eräranta, tiimipäällikkö, puhelin: 310 32057  
susa.eraranta(a)hel.fi  
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20825  
aino.leskinen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Alametsä Alviina, toivomusponsi 1, Kvsto 4.11.2020 asia 17

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Lausuntoehdotus**

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Toivomusponsi

Valtuutettu Alviina Alametsä on tehnyt 4.11.2020 seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää selvitettävän mahdollisuutta nykyistä laajemmin säilyttää vanhaa puustoa ja kallioita uusien rakennusten ja alueiden lomassa tuomassa monipuolisuutta ja kerroksisuutta uusille alueille. (Alviina Alametsä)

Lausuntopyyntö



16.02.2021

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 2.3.2021 mennessä.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Susa Eräranta, tiimipäällikkö, puhelin: 310 32057  
susa.eraranta(a)hel.fi  
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20825  
aino.leskinen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Alametsä Alviina, toivomusponsi 1, Kvsto 4.11.2020 asia 17

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 80

### Jäätelö- ja grillikioskipaikkojen vuokrausperiaatteet ja vuokraamisen sopimuskaudelle 2022–2029

HEL 2019-012529 T 10 01 01 04

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli vs. asukas- ja yrityspalvelupäällikkö Antti Mäkinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093  
liisa.makela(a)hel.fi  
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817  
jarmo.talvasto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kioskipaikan maanvuokrasopimus
- 2 Hinnasto 1.1.2022 alkaen muutokset näkyvissä
- 3 Nykyiset\_kioskipaikat
- 4 Helsingin kaupungin kioskipaikkojen vuokratarkastelu Liitekartta 20.1.2021

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa Helsingin katu- ja puistoalueilla sijaitsevat jäätelö- ja grillikioskipaikat kilpailutettavaksi kaudelle 2022–2029.





Kioskipaikkojen kilpailutuksessa ja vuokrauksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Helsingin katu- ja puistoalueilla sijaitsevat jäätelö- ja grillikioskipaikat vuokrataan tarjouskilpailulla siten, että valintaperusteena käytetään hintaa.
- Kilpailutettavat kioskipaikat jaetaan kolmeen vyöhykkeeseen, joita ovat ydinkeskustan vyöhyke, kantakaupungin vyöhyke ja muut kaupungin alueet.
- Kioskipaikkojen (maa-alue) vähimmäisvuosivuokrat vyöhykkeittäin ovat: ydinkeskustan vyöhyke 5000 euroa vuodessa, kantakaupungin vyöhyke 3500 euroa vuodessa, kaupungin muut alueet 3000 euroa vuodessa (liite 4). Kausiluonteisessa toiminnassa vuokra voidaan jakaa kuukausittaiseksi vuokraksi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokran määrä ei indeksin muutoksista johtuen alene.
- Vuokrattavien paikkojen määrä rajoitetaan tarjoajakohtaisesti siten, että kukin tarjoaja voi saada vuokrattavana olevista paikoista enintään 5 kpl kaikista tarjouskilpailuun valituista paikoista. Mikäli 1. tarjouskilpailussa ei saada tarjouksia, voidaan ko. paikka kilpailuttaa uudelleen noudattamatta tarjoajakohtaista paikkarajoitusta.
- Hakijan tulee osoittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, että sillä on riittävät taloudelliset ja muut edellytykset vastata vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.
- Sopimuskauden aikana vapautuvat vuokra-alueet tai kioskiverkostoon lisätyt uudet alueet vuokrataan tarjouskilpailulla noudattaen alkuperäisen tarjouskilpailun mukaisia valintaperusteita. Tarjouksen jättäminen on tällöin avointa kaikille vähimmäisvaatimukset täyttävälle ilman tarjoajakohtaista paikkarajoitusta.
- Maa-alueiden vuokrauksessa noudatetaan liitteenä 1 olevan sopimusluonnoksen mukaisia ehtoja, joihin alueidenkäytön tiimipäällikkö voi tarvittaessa tehdä vähäisiä muutoksia, jotka ovat kaupungin edun mukaisia.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää muuttaa hinnastoa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloittavat maksuista 1.1.2022 lukien kioskitoimintaa koskevan vuokrauksen osalta liitteenä 2 olevan päivitetyn hinnaston mukaan siten, että kioskipaikkojen vuokrauksessa tarjosten valintaperusteena käytetään hintaa.



Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päättää kumota yleisten töiden lautakunnan (YTLK) tekemät kioskipaikkojen vuokrausperiaatteita koskevat aiemmat päätökset YTLK 22.5.2012 § 280 kioskipaikkojen maa-alueen hinnoittelun osalta, YTLK 24.3.2015 § 151 sekä päätöksen YTLK 6.5.2014 § 179 lukuun ottamatta em. päätöksen kohtaa 3 kioskien ketteriä kioskeja.

## Esittelijän perustelut

### Tausta

Kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö vuokraa yleisiä alueita kioskitoimintaa varten perustuen kulloinkin voimassa oleviin, lautakunnan hyväksymiin vuokrausperiaatteisiin. Yleisten töiden lautakunnan vuosina 2014 sekä 2015 hyväksymissä kioskipaikkojen vuokrausperiaatteissa on määritely, että kioskipaikat vuokrataan tarjouskilpailun perusteella. Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut jäätelökioskipaikat tarjouskilpailun perusteella ajalle 1.10.2005 – 30.9.2015. Vuonna 2015 rakennusviraston alueidenkäytön toimistöpäällikkö päätti jatkaa voimassa olleita kioskipaikkojen sopimuksia vuoden 2020 loppuun määräaikaisin sopimuksin. Grillikioskipaikkoja ei ole kokonaisuutena kilpailutettu aiemmin.

Nykyiset kioskipaikkojen sopimukset ovat määräaikaisia ja ne ovat voimassa vuoden 2021 loppuun saakka. Alueidenkäytön tiimipäällikkö on päätöksellään 27.10.2020 (§ 179) päättänyt jatkaa kioskipaikkojen vuokrasopimuksia vuoden 2021 loppuun asti niiden kioskipaikkojen osalta, joiden vuokrasopimuksia on ollut mahdollista jatkaa.

Koska kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö hallinnassa olevien kevytrakenteisten jäätelö- ja grillikioskipaikkojen sopimukset päättyvät vuoden 2021 lopussa, on aiheellista arvioida uudestaan yleisten töiden lautakunnan vuonna 2015 hyväksymiä vuokrausperiaatteita ja hyväksyä uudet vuokrausperiaatteet, joiden nojalla kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö- ja -valvontayksikkö vuokraa maa-alueita kioskitoimintaa varten.

### Kioskiverkoston nykytila ja kilpailutuksen kohteet

Kilpailutuksen kohteina ovat kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö- ja -valvontayksikön hallinnassa olevat jäätelö- ja grillikioskipaikat, jotka ovat jäätelön, grillituotteiden tai muiden elintarvikkeiden myyntiin tarkoitettuja myyntipaikkoja.

Kilpailutus ja hinnasto ei koske ketteriä kioskeja, kiinteitä kioskeja tai toimenpide- tai rakennuslupaa vaativia rakennushankkeita. Kilpailutus



ei koske myöskään tukkutori -yksikön tai kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinnassa olevia kioskeja tai kioskipaikkoja esimerkiksi kaupallisilla toreilla tai uimarannoilla. Kaupungin omistamia kiinteitä kioskeja, kuten lippakioskeja tai vastaavia pieniä myymälöitä, vuokraa kaupunkiympäristön toimialan yritystilat-yksikkö.

Tällä hetkellä kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö- ja -valvontayksikön hallinnassa olevilla yleisillä alueilla on jäätelökioskipaikkoja 25 kpl ja grillikioskipaikkoja 7 kpl. Grillivaunupaikkoja koskevia sopimuksia oli vuoden 2020 loppuun saakka 4 kpl. Grillivaunupaikkojen sopimuksia ei ole uusittu. Kaikkien jäätelö- ja grillikioskipaikkojen sopimukset päättyvät vuoden 2021 lopussa. Nykyinen verkosto on eritelty asian liitteessä 3.

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat ovat tehneet nykyiselle kioskiverkostolle kokonaisvaltaisen tarkastelun, jossa on arvioitu kunkin kioskipaikan tilankäyttöä sekä kaupunkikuvallisia ja liikenteellisiä näkökohtia. Kilpailutettavat kohteet valikoituvat tämän kioskipaikkoja koskevan kokonaistarkastelun perusteella.

Yleisillä alueilla sijaitsevia kioskipaikkoja ei ole merkitty kaavaan, joten kioskiverkoston voidaan joutua tekemään myös muutoksia. Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat kehittävät ja muokkaavat tarpeen vaatiessa kioskiverkostoa kilpailutuskauden 2022–2029 aikana. Paikkoja voidaan kauden aikana siirtää, lisätä tai poistaa perustuen arviointiin, jossa otetaan huomioon kioskipaikan tilankäyttöön, kaupunkikuvalliset näkökohdat, kaupunkisuunnittelun tila alueella sekä liikenteelliset näkökohdat.

#### Esitettävät muutokset kioskipaikkaverkostossa

Grillivaunuille ja -autoille osoitettavista pysyväispaikoista luovutaan. Grillivaunuille ja -autoille osoitetuista neljästä pysyväispaikasta luovuttiin vuoden 2020 lopussa, kun paikkojen määräaikaiset vuokrasopimukset päättyivät. Grillivaunuilla ja -autoilla myyntitoimintaa katu- ja puistoalueilla harjoittavat toimijat ohjataan toimimaan Helsingin kaupungin liikkuvan myynnin periaatteiden mukaisesti tai tekemään ketterä kioski -sopimus kaupungin kanssa. Muutoksella varmistetaan autoilla, kärryillä ja vaunuilla myyntitoimintaa harjoittavien yrittäjien yhdenvertainen kohtelu.

Ketterien kioskien sopimusmallissa elinkeinonharjoittajalla ei ole omaa pysyvää myyntipaikkaa vaan yrittäjä tuo tullessaan kaiken tarvitsemansa ja on velvollinen viemään lähtiessään jätteensä ja roskansa pois myyntipaikalta. Ketterä kioski -toimintaan on erikseen määritetty alueet keskustassa. Keskustan ulkopuolelta kioskiyrittäjä voi kaupungin määrittämällä reunaehdoilla määrittää kioskin paikan. Ketterä kioski -



sopimuksia on solmittu vuosittain keskimäärin kolmekymmentä kappaletta.

## Kioskipaikkojen kilpailutuksen ja vuokrauksen periaatteet

### Kioskipaikkojen hinnoittelun periaatteet

Kaupunginhallituksen pysyväispäätöksen (14.10.2002, § 1302) mukaan alueiden vuokrauksessa kehoitetaan käyttämään tarjouskilpailua, kun se on mahdollista. Vapautuvat kioskipaikat esitetään kaupunginhallituksen pysyväispäätöksen mukaan vuokrattavaksi käyttäen tarjouskilpailua.

Yleisten töiden lautakunnan aiemmin tekemien kioskipaikkoja koskevien päätösten mukaan tarjousten valintaperusteena tulee ensisijaisesti käyttää palvelutarjonnan laajentamista ja toissijaisesti hintaa. Esityksen mukaisessa tarjouskilpailussa valintaperusteena käytetään jatkossa kioskipaikasta (maa-alue) tarjottavaa vuokraa, jolle on määriteltävä vähimmäistaso. Tarjouskilpailu suoritetaan sähköisenä huutokauppana.

Esitetty vuokraustapa noudattelee kuntalain 130 §:n mukaisia menettelytapoja kunnan luovuttaessa maa-alueita vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi. Vaikkei kuntalain 130 § sovellukaan alle kymmenen vuoden pituisiin vuokrasopimuksiin, on maa-alueen luovutuksessa otettava huomioon EU:n valtioneuvoston päätös erityisesti maa-alueen luovutuksen markkinaehtoisuuden määrittelyssä.

Kioskipaikkojen hinnoittelu on aikaisemmissa vuokrausperiaatteissa perustunut toimivaltaisen toimielimen kulloinkin hyväksymään hinnoitteluun. Rakennusviraston (nyk. kaupunkiympäristön toimialan alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö) vuokraamien kioskipaikkojen maa-alueen vähimmäishintataso on edellisen kerran päätetty yleisten töiden lautakunnassa 22.5.2012 (§ 280). Selvittämällä kaupungin eri alueille vähimmäisvuokratasot toimiala on pyrkinyt varmistamaan maa-alueiden vuokrauksen markkinaehtoisuuden. Koska kioskipaikkojen vähimmäisvuokran tasoa ei ole selvitetty useampaan vuoteen, alueidenkäyttö- ja valvontayksikkö tilasi Newsec Oy:ltä markkinavuokraselvityksen, jossa Helsingin kaupunki jaetaan vyöhykkeisiin, joista kullekin vyöhykkeelle vahvistetaan vähimmäisvuokrat (liite 4). Kioskipaikkojen vuokratarkastelussa vuokran määrään vaikuttavia keskeisiä tekijöitä ovat kioskin toiminta, kioskin sijainti sekä alueen koko.

Nyt lautakunnalle esitettävä kioskipaikkojen vyöhykejako sekä esitettävät vyöhykekohtaiset vähimmäishinnat on laadittu perustuen markkinavuokraselvitykseen. Nykytilanteeseen verrattuna kioskipaikkojen vähimmäisvuokrat vuositasona nousevat ydinkeskustan alueella n. 39 %, kantakaupungin alueella vähimmäisvuokra laskee n. 3 % ja muilla



alueilla vähimmäisvuosivuokra laskee n. 17 %. Kyseessä ovat maa-alueiden vähimmäisvuokratasot, joten yksittäisen kioskipaikan vuosivuokra voi olla myös korkeampi. Vyöhykejaottelu on esitetty esityksen liitteessä 4.

Kioskipaikkojen ensimmäisen kilpailutuksen myötä selviää kioskipaikkojen vyöhekekohtainen mediaanivuokrataso. Alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö tulee tämän perusteella arvioimaan muiden vastaavien kohteiden, kuten enintään sesongin kestäviä tilapäisiä rakenteita koskevaa vuokratasoa ja tämän jälkeen esittää erikseen tarvittaessa muutoksia yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloitettavia maksuja koskevaan hinnastoon.

#### Tarjoajakohtaisen paikkojen rajaaminen

Vuokralaisten valinnassa tulee noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta. Vuokralaisten valinnan tulee perustua joko korkeimman hinnan tarjoamiseen tai muihin ennalta määriteltyyn ehtoihin, jotka eivät saa olla syrjiviä. Päätettävissä vuokrausperiaatteissa esitetään, että vuokralaisen valinnassa noudatettavia muita periaatteita ovat vuokralaisen yleisen taloudellisen tilanteen selvittäminen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista sekä tarjoajakohtaisten paikkojen rajaaminen.

Tarjouskilpailussa vuokrattavien kioskipaikkojen määrää esitetään rajoitettavaksi tarjoajakohtaisesti siten, että yksi tarjoaja voi saada enintään 5 kioskipaikkaa kaikista vuokralla olevista kioskipaikoista. Jäätelö- ja grillikioskipaikkatoiminta ei toistaiseksi ole keskittynyt tietyille toimijoille. Kioskipaikkojen tarjoajakohtaisella rajoituksella pyritään varmistamaan, että kioskipaikat eivät jatkossakaan keskity liikaa yhdelle tai muutamalle toimijalle ja mahdollistetaan myös uusien toimijoiden pääsy markkinoille.

Esitykseen ei ole sisällytetty erillisiä kioskista tarjottavien tuotteiden laadukkuutta koskevia vertailuperusteita, koska käytännössä kunkin vuokralla olevan kioskipaikan palvelutarjontaan keskeisimpiä vaikuttavia tekijöitä on kioskipaikan sijainti sekä alueella saatavilla oleva yhdyskuntatekniikan valmius. Koska markkinat myös ohjaavat kysynnän ja tarjonnan kautta kunkin kioskipaikan osalta palvelutarjontaa, ei kioskipaikan vuokrausperiaatteisiin ole tästäkään syystä sisällytetty erillisiä tarjonnan laatuun liittyviä kriteerejä.

#### Vuokrauksessa noudatettavat sopimusehdot

Kioskipaikkojen vuokrauksessa noudatetaan liitteen 1 sopimusluonnoksen ehtoja, joita on päivitetty uudelle sopimuskaudelle. Sopimusluonnoksessa muun muassa nimenomaisesti kielletään aggregaattien käyttö vuokra-alueella. Vuokralaisen tulee näin ollen järjestää tarvitse-



mansa sähköt muunlaisin keinoin, esimerkiksi alueella saatavilla olevaan sähköverkkoon liittymällä. Meluhaittojen osalta vuokranantaja voi puuttua vuokra-alueen käyttöön, jos melu- tai muita haittoja ei voida muutoin vähentää. Sopimuksessa vuokranantajalle annetaan mahdollisuus puuttua myös muuhun kuin sellaiseen meluun, joka on nimenomaisesti kielletty Helsingin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina 1.1.2022 alkaen sopimuskauden päättymiseen saakka 31.12.2029 kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Verrattain pitkä sopimuskausi mahdollistaa toiminnan alkuinvestointien poistojen jaksottamisen useamman vuoden ajalle ja näin edesauttaa toiminnan suunnittelun ja toiminnan pitkäjänteisen kehittämisen.

Vuokrasopimukseen ei sisälly vuokrasopimuksen jatkamisen mahdollisuutta sopimuskauden jälkeen, vaan kaikki vapautuvat kioskipaikat vuokrataan perustuen uuteen kilpailuun vuokrausien päättyessä. Mikäli kioskipaikan sopimus päättyy ennen määräaikaisen sopimuskauden päättymistä, kioskipaikka kilpailutetaan uudestaan jäljelle jäävälle sopimuskaudelle noudattaen lautakunnan hyväksymiä vuokrausperiaatteita. Tämä mahdollistaa kaikkien vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun sekä antaa uusille toimijoille paremmat mahdollisuudet jättää tarjous vuokrapaikasta. Kaupungin on noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta sekä uusien vuokralaisten valinnassa että nykyisten vuokralaisten tilanteen arvioinnissa. Etusijan tai muun edun myöntäminen kaupungin vanhalle sopimuskumppanille aiheuttaisi merkittäviä riskejä yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen näkökulmasta.

## Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää, hallintaoikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093  
liisa.makela(a)hel.fi  
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817  
jarmo.talvasto(a)hel.fi



16.02.2021

Asia/15

---

## Liitteet

- 1 Kioskipaikan maanvuokrasopimus
- 2 Hinnasto 1.1.2022 alkaen muutokset näkyvissä
- 3 Nykyiset\_kioskipaikat
- 4 Helsingin kaupungin kioskipaikkojen vuokratarkastelu Liitekartta 20.1.2021

## Oheismateriaali

- 1 YTLK 22.5.2012 § 280
- 2 YTLK 24.3.2015 § 151
- 3 YTLK 6.5.2014 § 179

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.02.2020 § 74

Kaupunkiympäristölautakunta 04.02.2020 § 55

Kaupunkiympäristölautakunta 28.01.2020 § 49



## § 81

### Hankintaoikaisuvaatimus teknisen johtajan päätöksestä 22.12.2020 § 311 koskien Helsingin kaupungin infrahankkeiden rakennuttami- sen projektinjohtopalvelujen 2021-2022, osatehtävää 2: pohjoisen alueen konsultin valinta

HEL 2020-011835 T 02 08 02 00

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksen teknisen johtajan päätöksestä 22.12.2020 § 311.

Päätös ei ole ollut hankintaoikaisuvaatimuksessa kuvatulla tavalla virheellinen ja siinä valitun toimittajan tarjous on ollut tarjouspyynnön mukainen ja tarjoaja on täyttänyt tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 5.1.2021
- 2 Valintamuistio 21.12.2020
- 3 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, tarjouspyyntö 22.10.2020
- 4 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, FINNMAP Infra Oy tarjous
- 5 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, laadunarviointikriteerit
- 6 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, Kasin katutyöt
- 7 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, sopimusluonnos
- 8 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

## Otteet

**Ote**  
Hankintaoikaisuvaatimuksen  
tekijä

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, hankintaoikai-  
supäätös

## Päätösehdotus





Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy on tehnyt hankintaoikaisuvaatimuksen (liite 1) teknisen johtajan päätöksestä 22.12.2020 § 311 koskien Helsingin kaupungin infrahankkeiden rakennuttamisen projektinjohtopalvelujen 2021-2022 osatehtävää 2: pohjoisen alueen konsultin valinta. Hankintapäätöksestä on lähetetty tarjoajille ote muutoksenhakuohjein 22.12.2020 ja Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:n hankintaoikaisuvaatimus on saapunut kaupungin kirjaamoon muutoksenhakuajan kuluessa 5.1.2021.

## Hankintaoikaisuvaatimuksen vaatimukset

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että hankintayksikkö:

- kumoaa teknisen johtajan päätöksen 22.12.2020 § 311 osa-alueen 2 osalta,
- korjaa virheellisen hankintamenettelynsä siten, että se hylkää Finnmap Infra Oy:n tarjouksen ja sulkee Finnmap Infra Oy:n tarjouskilpailun ulkopuolelle; ja
- tekee uuden tarjousvertailun sekä uuden hankintapäätöksen osa-alueen 2 osalta.

## Katu- ja kunnallisteknisten töiden valvoja

## Hankintaoikaisuvaatimuksen väitteet

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy väittää hankintaoikaisuvaatimuksessaan, että hankintayksikkö on menetellyt väärin, kun se on hyväksynyt Finnmap Infra Oy:n mukaan tarjouskilpailuun.

Hankintaoikaisuvaatimuksen mukaan Finnmap Infra Oy:n voimavara-alihankintana ilmoittama Infraverstas Oy:n valvoja ei täytä tarjouskilpailussa asetettuja soveltuvuusvaatimuksia, koska henkilön objektiivisuus on vaarantunut muiden Helsingin kaupungille suoritettavien tehtävien vuoksi. Lisäksi hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, ettei kyseinen henkilö myöskään ajankäytöllisesti kykene hoitamaan molempia tehtäviä.

Väitteitä perustellaan hankintaoikaisuvaatimuksessa muun muassa seuraavasti. Tarjouspyynnössä on tullut ilmoittaa kaksi henkilöä katu- ja kunnallisteknisten rakennustöiden valvojiksi ja henkilöiksi on tullut nimetä vain sellaisia henkilöitä, jotka tulevat osallistumaan tilaajan hankkeeseen. Yleisinä sopimusehtoina hankinnassa sovelletaan KSE 2013 -ehtoja.



KSE 2013 -ehtojen kohdassa 3.1.1 edellytetään, että konsultin on pysyttävä sekä taloudellisesti että muutoinkin riippumattomana hankkijoista, valmistajista, urakoitsijoista sekä muista tekijöistä, jotka voivat vaikuttaa häiritsevästi hänen objektiivisuuteensa. Finnmap Infra Oy:n valvoja vaarantaa KSE 2013 -ehtojen kohdan 3.1.1 mukaisen edellytyksen, sillä henkilö toimii hankintayksikölle kasin katutyöt -urakan urakoitsijan projektipäällikkönä.

Lisäksi hankintayksikön toimeksiannon piiriin kuuluvissa urakoissa työskentelee luonnollisesti muitakin aliurakoitsijoita, joita nimettävän valvojan tulisi tulevissa projekteissa osittain valvoa. Tällöin samat urakoitsijat voivat samaan aikaan olla kyseiselle henkilölle urakkapuolella tekemässä aliurakoitsijana töitä sekä valvottavana.

Suurin osa tulevista hankintayksikön urakoista, joihin tämä hankinta vaikuttaa, selviää vasta sopimuskauden aikana, jolloin tässä vaiheessa nimetyn valvojan esteettömyys ja riippumattomuus ulkopuolisista vaikuttimista on erittäin merkityksellinen tekijä hankintayksikön tulevien hankkeiden näkökulmasta.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy siten katsoo, että kyseisen henkilön toimiminen urakoitsijayrityksessä ja valvojana aiheuttavat selvän intressiriidan, eikä Finnmap Infra Oy:n tarjous siten vastaa tarjouspyyntöä.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, ettei ajankäytöllisestikään kyseisellä henkilöllä ole mahdollisuutta hoitaa valvontatöitä. Tarjouspyynnön liitteenä on myös ollut sopimusluonnos, jonka mukaan toimittajan on vältettävä nimettyjen projektihenkilöiden vaihdoksia.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy katsoo, ettei Finnmap Infra Oy täytä hankintayksikön asettamia vähimmäissoveltuvuusvaatimusta nimettävien henkilöiden osalta. Tarjouspyynnössä on edellytetty nimettäväksi kaksi henkilöä katu- ja kunnallisteknisten rakennustöiden valvojiksi. Toinen näistä valvojista ei edellä mainituin syin mitenkään voi suorittaa tehtäviään. Näin ollen Finnmap Infra Oy:n tarjous olisi tullut hylätä tarjouspyynnön vastaisena ja Finnmap Infra Oy sulkea tarjouskilpailun ulkopuolelle.

#### Hankintaoikaisuvaatimuksen väitteistä

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy väittää hankintaoikaisuvaatimuksessaan, että hankintayksikkö on menetellyt virheellisesti valitessaan kyseisessä hankinnassa toimittajaksi Finnmap Infra Oy:n sen puutteellisesta soveltuvuudesta huolimatta. Toisin kuin hankintaoikaisuvaatimuksessa väitetään, Finnmap Infra Oy kuitenkin täyttää tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset.



Rakennuttajatoimisto HTJ Oy väittää, ettei tarjottu valvoja täytä tarjouspyynnössä asetettuja vaatimuksia sen vuoksi, ettei valvoja voi toimia KSE-ehtojen mukaan objektiivisesti.

Hankintayksikkö ei vielä tiedä niitä työkohteita tarkasti, joissa käytetään tällä hankinnalla tuotettua valvojapalvelua. Valvottavat kohteet tulevat kuitenkin tämän hetkisen tiedon perusteella olemaan pääasiassa kaupungin oman tuotannon (Staran) kohteita sekä hankintayksikön puitejärjestelyn kautta hankkimien urakoiden valvontaa.

Hankinnan perusteella tehtävät valvontatoimeksiannot eivät ole täysipäiväisiä valvontatehtäviä ja tilaaja voi yhdessä toimittajan kanssa valita, kumpi tarjotuista valvojista toteuttaa kulloinkin kyseessä olevan valvontatehtävän.

Voittanut tarjoaja tai sen alihankkijat eivät ole mukana edellä mainitussa puitejärjestelyssä. Siten on epätodennäköistä, että syntyisi hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän kuvaamaa objektiivisuusongelmaa. Mikäli sellainen tilanne syntyisi, ettei kyseinen valvoja pystyisi objektiivisesti tuottamaan valvontapalvelua, häntä ei käytettäisi kyseisen kohteen valvontaan, vaan valvonta toteutettaisiin muilla tavoin. Kyse on sopimuskauden ongelmasta, joka ei edellytä voittaneen tarjoajan sulkemista tarjouskilpailusta.

Voittanut tarjoaja vastaa siitä, että se toimittaa palvelua siitä tehtävän sopimuksen mukaisesti ja kantaa sopimusriskin sen toteutumisesta. Vaikka projektihenkilövaihdokset sopimuskaudella eivät ole toivottavia, toimittajan ilmoittama valvoja on sopimusehtojen mukaan kuitenkin mahdollista vaihtaa tilaajan hyväksynnällä saman tasoiseen valvojaan, mikäli ongelmia ilmenee.

Myös ajankäytöllisesti tarjoaja vastaa siitä, että kykenee täyttämään sopimuksen perusteella tilattavat toimeksiannot.

Siten Finnmap Infra Oy on täyttänyt soveltuvuusvaatimukset katu- ja kunnallisteknisten töiden valvojien osalta.

#### Alihankkijan tilaajavastuulain mukaiset selvitykset

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:n mukaan Finnmap Infra Oy:n alihankkijaksi ilmoittamasta Humatek Oy:stä ei löydy juuri mitään tietoja perustamistiedon lisäksi. Koska Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ei ollut saanut tietoa kyseisen alihankkijan tilaajavastuulain mukaisten selvitysten tarkastamisesta, se pitää asiaa seikkana, jonka mukaan Finnmap Infra Oy:n tarjous olisi tullut sulkea tarjouskilpailusta.



Hankintayksikkö on tarkastanut tarjouskilpailussa edellytetyt tilaajavastuulain mukaiset selvitykset myös Humatek Oy:n osalta ja ne ovat täytäneet asetetut vaatimukset. Siten Finnmap Infra Oy:tä ei olisi tullut sulkea tarjouskilpailusta alihankkijan tilaajavastuulain mukaisten selvitysten perusteella.

#### Viherrakennustöiden henkilöiden koulutus

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:llä ei ole ollut tarkempaa tietoa Finnmap Infra Oy:n viherrakennustöiden henkilöiden koulutuksesta. Siitä johtuen se toteaa, että mikäli henkilöiltä puuttuu vähimmäisvaatimuksena ollut koulutustaso, Finnmap Infra Oy:n tarjous olisi tullut hylätä.

Tarjouspyynnössä viherrakennustöiden projektipäälliköllä ja valvojalla on ollut samat soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset. Vaatimuksena on ollut viheralan ammattitutkinto (vähintään puistopuutarhuri, puutarhateknikko tai puistomestari). Finnmap Infra Oy on ilmoittanut täyttävänsä vähimmäisvaatimuksen lisäksi myös pisteytettävän vaatimuksen, jonka mukaan ilmoitettujen henkilöiden koulutus on ollut viheralan ammattitutkinnon ylittävä viheralan opisto- tai alempi korkeakoulututkinto (esim. hortonomi, hortonomi AMK).

Hankintayksikkö voi lähtökohtaisesti luottaa ilmoitettuihin tietoihin. Varmuudeksi koulutustiedot on tarkastettu ja ne pitävät paikkaansa. Ilmoitettujen henkilöiden koulutukset ovat hortonomi (AMK) ja miljöösuunnittelija (AMK). Siten Finnmap Infra Oy:n ilmoittamat tiedot ovat pitäneet paikkansa eikä sen tarjousta olisi tullut hylätä tai sitä sulkea pois tarjouskilpailusta viherrakennustöiden henkilöiden koulutuksen perusteella.

#### Viherrakennustöiden henkilöiden referenssit

##### Hankintaoikaisuvaatimuksen väitteet

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy väittää, ettei Finnmap Infra Oy:n tarjouksessaan ilmoittamat viherrakennustöiden projektipäällikön ja valvojan referenssit täytä tarjouspyynnössä niille asetettuja vähimmäisvaatimuksia ja Finnmap Infra Oy:n tarjous olisi sen vuoksi tullut sulkea tarjouskilpailusta.

Projektipäällikölle asetettiin tarjouspyynnössä seuraava vähimmäisvaatimus:

- Vähintään 3, enintään 5 referenssikohdetta joissa viherrakennustöiden projektipäälliköksi tarjottava henkilö on toiminut rakennuttajana viherrakennuskohteessa, joka on sisältänyt viherrakennustöiden



(kasvualustojen, nurmetukset, pensasistutusten, puuistutusten tekemistä = minimivaatimus)

Lisäksi seuraavat rakenteet/työt ovat olleet pisteytettyjä:

- puistokäytävien rakentamista 1 piste
- leikkivälineiden asennustöitä, turva-alustojen ja muiden leikkiturvakonstruktioiden rakennustöitä 1 piste
- liikuntavälineiden asennustöitä 1 piste
- kaupunkikalusteiden (esim. penkkien= tai suoja-aitojen asennustöitä 1 piste
- tekonurmikenttien rakennustöitä 1 piste
- skeittipaikkojen rakennustöitä 1 piste
- vesihuollon tai kuivatuksen rakentamista 1 piste
- ulkovalaistuksen rakentamista 1 piste
- taitorakenteita (esim. sillat, portaat, tukimuurit, allasrakenteet) 1 piste
- pohjarakennustöitä (esim. massanvaihto, paalulaatat, pilari- tai massastabilointi) tai tuettuja kaivantoja 1 piste

Viherrakennustöiden valvojan referenssivaatimus oli seuraava:

- Vähintään 3, enintään 5 referenssikohdetta joissa viherrakennustöiden valvojaksi tarjottava henkilö on toiminut rakennuskohteessa valvojana, joka on sisältänyt viherrakennustöiden (kasvualustojen, nurmetukset, pensasistutukset, puuistutusten tekemistä = minimivaatimus).

Lisäksi seuraavia rakenteita/töitä, jossa luettelo pisteytettävistä töistä on ollut vastaava, kuin viherrakennustöiden projektipäälliköllä.

Finnmap Infra Oy on ilmoittanut projektipäällikölle seuraavat referenssikohteet:

- MT148 ja Tuusulan Itäväylän liittymän parantaminen
- MT130 jalankulku ja pyörätien rakentaminen
- MT1456 (Pohjoisväylä) ja Helsingintien risteuksen parantaminen
- MT178 Loviisa - Valo jkp
- VT4 Tuuliruusun levähdysalue.

Valvojan referenssit ovat olleet:

- MT140 parantaminen ja MT46 ja mt 11667 liittymän kohdalla
- VT1 Veikkolan melusteet
- Uusi Porvoontie välillä Söderkullantie - Amiraalintie
- Sipoon Söderkullan K 8 asemakaava-alueen kunnallistekniset työt



– Metsätien rakentaminen.

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy katsoo, kyseisistä referensseistä osa ei vähintäänkään ole tarjouspyynnön mukaisia viherrakennuskohteita, jotka ovat sisältäneet viherrakennustöitä, kuten kasvualustojen, nurmetukset, pensasistutusten ja puuistutusten tekemistä. Henkilöiden referenssit ovat pääasiallisesti tie- ja katuhankkeita, joissa on tehty vain vähäisiä viimeistelyitä viherrakentamisen saralla.

Projektipäällikölle ja valvojalle on lisäksi ilmoitettu sama referenssi: Veikkolan melusteet. Oletettavaa on myös, ettei valvoja ole valvonut referenssikohteiden mukaisia urakan varsinaisia rakennustöitä, jotka on pisteytetty. Viherrakennustöiden valvojanhan on tullut tarjouspyynnön mukaisesti toimia referensseissä ilmoitettujen töiden valvojana.

Koska Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:llä ei ole tarkempaa tietoa hankintayksikön selvityksistä referenssien osalta, jää epäilyksiä, täyttävätkö referenssit tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset.

Tarjouspyynnön mukaan tarjoajien on tullut nimetä vähintään kolme referenssiä, jotka täyttävät hankintayksikön asettaman minimivaatimuksen. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy katsoo, ettei Finnmap Infra Oy:n tarjouksessa ilmoittamat referenssikohteet täytä näitä edellytyksiä ja Finnmap Infra Oy:n tarjous olisi tullut sulkea tarjouskilpailun ulkopuolelle myös tämän puutteellisuuden johdosta.

Hankintaoikaisuvaatimuksen väitteistä

Hankintayksikkö on pyytänyt Finnmap Infra Oy:ltä lisäselvityksiä viherrakennustöiden projektipäällikön ja valvojan referensseistä ja selvittänyt täyttävätkö ne tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset. Selvitysten perusteella Finnmap Infra Oy:n ilmoittamat referenssit ovat täyttäneet kaikki tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset sillä tasolla, jolla ne on tarjouspyyntöön määritelty.

Tarjouspyynnössä "viherrakennushanketta" ei ole määritelty tarkemmin. Siten myös tarjouspyynnössä mainittuja viherrakennustehtäviä sisältävät tiehankkeet on tullut tulkita viherrakennushakkeiksi.

Hankintayksikkö ei kohtelisi tarjoajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi, mikäli se tulkitsisi yhden tarjoajan osalta asetettuja vaatimuksia tiukemmin muihin nähden.

Siten Finnmap Infra Oy:tä ei tämänkään perusteella olisi tullut sulkea tarjouskilpailusta tai sen tarjousta hylätä.

Lopuksi



16.02.2021

Hankinnassa määriteltyjen vaatimusten tai sopimusehtojen perusteella ei ole osoitettavissa mitään seikkaa, jonka perusteella Finnmap Infra Oy:n tarjous olisi tullut hylätä tai yritys sulkea ulos tarjouskilpailusta. Edellä mainituin perustein Finnmap Infra Oy:n tarjous on ollut tarjouspyynnön mukainen ja Finnmap Infra Oy on täyttänyt tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset. Tämän johdosta teknisen johtajan hankintapäätöstä 22.12.2020 § 311 ei tule kumota tai järjestää uutta tarjousvertailua.

Hankinta on toteutettu hankintoja koskevan sääntelyn mukaisesti oikein. Siten Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:n hankinta-oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 5.1.2021
- 2 Valintamuistio 21.12.2020
- 3 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, tarjouspyyntö 22.10.2020
- 4 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, FINNMAP Infra Oy tarjous
- 5 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, laadunarviointikriteerit
- 6 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, Kasin katutyöt
- 7 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, sopimusluonnos
- 8 Oikaisuvaatimus 5.1.2021, liite, konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, hankinta-oikaisupäätös

**Otteet**

**Ote**

Hankinta-oikaisuvaatimuksen  
tekijä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, hankinta-oikaisupäätös

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 22.12.2020 § 311

HEL 2020-011835 T 02 08 02 00



## Päätös

### A

Tekninen johtaja päätti sulkea Helsingin kaupungin alueiden infrahankkeiden projektinjohtopalveluiden osatehtävän 2 (pohjoinen alue) tarjouskilpailusta Sweco PM Oy:n ja WSP Finland Oy:n, koska tarjoukset eivät täytä tarjouspyynnössä asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

### B

Tekninen johtaja päätti valita Helsingin kaupungin alueiden infrahankkeiden projektinjohtopalveluiden osatehtävään 2 (pohjoinen alue) toimittajaksi Finnmap Infra Oy:n tarjouksen kokonaistaloudellisen edullisuuden ja tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

### C

Tekninen johtaja päätti oikeuttaa yleiset alueet -palvelun tekemään sopimuksen otsikkokohteen työstä Finnmap Infra Oy:n kanssa sekä tilaamaan työn 761 000 euron arvonlisäverottomaan kattohintaan.

Hankintaan sisältyy optiokausi vuosille 2023-2024. Optiokauden käytöstä päätetään erikseen. Hankinnan enimmäisarvo optiokausi mukaan lukien on enintään 1 552 440 euroa (alv 0 %).

## Päätöksen perustelut

### Tarjouspyyntömenettely

Hankinnasta on jätetty avoimeen hankintamenettelyyn perustuva EU-hankintailmoitus 27.10.2020 sähköisessä tietokannassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi).

Hankinta koostuu kolmesta osatehtävästä: 1. läntinen alue, 2. pohjoinen alue ja 3. itäinen alue. Tarjouspyynnön mukaisesti osatehtävän konsultiksi valitaan ensisijaisesti kyseessä olevaan osatehtävään kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut tarjoaja. Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on rakennuttajan asettamat tarjoajan soveltuvuutta koskevat vaatimukset täyttävistä tarjouksista saanut korkeimman vertailupistemäärän. Sama tarjoaja voi kuitenkin tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti tulla valituksi vain yhteen osatehtävään. Tarjoajan on tullut ilmoittaa tarjouksessaan etusijajärjestys, jossa haluaa tulla valituksi eri osatehtäviin.

### Tarjoukset

Määräaikaan 26.11.2020 kello 13 mennessä osatehtävän 2. hankinnasta tarjouksen jätti seitsemän toimittajaa:





16.02.2021

- Finnmap Infra Oy
- Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
- Ryhmittymä Ramboll (Ramboll CM Oy ja Ramboll Finland Oy)
- Sitowise Rakennuttajat Oy
- Sweco PM Oy
- Welado Oy
- WSP Finland Oy

Tarjouskilpailusta suljetaan Sweco PM Oy ja WSP Finland Oy, koska yritysten tarjoukset eivät täytä tarjouspyynnössä asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen osatehtävään 2. on antanut Ryhmittymä Ramboll. Ryhmittymä Ramboll on kuitenkin ilmoittanut haluavansa ensisijaisesti tulla valituksi osatehtävään 1. (läntinen alue), johon Ryhmittymä Ramboll tulee valituksi. Kokonaistaloudellisesti toiseksi edullisimman tarjouksen osatehtävään 2. on antanut Welado Oy. Welado Oy on kuitenkin ilmoittanut haluavansa ensisijaisesti tulla valituksi osatehtävään 3. (itäinen alue), johon Welado Oy tulee valituksi. Kokonaistaloudellisesti kolmanneksi edullisimman tarjouksen osatehtävään 2. on antanut Finnmap Infra Oy. Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti osatehtävän 2. konsultiksi valitaan Finnmap Infra Oy.

Tarjousten arviointi on esitetty liitteenä olevassa perustelumuiistiossa.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus Tekninen johtaja 22.12.2020 § 310

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus Tekninen johtaja 22.12.2020 § 309

Lisätiedot

Jarkko Karttunen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38360  
jarkko.karttunen(a)hel.fi



## § 82

### Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksestä 10.12.2020 § 138, Kiinteistöautomaatiotöiden puitejärjestely sopimuskaudelle 2021-2022

HEL 2020-011645 T 02 08 03 00

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Caverion Suomi Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksestä 10.12.2020 § 138, joka koskee kiinteistöautomaatiotöiden puitejärjestelyä sopimuskaudelle 2021-2022.

Hankintaoikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöstä tulisi muuttaa.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240  
paivi.pakarinen(a)hel.fi  
Jari Virtala, tiimipäällikkö, puhelin: 310 29164  
jari.virtala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Oikaisuvaatimus, Caverion Suomi Oy, 23.12.2020, saate
- 3 Cervius Oy:n lausunto kuulemispyyntöön 11.1.2021
- 4 Coba International Oy:n lausunto kuulemispyyntöön 11.1.2021
- 5 Fidelix Oy:n lausunto kuulemispyyntöön 11.1.2021
- 6 Are Oy:n lausunto kuulemispyyntöön 15.1.2021
- 7 Tarjouspyyntö

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös

## Otteet

### Ote

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisupäätös  
Esitysteksti



Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hankintaoikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 132 §:ssä säädetään hankintaoikaisun tekemisestä. Sen mukaan hankintayksikkö voi itse poistaa virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen (hankintaoikaisu), jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai jos asiaan on tullut sellaista uutta tietoa, joka voi vaikuttaa päätökseen, ratkaisuun tai hankintasopimuksen tekemisen edellytyksiin.

Hankintalain 133 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös 10.12.2020 § 138 muutoksenhakuohjeineen annettiin tiedoksi tarjoajille sähköpostitse 14.12.2020. Oy:n Caverion Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimus on saapunut 23.12.2020 ja se on tehty määräajassa. Hankintaoikaisuvaatimus on tämän asian liitteenä 1.

## Hankintamenettely ja hankintapäätös

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 27.10.2020 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2020-011645. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakkaa koskeva hankinta. Hankintailmoitus lähetettiin julkaistavaksi 29.10.2020 TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi).

Määräaikaan, 26.11.2020 klo 12.00, mennessä tarjouksen jätti yksitoista (11) yritystä. Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja. Digicontrol Oy suljettiin pois tarjousvertailusta, koska se ei täyttänyt soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia.



16.02.2021

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi päätöksellään 10.12.2020 § 138 seuraavat kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset: Helsingin LVIS Sääntölaitepalvelu Oy, Optima Kiinteistöpalvelut Oy, Sähköpare Oy, Coba International Oy, Are Oy, Adconsys Oy, Fidelix Oy ja Cervius Oy

Sopimuskumppaneiksi valittujen tarjoajien etusijajärjestys muodostuu kiinteistöautomaatiojärjestelmäkohtaisesti, sen valmistajan mukaan, niiden sopimustoimittajien kesken, jotka ovat puitesopimusta koskevan tarjouksensa mukaan huoltaneet ja/tai korjanneet toimeksiannon kohteena olevan valmistajan kiinteistöautomaatiojärjestelmää ja joiden huolto- ja/tai korjauspalveluja sopimustoimittajat ovat tarjouksessaan sitoutuneet sopimuskauden aikana tilaajalle tuottamaan.

Tarjoajan tuli sitoutua tuottamaan vähintään yhden tarjouspyynnössä mainitun järjestelmän (Fidelix , Siemens, Schneider, Caverion, Deos, Honeywell, Trend ja Ouman) huoltoja, jotta se voitiin ottaa huomioon vertailussa.

Lisäksi tarjoaja on voinut ilmoittaa edellisten lisäksi muita kiinteistöautomaatiojärjestelmiä, joita se on huoltanut ja/tai korjannut ja joiden huolto- ja korjauspalveluja tarjoaja on valmis sopimuskauden aikana tilaajalle tuottamaan.

Mikäli toimeksianto koskee koko kiinteistön automaatiojärjestelmän uusimista, hankinnat minikilpailutetaan puitejärjestelyssä mukana olevien palveluntuottajien kesken. Minikilpailutuksessa pyydetään tarjoukset kaikilta puitejärjestelyn palveluntuottajilta tarjouspyyntöasiakirjoissa tarkemmin kuvatulla tavalla. Valintaperusteena on toimeksiannon luonteesta riippuen joko halvin hinta tai kokonaistaloudellinen edullisuus.

Sopimuskautena voidaan toimialan töitä hankkia myös yksittäisiä hankkeita koskevilla erillisillä hankintamenettelyillä.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitejärjestelyyn valitaan vähintään 6 ja enintään 8 tarjoajaa. Caverion Suomi Oy ei tullut valituksi, koska se sijoittui kokonaistaloudellisessa edullisuusjärjestyksessä vasta sijalle 10.

#### Hankintaoikaisuvaatimus

Caverion Suomi Oy pyytää oikaisuvaatimuksessaan päätöksen oikaisua siten, että tarjousten kokonaistaloudellisessa vertailussa otetaan huomioon sen esittämät seikat, joiden perusteella Caverion Suomi Oy tulisi valita puitejärjestelyn toimittajien joukkoon siten, että Caverion Suomi Oy olisi Caverion- automaatiojärjestelmien järjestelmäkohtaisessa etusijajärjestyksessä sijalla 2.



Edelleen Caverion Suomi Oy toteaa, että hankintapäätöksessä valitut toimittajat eivät sen käsityksen mukaan pysty toteuttamaan kokonaisvaltaisesti ja asiaankuuluvasti hankintaoikaisuvaatimuksessa tarkemmin yksilöityjä huoltoja ja korjauksia, kuten ohjelmistojen varmuuskopiointia, tiettyjen säätimien toimittamista, pistelisäyksiä ja ohjelmamuu-toksia olemassa oleviin järjestelmiin, huolto- ja viankorjaustöitä hankintaoikaisuvaatimuksessa tarkemmin yksilöityihin komponentteihin sekä joidenkin ohjelmistoihin liitettyjen mittauslaitteiden toimittamista.

Caverion Suomi Oy katsoo, että tuntihintojen vertailussa on välttämättömyyttä huomioda eri järjestelmien erot ja toiminnallisuudet. Caverion Suomi Oy toteaa, että sopimustoimittaja voi kyllä esittää tuntihinnan johonkin järjestelmään, mutta nyt vertailussa ei mitenkään huomioda sitä, onko tuolla tuntihinnalla saatavissa minkäänlaista lopputulosta. Caverion Suomi Oy katsoo, että hankintapäätös ei ole kokonaistaloudellisesti kaupungin kannalta edullisin yllä mainitulla tavalla. Asian merkitys on kohteiden määrä huomioiden olennainen.

#### Asianosaisten kuuleminen

Hallintolain 34.1 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selvityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Tehtyä hankintaoikaisuvaatimusta koskeva kuulemispyyntö on lähetetty 11.1.2021 asianosaisille eli hankintapäätöksellä puitejärjestelyyn valituksi tulleille tarjoajille, Helsingin LVIS Säätölaittepalvelu Oy, Optima Kiinteistöpalvelut Oy, Sähköpare Oy, Coba International Oy, Are Oy, Adconsys Oy, Fidelix Oy ja Cervius Oy.

Coba International Oy, Fidelix Oy ja Cervius Oy ovat antaneet lausuntonsa. Are Oy:lle on lisäksi erikseen lähetetty 15.1.2021 lausumapyyntö Caverion Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksessa Are Oy:stä esittämistä väitteistä.

Are Oy toteaa lausunnossaan, että tarjousten kokonaistaloudellinen vertailu on suoritettu hankintailmoituksessa kuvatuin perustein ja on siten tehty oikein. Caverion Suomi Oy:n esittämä vertailuperuste ei perustu hankintailmoitukseen vaan Caverion Suomi Oy:n omaan spekulatiiviseen käsitykseen siitä, mikä olisi hankintayksikön kannalta kokonaistaloudellisesti edullisinta. Are Oy on yksilöinyt lausunnossaan miltä osin se pystyy huoltamaan ja korjaamaan Caverion Suomi Oy:n järjestelmiä omilla resursseilla tai alihankintana. Edelleen Are Oy on todennut, että Caverionin järjestelmään tehtävät laitetoimitukset hankitaan Caverion Suomi Oy kautta.



16.02.2021

Cervius Oy toteaa lausunnossaan, että jokainen valittu toimittaja on tilanteessa jossa se tarvitsee laitevalmistaja/maahantuojan apua kyseisen järjestelmän ylläpitotoiminnoissa. Cervius Oy:n mielestä Caverion Suomi Oy:n asemaa täytyy verrata laitevalmistajaan kuten Siemens, Schneider, Fidelix jne. Puitejärjestelyssä ei ole pyydetty yksilöimään osaamista Caverion Suomi Oy:n viittaamiin ohjelmointitoimenpiteisiin, joten kaikki valitut puitejärjestelytoimittajat ovat täydentäneet tarjouspyynnön samoilla lähtötiedoilla kuin Caverion Suomi Oy. Cervius Oy katsoo, ettei Caverion Suomi Oy:n oikaisuvaatimukselle ole perustetta.

Coba International Oy katsoo, että on perusteltua että Caverion Suomi Oy voidaan valita toimittajaksi vain sen olemassa olevien järjestelmien huolto- ja korjaustoimittajaksi mutta että Caverion Suomi Oy:tä ei tulisi valita toimittajaksi uusien tai mahdollisten uusittavien järjestelmien osalta, koska kyseistä yritystä ei valintaperusteiden mukaisesti alun perin ole valittu toimittajaksi valintakriteerien mukaisesti.

Fidelix Oy katsoo, että Caverion Suomi Oy:n oikaisuvaatimus on aiheuton eikä sen tulisi johtaa alkuperäisen hankintapäätöksen muuttamiseen. Fidelix Oy:n mielestä Caverion Suomi Oy ei oikaisuvaatimuksessaan tuo esille, miltä osin päätös on kilpailutuksen tarjouspyynnön ehtojen tai hankintalain vastainen. Fidelix Oy katsoo lisäksi, että järjestelmätoimituksen ei kuitenkaan pitäisi luoda tilannetta, jossa kiinteistöjen huolto- ja ylläpitotyöt ovat pelkästään alkuperäisen toimittajan varassa tai yksinoikeus. Edelleen Fidelix Oy toteaa, että Caverion Suomi Oy vetoaa asemaansa järjestelmälaitteiden ainoana tosiasiallisena valmistajana. Tällä ei kuitenkaan ole sinällään merkitystä kyseisen kilpailutuksen ja sen päätöksen kanssa. Jokaisella kilpailutuksen kohteina olleella järjestelmämerkillä on yksi valmistaja ja useimmilla järjestelmillä ”tehdasyritys” toimittaa järjestelmään urakointi- ja huoltopalveluita sekä myy niitä jälleenmyyjien kautta. Järjestelmän valmistaminen ei myöskään ollut tarjouspyynnön ehtojen hyväksymisperusteena, joten asia on kilpailutuksen kannalta merkityksetön.

Fidelix Oy toteaa edelleen, että kilpailutuksessa on sallittua valittujen toimijoiden käyttää töissä alihankintaa, kuitenkin niin, että alihankkijoiden käyttäminen ei vaikuta tilaajilta laskutettavaan yksikköhintoihin, jolloin Are Oy:n tarjous Caverion-järjestelmien töissä on tilaajalle kokonaistaloudellisesti edullisin, toisin kuin Caverion Suomi Oy oikaisuvaatimuksessaan esittää.

Fidelix Oy katsoo, että Caverion Suomi Oy:n oikaisuvaatimus johtaisi mahdollisesti epäoikeudenmukaiseen tilanteeseen, jossa Cervius Oy tulisi sijalle 9 ja jäisi valitsematta toimittajaksi. Hankinnan tarjouspyynnön mukaisesti on valittava 6-8 toimijaa.



## Sovellettavat säännökset

Hankintalain 3 §:n 1 momentin mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 74 §:n 1 momentin mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa tavaran, palvelun tai rakennusurakan olevan tarjouspyynnössä ja muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintayksikön on suljettava tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset tarjouskilpailusta. Hankintalain 79 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan ennen tarjousten valintaa hankintayksikön on tarkistettava, että tarjous on hankintailmoituksessa ja hankinta-asiakirjoissa asetettujen vaatimusten, ehtojen ja perusteiden mukainen.

## Menettelyn väitetty hankintalain vastaisuus

Caverion Suomi Oy väittää, että Are Oy, joka on ainoana ilmoittanut kykenevänsä Caverionin järjestelmien huoltoon, ei kykenisi niitä huoltamaan ja korjaamaan. Lisäksi Caverion Suomi Oy on väittänyt, että hankintapäätös ei ole kokonaistaloudellisesti kaupungin kannalta edullisin.

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan hankintayksiköllä on oikeus luottaa tarjoajan tarjouksessaan antamiin tietoihin ja vastaavasti annettu tarjous sitoo tarjoajaa, joka myös vastaa tarjouksessaan antamiensa tietojen paikkansapitävyydestä. Voittanut tarjoaja on tarjouspyynnön kohdan 3.4 mukaan tarjouksen jättäessään sitoutunut tuottamaan tarjouksessa nimeämiensä järjestelmien kiinteistöautomaatiojärjestelmien huolto-, korjaus- ja uudistamispalveluita tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Saadun selvityksen perusteella Are Oy kykenee tuottamaan tarjouksensa mukaiset palvelut itse tai alihankkijoita käyttämällä.

## Johtopäätökset

Hankinta on toteutettu hankintalain mukaisesti. Tarjoukset on arvioitu ja vertailu tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti noudattaen hankintaan sovellettavia hankintalain säännöksiä. Edellä esitetyillä perusteilla Caverion Suomi Oy:n tekemä hankinta-oikaisuvaatimus ei anna aiheutta muutaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston tekemää hankintapäätöstä.

## Kaupunkiympäristölautakunnan toimivalta



16.02.2021

Helsingin kaupungin hallintosäännön 19 luvun 4 §:n mukaan lautakunnan, sen jaoston ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdyn hankintaoikaisun käsittelee lautakunta. Näin kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen käsittelemään hankintaoikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Päivi Pakarinen, lakimies, puhelin: 310 32240  
paivi.pakarinen(a)hel.fi  
Jari Virtala, tiimipäällikkö, puhelin: 310 29164  
jari.virtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Oikaisuvaatimus, Caverion Suomi Oy, 23.12.2020, saate
- 3 Cervius Oy:n lausunto kuulemispyyntöön 11.1.2021
- 4 Coba International Oy:n lausunto kuulemispyyntöön 11.1.2021
- 5 Fidelix Oy:n lausunto kuulemispyyntöön 11.1.2021
- 6 Are Oy:n lausunto kuulemispyyntöön 15.1.2021
- 7 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Otteet

**Ote**

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Asianosaiset

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, hankintaoikaisu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.12.2020 § 138

HEL 2020-011645 T 02 08 03 00

Päätös

A





Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti sulkea pois tarjouskilpailusta Digicontrol Ky:n tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä tarjoajan vakavaraisuudelle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa teknisen johtajan tekemään kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tulevat kiinteistöautomaatiotöitä koskevat puitesopimukset 31.12.2022 saakka jäljempänä mainituin ehdoin edullisuusjärjestyksessä seuraavien kahdeksan (8) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen yrityksen kanssa:

- Helsingin LVIS Säätlaittepalvelu Oy
- Optima Kiinteistöpalvelut Oy
- Sähköpare Oy
- Coba International Oy
- Are Oy
- Adconsys Oy
- Fidelix Oy
- Cervius Oy.

Puitesopimus tulee voimaan aikaisintaan 1.1.2021 ja, kun sopimus on allekirjoitettu. Kaupunkiympäristön toimialan tekninen johtaja allekirjoittaa sopimukset aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen. Sopimus päättyy 31.12.2022. Hankintaan sisältyy lisäksi kahden (2) vuoden mittainen optiokausi. Sopimuksen enimmäiskesto on 2+2 vuotta.

Kaupunkiympäristön toimialan hankinnan yhteenlasketun kokonaisarvon arvioidaan olevan arvonlisäverottomana 4 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta. Kyseessä on tilaajan optio. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan kuuluvaa optiokautta.

Tilaaja ei sitoudu tilaamaan puitesopimuksen sisältämiä palveluja.

Käsittely

10.12.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Pasi Lönnberg. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas



16.02.2021

---

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi  
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851  
pasi.lonnberg(a)hel.fi



**§ 83**

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla  
4.2.–10.2.2021 tekemien päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 4.2.–10.2.2021 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**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

**Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus**

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, asiakkuusyksikkö 3, yksikön päällikkö



16.02.2021

Asia/18

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, yritysvuokraustiimi, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, hankeyksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilat -palvelu, tilaomaisuus-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, projektirakennuttaminen-yksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Yleiset alueet -palvelu, kunnossapito-yksikkö, 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](#)

Kaupunkimittaushpalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöjohtaja

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallintojohtaja



16.02.2021

Asia/18

---

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 4.2.2021

[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



16.02.2021

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80 ja 83 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### VALITUSOSOITUS

**Pöytäkirjan 72 §.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen, joka koskee asemakaavan muutosta, saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen, lukuun ottamatta vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavan muutoksia, joissa valitusoikeus on vain asianosaisilla. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (Valitusoikeuden rajoittaminen ei koske MRL 73 §:n mukaisia ranta-asemakaavoja)
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

#### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.



16.02.2021

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

Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

### Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

### Valitusviranomais

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, 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.



16.02.2021

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 ehyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

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

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

### Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
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 72 § (Kustannusten osalta: ).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.





16.02.2021

## Valitusoikeus

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

## Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

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

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

## Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

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

## Valituksen muoto ja sisältö



16.02.2021

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

## Oikeudenkäyntimaksu

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



16.02.2021

---

## Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 4

### MUUTOKSENHAKUKIELTO

#### Pöytäkirjan 81 ja 82 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 134 § 1 mom, 163 §.



16.02.2021

---

## Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki  
puheenjohtaja

Katja Sulkko  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Tuomas Rantanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 23.02.2021.